

DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

**Spezial Alternativer Investmentfonds
(Spezial-AIF) für semiprofessionelle
und professionelle Anleger**

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

Ein Angebot der

Inhaltsverzeichnis

Die Hinweise	4	7 Risiken im Zusammenhang mit der Investition	39
I Die Produktinformation (Werbemitteilung)	5	8 Einsatz von Leverage beim Spezial-AIF und Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögenswerten	48
1 Das Konzept	6	9 Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage	49
2 Die Partner	7	10 Bewertung der Vermögenswerte	54
3 Das Anlageobjekt	8	11 Liquiditätsrisikomanagement des Spezial-AIF	55
4 Der Standort	10	12 Ausgabe und Verkauf von Anteilen	56
5 Die Mieterin und Franchisegeberin	11	13 Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert	57
6 Die Risiken	12	14 Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen	58
7 Die Prognoserechnung	14	15 AIF-Verwaltungsgesellschaft	69
7.1 Die Investitionsphase – Mittelherkunft (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)	14	16 Von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übertragene Verwaltungsfunktionen	71
7.2 Die Investitionsphase – Mittelverwendung (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)	15	17 Verwahrstelle des Spezial-AIF	72
7.3 Die Nutzungsphase	16	18 Von der Verwahrstelle übertragene Verwahrfunktionen	73
7.4 Die Liquidationsphase	18	19 Abschlussprüfer des Spezial-AIF	73
7.5 Die Renditebetrachtung	19	20 Sonstige Dienstleistungsanbieter und Partner für den Spezial-AIF	74
7.6 Die Sensitivitätsanalyse	20	21 Rechte und faire Behandlung der Anleger	77
8 Die Verkaufsunterlagen und die Kontoverbindung	21	22 Sonstige Informationen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Vermögensanlage	79
II Die Anlagebedingungen	22	23 Informationen für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge, insbesondere zum Widerrufsrecht	80
III Die Informationspflichtendokumentation (nach §307 KAGB)	28	IV Der Gesellschaftsvertrag	84
1 Anlagestrategie und Ziele des Spezial-AIF	28	V Die Beitrittserklärung	96
2 Änderungsmöglichkeiten von Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlagebedingungen	32	VI Der Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger	99
3 Art des Vermögenswertes, Anlagebeschränkungen und einsetzbare Techniken	33	VII Die Anlagen zur Beitrittserklärung	101
4 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, -risiken und nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen	34		
5 Lage, Marktumfeld und Wettbewerb	34		
6 Der Beherbergungs- und Hotelinvestmentmarkt in Deutschland	37		

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:

Scotty's + Paul Hotel Deggendorf
Edlmairstraße 4
94469 Deggendorf



1 Das Konzept

Die DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ genannt) hat ein Grundstück, belegen Edlmairstraße 4 in 94469 Deggendorf, erworben, welches mit dem Scotty's + Paul Hotel Deggendorf bebaut ist (im Folgenden auch „Anlageobjekt“ genannt). Der Kaufpreis hat € 5.150.000,00 betragen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.02.2019.

Das Anlageobjekt hatte zum Zeitpunkt der Übernahme Mängel bzw. einen Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau aufgewiesen und wurde im Zuge der (teilweisen) Beseitigung der Mängel bzw. des Investitionsstaus umfassend instandgesetzt und modernisiert. Die Fondsgesellschaft plante, diesbezüglich Investitionen i. H. v. insgesamt € 6.558.000,00 ggf. zzgl. Umsatzsteuer in das Anlageobjekt zu tätigen. Der Gesamtbetrag setzt sich aus einem einmaligen Zuschuss i. H. v. € 2.790.000,00 ggf. zzgl. Umsatzsteuer an die Mieterin, einem einmaligen Kostenbeitrag an die Mieterin für die Projektsteuerung und Baubetreuung i. H. v. insgesamt höchstens € 170.000,00 zzgl. Umsatzsteuer, € 3.378.000,00 zzgl. Umsatzsteuer für Maßnahmen, welche die Fondsgesellschaft auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung umzusetzen hatte, sowie € 220.000,00 zzgl. Umsatzsteuer für den Erwerb einer Wärmeerzeugungsanlage zusammen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation waren die Leistungen bis auf kleine Restarbeiten erbracht. Daneben hatte die Fondsgesellschaft Aufwendungen i. H. v. € 400.000,00 teilweise zzgl. Umsatzsteuer im Zusammenhang mit einer Aufhebungsvereinbarung nebst Nachtrag (vgl. Informationspflichtendokumentation Kapitel 14 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen“).

Die Fondsgesellschaft hat einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen. Als Mietbeginn wurde der 01.01.2022 vereinbart und das Mietverhältnis wurde auf die Dauer von 20 Jahren fest geschlossen (Grundmietzeit). Die Mieterin hat das Recht, den Mietvertrag nach Ablauf der Grundmietzeit zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern (Optionsrecht). Es ist zu erwähnen, dass die Mieterin das Anlageobjekt auf der Basis eines vorherigen Alt-Mietvertrages vom 12.09.2019 nebst Nachträgen zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation bereits betreibt. Die Mieterin und die Fondsgesellschaft haben die Beendigung des Alt-Mietvertrages zum Ablauf des 31.12.2021 vereinbart und das Mietverhältnis zum 01.01.2022 mit dem neuen Mietvertrag vom 03./14.12.2021 formell neu begründet.

Die Mieterin übernimmt die gesamten mit dem Anlageobjekt zusammenhängenden Unterhalts- und Betriebskosten zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer und hat das Anlageobjekt nach Art eines ordentlichen Kaufmannes in einem guten Pflegezustand zu erhalten. Sie übernimmt auf eigene Kosten die Durchführung aller erforderlichen Instandhaltungen (einschließlich der Wartungen und sicherheitsrelevanten Prüfungen gemäß den gesetzlichen Vorgaben), Instandsetzungen und Erneuerungen des Mietgegenstandes, soweit im Mietvertrag nicht etwas anderes vereinbart ist. Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Erneuerungen an Dach und Fach ist die Fondsgesellschaft auf ihre Kosten verantwortlich.

Nicht zum Anlageobjekt gehört und nicht mitvermietet wird u. a. das für den Hotelbetrieb erforderliche Zubehör, bestehend insbesondere aus dem FF&E (Fixture, Furniture and Equipment, für den Hotelbetrieb erforderliches Inventar, Zubehör und Einrichtungen), dem SOE (Small Operating Equipment, Kleininventar sowie Betriebsmittel) sowie sämtlichen IT-Systemen. FF&E, SOE und IT-Systeme werden im Folgenden zusammen als „FF&E“ bezeichnet. Die Mieterin ist zur laufenden Instandhaltung (einschließlich Wartung), Instandsetzung und Ersatzbeschaffung des FF&E verpflichtet.

Das Konzept dieser Vermögensanlage besteht darin, während einer Nutzungsphase von zwölf Jahren und sechs Monaten, beginnend ab dem 01.04.2022, laufende Überschüsse zu generieren. Anfangs sollen prognosegemäß 4,50 Prozent p. a. monatlich, an die Anleger ausgeschüttet werden.

Nach zwölf Jahren und sechs Monaten 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 GmbH (im Folgenden auch „die Hanseatische“ genannt). Die Hanseatische wurde im Jahr 2013 als Aktiengesellschaft gegründet und formwechselnd am 24.06.2020 in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umgewandelt.

Die Gesamtkonzernmutter Profunda Vermögen GmbH ist (mittelbar) Alleinaktionärin der IMMAC Holding AG und alleinige Gesellschafterin der ANTARIS Hospitality Betriebs GmbH sowie mittelbar alleinige Gesellschafterin der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH und der Hanseatischen (als jeweils 100-prozentige Tochtergesellschaften der IMMAC Holding AG). Die IMMAC Holding AG ist ein auf Betreiberimmobilien spezialisiertes Unternehmen (Bau, Betrieb, Transaktion, Verwaltung) und die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH nimmt Investitionsmöglichkeiten sowohl in Immobilien als auch in anderen Assetklassen wie Private Equity wahr.

Die IMMAC group, Hamburg ist seit 1997 auf Investitionen im Healthcare-Sektor spezialisiert. Zur IMMAC group zählen die IMMAC Holding AG und ihre Tochtergesellschaften, einschließlich der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH und der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH. Die IMMAC group hat in der Vergangenheit sowohl für Publikums- als auch Spezialfonds als Initiatorin agiert und die Fondsverwaltung übernommen.

Im Rahmen von Auslagerungsverträgen, welche die Zusammenarbeit bei neuen AIF regeln, und in Abhängigkeit von der Immobilienart (z. B. Hotel, Pflegeimmobilie oder Seniorenwohnanlage) bindet die Hanseatische Schwesterunternehmen der IMMAC group bei Tätigkeiten wie der Objektauswahl, der Due Diligence, der Durchführung des Zahlungsverkehrs, der Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur sowie der Markt- und Wettbewerbsanalysen ein. Auf diese Weise wird auf eine jahrelange Erfahrung und Expertise im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen zurückgegriffen. Das Portfoliomanagement, d. h. die Strukturierung und Konzeption neuer AIF, die Anlegerverwaltung, das Asset- und das Objektmanagement sowie die Verwaltung weiterer Vermögensgegenstände werden durch die Hanseatische ebenso in regulierten Strukturen durchgeführt wie das Risikomanagement.

Die IMMAC group einschließlich der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH hat bis zum Inkrafttreten des KAGB insgesamt 75 Investmentvermögen mit 121 Objekten und einem Investitionsvolumen von mehr als € 1,15 Milliarden initiiert. Seit der Einführung des KAGB hat die Hanseatische bislang 51 AIF mit einem Investitionsvolumen von mehr als € 829 Millionen strukturiert und konzipiert, die zum Teil auch über Unternehmensbeteiligungen in 64 Objekte investiert haben. Daneben ist eines der bis zum Inkrafttreten des KAGB initiierten Investmentvermögen durch die Hanseatische in einen AIF umstrukturiert worden. Die IMMAC group hat insgesamt mittels 126 emittierter Investmentvermögen ein Investitionsvolumen von über € 1,98 Milliarden realisiert.

Die Hanseatische, die seit dem 01.07.2013 die Dienstleistungen von der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH übernommen hat, verwaltet zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation zwei Beteiligungen an Unternehmen mit Sitz in den USA, welche über die mittelbare wirtschaftliche Beteiligung an zwei Zielfonds in den US-amerikanischen Energiemarkt für Gas und Öl investieren. Des Weiteren werden fünf Unternehmensbeteiligungen mit Sitz in Irland verwaltet, die mittelbar oder unmittelbar Eigentümerin und Betreiberin von insgesamt sieben Pflegeeinrichtungen in Irland sind. Insgesamt verwaltet die Hanseatische neben den Unternehmensbeteiligungen mittelbar oder unmittelbar 149 Objekte (inkl. der Objekte der irischen Betriebsgesellschaften) mit einem Investitionsvolumen von über € 1,71 Milliarden (inkl. der sich zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation in Platzierung befindlichen Fonds). Hierbei handelt es sich um 135 Pflegeeinrichtungen, Therapiezentren und Seniorenwohnanlagen, vier Reha-Einrichtungen und zehn Hotels. Insgesamt werden in dem verwalteten Portfolio mehr als 12.350 Pflegeplätze, über 1.320 betreute Wohneinheiten (Servicewohnungen), ca. 1.000 Apartment-Zimmer (Reha) und über 1.500 Hotelzimmer betrieben.

Die Fondsgesellschaft hat mit der Hanseatischen einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen. Die DEHMEL Rechtsanwaltskanzlei mbH ist gemäß § 80 Abs. 3 KAGB von der Hanseatischen als Verwahrestelle beauftragt worden (siehe auch Informationspflichtendokumentation Kapitel 15–18).

3 Das Anlageobjekt

Grundstück, bebaut mit dem Hotel „Scotty's + Paul Hotel Deggendorf“

Baujahr	1991, Teilrenovierung im Jahr 2009, umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen mit Fertigstellung zum 14.12.2021, kleine Restarbeiten ausstehend
Standard/Kapazität	Vier-Sterne-Hotel nach DEHOGA mit 125 Gästezimmern (inkl. Suiten)
Grundstücksgröße	3.129 Quadratmeter
Bundesland	Bayern
Mieterin	Hotel Deggendorf Betriebs GmbH
Mietvertrag	Laufzeit von 20 Jahren zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption (für die Mieterin)
Mietzins	€ 701.914,12 p. a. anfänglich, indexiert
Erwerbspreis	€ 12.108.000,00 (Kaufpreis zzgl. Investitionen i. H. v. insgesamt € 6.558.000,00 und Zahlungen aus der Aufhebungsvereinbarung nebst Nachtrag i. H. v. € 400.000,00)
Erwerbspreisfaktor	17,25-fach
Erwerbspreis/Zimmer	€ 96.864,00
Miete/Zimmer/Monat	€ 467,94

Das viergeschossige Hotelgebäude wurde im Jahr 1990 errichtet, im Jahr 2009 teilrenoviert und in den Jahren 2020 und 2021 umfangreich saniert und modernisiert. Das Gebäude hat einen T-förmigen Grundriss, wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über ein mit Folienabdichtung gedecktes Flachdach. Die neuwertige Heizungsanlage wurde im Jahr 2020 in Betrieb genommen und von der Fondsgesellschaft im Jahr 2021 erworben.

Das Hotel zeichnet sich durch ein mit Tageslicht durchflutetes mehrgeschossiges und bepflanztes Atrium aus, ist vollunterkellert und hat neben dem Erdgeschoss drei Obergeschosse.

Das Scotty's + Paul Hotel Deggendorf verfügt über acht Einzel- und 105 Doppelzimmer sowie zwölf Suiten, insgesamt somit über 125 klimatisierte Gästezimmer. Die Einzelzimmer haben eine Größe von 18 Quadratmetern, die Doppelzimmer sind 24 Quadratmeter groß und die Suiten zwischen 32 und 42 Quadratmeter.

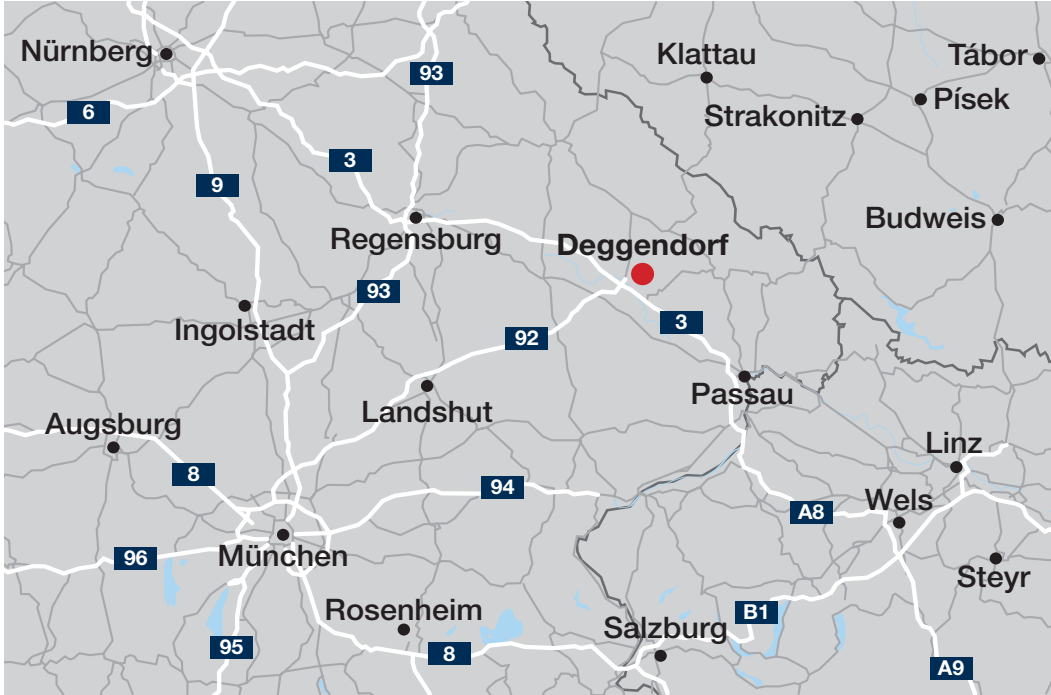
Die Zimmer verfügen jeweils über einen Schrank mit Tresor, einen Flatscreen-TV, einen Schreibtisch mit Stuhl und weitere Sitzmöglichkeiten. Teilweise sind die Zimmer mit einer Chaiselongue ausgestattet, welche als Zusatzbett genutzt werden kann.

Das Hotel verfügt über 44 Tiefgaragenstellplätze und sechs Außenstellplätze. Weitere, zwischen der Straße und dem Haupteingang liegende, Stellplätze sind öffentlich und nicht Teil der Liegenschaft.



4 Der Standort

Grundstück, belegen in der Edlmairstraße 4 in 94469 Deggendorf
und bebaut mit dem **Scotty's + Paul Hotel Deggendorf – Mikro- und Makrolage**



5 Die Mieterin und Franchisegeberin

Mieterin des Anlageobjektes ist die am 20.03.2019 gegründete Hotel Deggendorf Betriebs GmbH mit Sitz in Hamburg. Gesellschafter der Mieterin sind die Sunny Group GmbH und die G&S Hotelbetriebs GmbH, mit einer Beteiligung i.H.v. jeweils 25,50 Prozent, sowie die ANTARIS Hospitality Betriebs GmbH mit einer Beteiligung i.H.v. 49,00 Prozent. Alleinige Gesellschafterin der ANTARIS Hospitality Betriebs GmbH ist die 1994 gegründete Profunda Vermögen GmbH, die mittelbar u. a. auch alleinige Gesellschafterin der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH als Anbieterin dieser Vermögensanlage ist (vgl. Informationspflichtendokumentation Kapitel 15 „AIF-Verwaltungsgesellschaft“).

Die Mieterin wird durch ihren Geschäftsführer Herrn Holger Behrens, der auch Geschäftsführer und Gesellschafter der Sunny Group GmbH ist, sowie ihren Prokuristen Herrn Heiko Grote vertreten.

Die Sunny Group GmbH wurde im Jahr 2011 von dem Hotelmanager Holger Behrens gegründet und bildet nach eigenen Angaben die komplette Wertschöpfungskette der Hotellerie ab. Die Geschäftsfelder umfassen die Projektentwicklung, die Übernahme bestehender Hotels, operatives und strategisches Hotelmanagement sowie die Konzeptionierung und Planung neuer Hotelimmobilien.

Die Sunny Hotelmanagement GmbH als Franchisegeberin ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Sunny Group GmbH. Innerhalb weniger Monate pachtete die Sunny Hotelmanagement GmbH Hotels in Bad Grönenbach im Allgäu, in Bergkirchen, in Hamburg und in Ulm. Weitere Hotelübernahmen sind in Planung, sodass das Portfolio bis zum Jahresende 2022 auf ca. zehn Pachtbetriebe ausgebaut wird.

Gebündelt werden diese Betriebe mittelfristig unter der neuen Hotelmarke „Scotty's & Friends Hotels + Resorts“. Die Gruppe verfügt über eine klassische Struktur mit einem Servicecenter, die Dienstleistungen wie Finance, Einkauf, Sales, E-commerce oder Revenue Management zentralisiert anbietet. Die Hotelkonzepte der Sunny Group GmbH beinhalten in erster Linie Full Service Hotels im Business und Leisure Bereich.

Des Weiteren betreibt die Sunny Hotelmanagement GmbH ein 1 MICHELIN Stern Restaurant und eine Kochschule in Ulm.

Im Internet präsentiert sich das Hotel über die Website www.scottys-deggendorf.de.

6 Die Risiken

Das Risikoprofil der Fondsgesellschaft (mit der vermieteten 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. Mit einer Beteiligung an einem geschlossenen inländischen Spezial-AIF 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.

Marktrisiko

Während das Marktrisiko während der Betriebszeit im wesentlichen Umfang auf die Mieterin verlagert ist, besteht am Ende der Mietzeit das Mietvertragsverlängerungs- bzw. Verwertungsrisiko.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen vor allem im Rahmen der Auswahl und des Erwerbes von Anlageobjekten sowie bei der Ausgestaltung vertraglicher Abreden der geschlossenen Verträge, insbesondere des Miet-, Kauf- bzw. Generalübernehmervertrages nebst etwaigen jeweiligen Nachträgen.

Adressenausfallrisiko

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

Liquiditätsrisiko

Ein Liquiditätsrisiko besteht, wenn Teile des Vermögens der Fondsgesellschaft nicht innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten Kosten liquidiert werden können oder infolge geminderter bzw. ausbleibender Einnahmen oder erhöhter Aufwendungen 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.

Auslastungsrisiko

Die wirtschaftliche Entwicklung der Mieterin ist wesentlich von der nachhaltigen Auslastung der Immobilie abhängig. Vorhandene oder neu entstehende Konkurrenzrichtungen in der

Umgebung des Anlageobjektes sowie Änderungen oder Entwicklungen rechtlicher Grundlagen, beispielsweise im Zusammenhang mit strengeren Anforderungen an die Immobilie in Bezug auf Umwelt- und Klimaschutz oder Vermietungsstopps aufgrund medizinischer Indikationen wie Pandemien, können die Auslastungssituation bzw. Belegungs- und Vermietungskapazität des Hotels nachteilig beeinflussen.

Insbesondere besteht zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation aufgrund der aktuellen Ausbreitung des Corona-Virus (COVID-19) das Risiko, dass unterschiedliche Corona-bedingte Maßnahmen der Regierung oder anderer Behörden, z. B. ein Verbot von Übernachtungsangeboten zu touristischen Zwecken, wie auch die weitere Ausbreitung des Corona-Virus und damit einhergehende Ansteckungsbefürchtungen aufseiten der Bevölkerung bzw. potenzieller Hotelgäste, zu einer stark reduzierten Nachfrage führen können. Dies würde die Auslastungssituation des Hotels negativ beeinflussen und zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit des Hotels führen.

Krisenbedingt war die Hotelauslastung in den Jahren 2020/2021 sehr gering. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation hält die Anbieterin eine Stabilisierung der Hotelmarktperformance auf Vorkrisen-Niveau in Deggen-dorf für Ende 2023/Anfang 2024 für realistisch. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden und es besteht ein nicht unerhebliches Risiko dahingehend, dass die Auslastungssituation des Hotels dauerhaft beeinträchtigt und gering sein wird. Eine geringe Hotelauslastung würde die Wirtschaftlichkeit des Hotels negativ beeinflussen und die Wahrscheinlichkeit eines Mietausfalles steigern. Ein Mietausfall wiederum kann zu einem Teil- oder Totalverlust der Einlage der Anleger führen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Mieterin aufgrund der Corona-bedingten geringen Auslastungssituation in den Jahren 2020 und 2021 zahlreiche Mieten des Alt-Mietvertrages nicht bzw. nicht vollständig leisten konnte, Mieten von der Fondsgesellschaft gestundet wurden, und die Mieterin Zahlungen aus Corona-Hilfsprogrammen erhalten hat. Mietzahlungen gemäß dem zum 01.01.2022 neu begründeten Mietverhältnis wurden bis zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation fristgerecht und vollständig geleistet. Aufgrund von Mietstundungen kann es bei der Fondsgesellschaft zu Liquiditätseingpässen kommen, was zu einer Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

COVID-19 hat erhebliche Auswirkungen auf viele gesellschaftliche Bereiche, wobei zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation weder die Dauer noch die Intensität dieser Auswirkungen verlässlich eingeschätzt werden können.

Insolvenz der Fondsgesellschaft bzw. Mietausfall

Bei einer Insolvenz können andere Gläubiger ihre Ansprüche und Forderungen gegen die Fondsgesellschaft vor den Gesellschaftern geltend machen und die Ansprüche Letzterer werden erst bedient, nachdem die Ansprüche anderer Gläubiger und die Kosten eines Insolvenzverfahrens beglichen wurden. Dies kann zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage des

Anlegers führen. Eine Kapitalgarantie für die Anleger besteht nicht. Es besteht unabhängig von einer Insolvenz weiter das Risiko, dass beim (temporären) Ausfall der derzeitigen Mieterin, u. a. infolge einer Verminderung der Ertragsfähigkeit, z. B. aufgrund einer sich verändernden Wettbewerbssituation oder zukünftiger Änderungen rechtlicher Grundlagen und Anforderungen (u. a. Vermietungsstopps aufgrund medizinischer Indikationen wie Pandemien), Bewirtschaftungskosten von der Fondsgesellschaft getragen werden müssen. Dadurch würde es zu einer zusätzlichen Kostenbelastung kommen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Rechtliche und steuerliche Risiken

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

Es besteht das Risiko, dass durch den Beitritt der Kapitalanleger (Neugesellschafter) in der Platzierungsphase erneut Grunderwerbsteuer anfallen könnte, was zu erheblichen finanziellen Belastungen der Fondsgesellschaft führen würde.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation ist nicht absehbar, wie die Grundsteuererhebung im Bundesland Bayern in Bezug auf das Anlageobjekt genau umgesetzt wird. Es kann zu einer höheren Grundsteuerbelastung beim Anlageobjekt kommen, was die Liquidität der Mieterin negativ beeinflussen kann.

Ferner ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung zu einzelnen Punkten des steuerlichen Konzeptes eine abweichende Auffassung vertritt, was zu einer höheren Steuerlast führen kann.

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.

Die Ausbreitung des Corona-Virus (COVID-19) oder ähnliche medizinische Indikationen, Krisen oder Anschläge können erhebliche wirtschaftliche Belastungen u. a. mit negativem Einfluss auf die Betreiberin mit sich bringen. Reduziert die Betreiberin aufgrund dieser Belastungen die Mietzahlungen oder stellt

diese vollständig ein, kann dies zur Wertminderung des Anlageobjektes führen und generell eine Veräußerung erschweren. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation sind das Ausmaß und die gesamten Auswirkungen des Corona-Virus auf die Immobilienwirtschaft im Allgemeinen und den Hotelmarkt im Besonderen noch nicht absehbar.

Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers

Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß den §§ 171 ff. Handelsgesetzbuch in Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage, die zehn Prozent seiner Kapitaleinlage beträgt. Die Haftung erlischt mit Einzahlung der Hafteinlage in die Fondsgesellschaft. 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 erfolgt in der Informationspflichtendokumentation in Kapitel 7.

7 Die Prognoserechnung

Die Prognoserechnung ist untergliedert in

- eine **Investitionsphase**, in welcher der Erwerb des Anlageobjektes nebst Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie die Transaktionskosten und die Finanzierung abgebildet sind; anhand dieses Kalkulationsbestandteiles ist auch der Eigenkapitalbedarf zu erkennen,
- eine **Nutzungsphase**, aus der sich der Kapitaldienst für das langfristige Fremdkapital, Rücklagen, Instandhaltungsaufwendungen, Verwaltungskosten sowie eine anfängliche prognosegemäße Ausschüttung i. H. v. 4,50 Prozent p. a. auf das Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag ergeben,
- eine **Liquidationsphase**, 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,
- ab Prognosebeginn keine Zahlungen im Zusammenhang mit etwaigen offenen Forderungen der Fondsgesellschaft gegenüber der Mieterin an die Fondsgesellschaft geleistet werden,
- die jährlichen Ausschüttungen nach dem Gesellschaftsvertrag (§18) monatlich i. H. v. 1/12 ausgezahlt werden,
- die Haltezeit zwölf Jahre und sechs Monate 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 die Genauigkeit von Prognosen generell mit dem Zeithorizont abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit höheren Abweichungen zu rechnen (vgl. Informationspflichtendokumentation in Kapitel 7).

7.1 Die Investitionsphase – Mittelherkunft (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)

Bis zum Prognosebeginn wurden bereits € 230.983,79 zulasten der Gründungsgesellschafter getilgt, sodass die Restvaluta zu Prognosebeginn am 01.04.2022 noch € 6.269.016,21 betrug.

Finanzierungsplan – Mittelherkunft (Prognose)

	Kommanditkapital		7.130.000	50,98 %
	Ausgabeaufschlag		356.500	2,55 %
	Fremdkapital		6.500.000	46,47 %
	Finanzierungsvolumen		13.986.500	100,00 %
Darlehen				
	Nominalbetrag			6.500.000
	im Verhältnis zu den Erwerbskosten			53,68 %
	pro Zimmer bei 125 Hotelzimmern			52.000
Kapitaldienst p. a.				
	Zinssatz	1,82 %	Tilgungssatz anfänglich	2,00 %
	gesamt			248.300
Deckungsverhältnisse				
	Jahresmiete			701.914
	Überdeckung Mieteinnahmen p. a.			453.614
	Jahrespacht zu Kapitaldienst			282,69 %
	Jahrespacht zu Darlehen (Kapitaldienstfähigkeit)			10,80 %

Alle Werte in Euro und gerundet.

7.2 Die Investitionsphase – Mittelverwendung (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)

Investitionsplan – Mittelverwendung (Prognose)					
	Summe	davon steuerliche Anschaffungskosten			davon steuerliche Werbungskosten
		Gebäude	Grund und Boden	Sonstige	absolut
Grund und Boden	1.048.215		1.048.215		
Gebäude	4.101.785	4.101.785			
Erwerbs- und Herstellungskosten Grundstück und Gebäude	5.150.000				
Generalübernehmerleistungen (Maßnahmenvereinbarung Fondsgesellschaft)	3.378.000	3.378.000			
Mieterzuschuss Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung	2.960.000	2.076.405		883.595	
Erwerb Wärmeerzeugungsanlage	220.000	220.000			
Aufhebungsvereinbarung	400.000				400.000
Grunderwerbsteuer	180.250	143.562	36.688		
Aufwendungen des Erwerbes/ sonstige Gebühren	51.340	40.890	10.450		
Erwerbskosten	12.339.590	9.960.643	1.095.352	883.595	400.000
Vertriebsgenehmigung/ Gesellschaftsgründungskosten	8.000	2.389	611		5.000
Vertriebsleistung	285.200	227.151	58.049		
Vergütung an Initiatorin und Dritte für Strukturierung	782.600	623.312	159.288		
Verwahrstelle	13.750				13.750
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	10.000				10.000
Ausgabeaufschlag	356.500	283.939	72.561		
Dienstleistungskosten	1.456.050	1.136.792	290.508		28.750
Gebühren für Sicherheitenstellung (Grundschulden)	21.000				21.000
Individuelles Bearbeitungsentgelt/ Bearbeitungsgebühr Bank	98.500				98.500
Finanzierungskosten	119.500				119.500
Liquiditätsreserve	71.360				
Investitionsvolumen	13.986.500	11.097.435	1.385.860	883.595	548.250

Alle Werte in Euro und gerundet.

Die Erwerbskosten umfassen den Kaufpreis für das Grundstück mit aufstehendem Gebäude, Investitionen der Fondsgesellschaft in das Anlageobjekt, den Mieterzuschuss gemäß Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung, die Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Wärmeerzeugungsanlage, Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufhebungsvereinbarung sowie die mit dem Erwerb anfallenden Aufwendungen (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Gutachterkosten). Davon hat der Kaufpreis € 5.150.000,00 betragen und dieser wurde am 31.01.2019 gezahlt.

Ein Teilbetrag der sofort abzugsfähigen Werbungskosten i. H. v. € 524.500,00 wurde als bereits abgeflissen prognostiziert und den Anlegern steuerlich nicht mehr zugewiesen.

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

7.3 Die Nutzungsphase

Liquiditätsergebnis und voraussichtliche Finanzlage der Fondsgesellschaft (Prognose)

Jahr (31.12.)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mieteinnahmen	526.436	708.056	714.251	720.501	726.805	733.165
Aufwendungen						
Darlehenszinsen	84.959	111.112	108.595	106.031	103.420	100.761
Darlehenstilgung	101.266	137.188	139.705	142.269	144.880	147.539
Steuerberatung	5.250	7.061	7.123	7.185	7.248	7.312
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	5.250	7.061	7.123	7.185	7.248	7.312
Haftungsvergütung Komplementärin	1.875	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Vergütung Fondsgeschäftsführung	1.875	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Fondsgesellschaftsverwaltung	22.500	30.263	30.527	30.794	31.064	31.336
Objektmanagement	17.250	23.201	23.404	23.609	23.816	24.024
Wirtschaftsprüferkosten	7.000	7.061	7.123	7.185	7.248	7.312
Gutachterkosten Folgebewertung	1.500	1.513	1.526	1.540	1.553	1.567
Sonstige Ausgaben	1.125	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Verwahrstelle	0	11.096	11.193	11.291	11.390	11.490
Summe der Ausgaben	249.850	342.057	342.820	343.591	344.367	345.151
Aufwand Erneuerung, Instandhaltung/-setzung	29.480	39.799	40.296	40.800	51.637	52.283
Entnahme/Zuführung Liquiditätsreserve	6.468	5.350	10.285	15.261	9.951	14.881
Liquiditätsreserve	77.828	83.178	93.463	108.724	118.675	133.556
Anlegerbetrachtung						
Ausschüttung in Prozent des Eigenkapitals*	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %
Ausschüttung absolut	240.638	320.850	320.850	320.850	320.850	320.850
Stand Fremdkapital (am 31.12.)	6.167.750	6.030.563	5.890.858	5.748.588	5.603.708	5.456.169
Ergebnisdarstellung Steuer						
Steuerliches Ergebnis	91.890	153.080	160.532	168.072	165.373	172.962
Steuerliches Ergebnis in Prozent des Eigenkapitals	1,29 %	2,15 %	2,25 %	2,36 %	2,32 %	2,43 %
Steuerliches Ergebnis in Prozent des Eigenkapitals kumuliert	1,29 %	3,44 %	5,69 %	8,04 %	10,36 %	12,79 %
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert in Prozent des Eigenkapitals	48,29 %	51,51 %	54,75 %	58,03 %	61,19 %	64,38 %

* zeitanteilig

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	gesamt
	739.580	746.052	752.579	759.165	765.807	772.508	584.451	9.249.356
	98.053	95.296	92.488	89.628	86.716	83.751	60.834	1.221.643
	150.247	153.004	155.812	158.672	161.584	164.549	125.391	1.882.107
	7.376	7.440	7.505	7.571	7.637	7.704	5.829	92.241
	7.376	7.440	7.505	7.571	7.637	7.704	5.829	92.241
	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	1.875	31.250
	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	1.875	31.250
	31.610	31.886	32.165	32.447	32.731	33.017	24.980	395.320
	24.234	24.446	24.660	24.876	25.094	25.313	19.151	303.079
	7.376	7.440	7.505	7.571	7.637	7.704	5.829	93.991
	1.580	1.594	1.608	1.622	1.637	1.651	8.665	27.557
	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.125	18.750
	11.590	11.692	11.794	11.897	12.001	12.106	9.159	136.701
	345.942	346.739	347.544	348.355	349.174	350.000	270.541	4.326.131
	52.936	53.598	54.268	54.946	55.633	56.328	42.774	624.778
	19.852	24.864	29.918	35.013	40.150	45.330	30.498	287.822
	153.408	178.273	208.191	243.204	283.354	328.684	359.182	359.182
	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	56,25 %
	320.850	320.850	320.850	320.850	320.850	320.850	240.638	4.010.625
	5.305.922	5.152.918	4.997.105	4.838.433	4.676.849	4.512.300	4.386.909	4.386.909
	180.641	188.411	230.872	292.586	300.636	308.781	230.065	2.643.900
	2,53 %	2,64 %	3,24 %	4,10 %	4,22 %	4,33 %	3,23 %	37,08 %
	15,32 %	17,97 %	21,20 %	25,31 %	29,52 %	33,85 %	37,08 %	
	67,58 %	70,79 %	73,53 %	75,52 %	77,51 %	79,49 %	80,58 %	

7.4 Die Liquidationsphase

Veräußerung (Prognose)

Exitszenario

Jahresmiete bei Veräußerung		779.267	
Verkaufsfaktor		16,50	
Veräußerungsjahr		2034	
	gesamt	zu Eigenkapital	Musteranleger*
Veräußerungserlös	12.857.913	180,34 %	360.671
Veräußerungsgebühr HKA (inkl. Veräußerungsdrittkosten)	-128.579	-1,80 %	-3.607
Gewinnanteil geschäftsführende Kommanditistin	-95.755	-1,34 %	-2.686
Darlehensvaluta Darlehen	-4.386.909	-61,53 %	-123.055
Liquiditätsreserve (gemäß Prognose)	359.182	5,04 %	10.075
Zufluss aus der Veräußerung	8.605.853	120,70 %	241.398

* Die Beteiligungssumme des Musteranlegers beträgt € 200.000.

Alle Werte in Euro und gerundet.

Die Anbieterin unterstellt in der Prognoserechnung, dass das Anlageobjekt zum 16,50-Fachen der angenommenen Jahresmiete zum Veräußerungszeitpunkt verwertet wird.

7.5 Die Renditebetrachtung

Anlegerrendite (Prognose)		
Persönlicher Steuersatz	35,00 %	42,00 %
I. Investitionsphase		
Zeichnungsbetrag	200.000	200.000
Ausgabeaufschlag	10.000	10.000
Kapitaleinsatz	210.000	210.000
II. Nutzungsphase		
Summe Barausschüttungen	112.500	112.500
Einkommensteuer	25.957	31.148
Solidaritätszuschlag	1.428	1.713
Zufluss Nutzungsphase nach Steuern	85.115	79.639
III. Veräußerungsergebnis (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)		
Barzufluss Veräußerung	241.398	241.398
Summe Steuerbelastungen	0	0
Zufluss Veräußerung nach Steuern	241.398	241.398
IV. Mittelrückfluss		
Zufluss Nutzungsphase nach Steuern	85.115	79.639
Zufluss Veräußerung nach Steuern	241.398	241.398
Mittelrückfluss (gesamt)	326.514	321.037
V. Vermögenszugewinn		
Kapitaleinsatz	210.000	210.000
Mittelrückfluss	326.514	321.037
Vermögenszugewinn	116.514	111.037
Ø Gesamtwertzuwachs vor Steuern p. a.	5,48 %	5,48 %
Ø Gesamtwertzuwachs nach Steuern p. a.	4,44 %	4,23 %

Alle Werte in Euro und gerundet.

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.

Bei der Renditebetrachtung wurden beispielhaft Steuersätze i. H. v. 35,00 und 42,00 Prozent dargestellt, wobei ein Kirchensteuerabzug keine Berücksichtigung fand. Über die gesamte Berechnungszeit wurde der Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,50 Prozent ohne etwaige Entlastungen berücksichtigt.

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 Nutzungsphase 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.

7.6 Die Sensitivitätsanalyse

Gesamtmittelrückflussprognose (auf Zeichnungsbetrag inkl. Ausgabeaufschlag)

	bei Steuersatz von 35,00 %	bei Steuersatz von 42,00 %
Grundszenario Anbieterin	155,48 %	152,87 %
Sensitivität Szenario 1	167,22 %	164,38 %
Sensitivität Szenario 2	131,97 %	130,27 %

Durchschnittlicher Wertzuwachs nach Steuern insgesamt p. a. (auf Zeichnungsbetrag inkl. Ausgabeaufschlag)

	bei Steuersatz von 35,00 %	bei Steuersatz von 42,00 %
Grundszenario Anbieterin	4,44 %	4,23 %
Sensitivität Szenario 1	5,38 %	5,15 %
Sensitivität Szenario 2	2,56 %	2,42 %

* Die Beteiligungssumme des Musteranlegers beträgt € 200.000.

Alle Werte in Euro und gerundet.

In der Prognoserechnung wird über die gesamte Laufzeit des Fonds von zwölf Jahren und sechs Monaten mit einer gleichbleibenden Veränderung des Verbraucherpreisindex von 1,25 Prozent p. a. kalkuliert, wobei das symmetrische mittelfristige Inflationsziel der Europäischen Zentralbank bei zwei Prozent p. a. liegt.

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

Das Szenario 2 basiert darauf, dass Mietzahlungen über den gesamten Prognosezeitraum um zehn Prozent geringer geleistet werden.

8 Die Verkaufsunterlagen und die Kontoverbindung

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

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

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

Kontoinhaber:

DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Bank: Sparkasse Holstein
IBAN: DE70 2135 2240 0179 2251 15
BIC (SWIFT): NOLADE21HOL
Verwendungszweck: Ihre individuelle Beteiligungsnummer

Die Kapitaleinlage sowie der Ausgabeaufschlag i. H. v. regelmäßig fünf Prozent werden 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 Deggendorf GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

(nachstehend „Fondsgesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

(nachstehend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt)

die nur i.V.m. dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft gelten.

§1 Vermögensgegenstände

1. Die Fondsgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:
 - a) Immobilien i. S. v. §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 (i. S. v. §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 und Lasten für mindestens 18 Jahre vereinbart ist. Der Einkaufsfaktor, d. h. der Kauf- und Herstellungspreis für die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte nebst Immobilie/Jahresmiete bzw. Jahrespacht, darf den Faktor 19,00 nicht übersteigen. Daneben ist die Fondsgesellschaft berechtigt, bestehende Mietverträge abzuändern, aufzuheben und neu zu fassen..
3. Die Fondsgesellschaft hat bereits im Rahmen der Anlagegrenzen mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 11.12.2018 den Grundbesitz in Deggendorf im Bundesland Bayern, bebaut mit einem Hotel, verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichtes Deggendorf, Grundbuch von Schaching, Band 153, Blatt 5398 Flurstück 1751/5, erworben (im Folgenden auch „Anlageobjekt“ genannt).
4. Der Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Lasten war der 01.02.2019. Es wurde ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren, beginnend am 01.01.2022, zzgl. zweier Optionen von jeweils fünf Jahren für die Mieterin abgeschlossen.
5. Die Fondsgesellschaft hat am 28.10.2019 einen

Generalübernehmervertrag nebst 1. Nachtrag vom 16./19.12.2019 und 2. Nachtrag vom 01.11.2021 mit der IMMAC Sozialbau GmbH (Generalübernehmerin), ein Unternehmen der IMMAC group, abgeschlossen. In diesem Rahmen verpflichtet sich die Generalübernehmerin zur Durchführung verschiedener Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Anlageobjekt.

6. Die Fondsgesellschaft hat am 12./22.07.2021 eine Übereinkommenvereinbarung bzgl. des Erwerbes einer Wärmeerzeugungsanlage zu einem Preis von € 220.000,00 zzgl. Umsatzsteuer geschlossen.
7. Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt im Rahmen von Erweiterungs-, Modernisierungs-, Sanierungs- und Umbauarbeiten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder sonstigen Umwidmungs- oder Baumaßnahmen und hiermit im Zusammenhang stehenden etwaigen Zuschusszahlungen an die Mieterin.

§3 Kreditaufnahme

Die Fondsgesellschaft darf Kredite nach Maßgabe von § 4 aufnehmen.

§4 Leverage und Belastungen

1. Die Fondsgesellschaft darf Kredite nur bis zur Höhe von 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.
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.

§5 Anteilklassen

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

§6 Mindestkapitaleinlage

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

§7 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten und Anteilsrücknahme

1. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Kapitaleinlage in die Fondsgesellschaft zzgl. des Ausgabeaufschlages.
2. Der Ausgabeaufschlag beträgt fünf Prozent der Kapitaleinlage. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
3. Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Beitrittsphase einmal zu zahlende Initialkosten an, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind. Diese betragen 16,50 Prozent der Kapitaleinlage inkl. etwaiger Umsatzsteuer. **Insgesamt betragen die einmaligen Kosten (Ausgabeaufschlag und Initialkosten) maximal 20,48 Prozent des Ausgabe-preises inkl. etwaiger Umsatzsteuer.** Hierin sind der Ausgabeaufschlag und Provisionen für Vertriebspartner i. H. v. insgesamt bis zu neun Prozent der Kapitaleinlage enthalten.
4. Bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent ändern sich die in diesen Anlagebedingungen genannten Bruttobeträge entsprechend.
5. Eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder AIF-Verwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen.

§8 Laufende Kosten

1. Laufende Vergütungen, die von der Fondsgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an die 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 Nettoinventarwertes (im Folgenden auch „NIW“ abgekürzt) der Fondsgesellschaft, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, betragen. Daneben werden Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten nach Ziff. 4. berechnet.
 - b) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine laufende Vergütung i. H. v. bis zu 1,70 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, inkl. Umsatzsteuer, maximal jedoch 13,00 Prozent der Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im ersten Kalenderjahr (01.04.–31.12.2022) beträgt die Vergütung mindestens € 55.335,00 inkl. Umsatzsteuer und ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 73.825,37 inkl. Umsatzsteuer. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
 - c) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine laufende jährliche Vergütung

i. H. v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00, inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.04.–31.12.2022) beträgt die Vergütung mindestens € 1.875,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2023) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

- d) Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft erhält als Ausgleich für die Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.975,00 p. a., inkl. Umsatzsteuer, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Im ersten Kalenderjahr (01.04.–31.12.2022) beträgt die Vergütung mindestens € 2.231,25 inkl. Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2023) beträgt die Vergütung maximal € 2.975,00 inkl. Umsatzsteuer. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
2. Vergütungen an Dritte:
 - a) Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,50 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. Für Tätigkeiten bis zum Ende des Kalenderjahres 2022 beträgt die Vergütung € 16.362,50 inkl. Umsatzsteuer und ist nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin und nachdem die Anteile an der Fondsgesellschaft vollständig platziert sind (Schließung der Fondsgesellschaft), fällig. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß § 8 Ziff. 1. b) nicht abgedeckt und der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet.
 - b) Die jährliche Vergütung für die Buchhaltung und Jahresabschlussstellung der Fondsgesellschaft beträgt bis zu 0,30 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 8.330,00 inkl. Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.04.–31.12.2022) beträgt die Vergütung € 6.247,50 inkl. Umsatzsteuer. Die Vergütung ist in der Verwaltungsgebühr gemäß § 8 Ziff. 1. b) enthalten und wird der Fondsgesellschaft somit nicht zusätzlich belastet.
3. Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen:
 Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Fondsgesellschaft zu tragen:
 - a) Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände i. S. d. §§ 261, 271 KAGB;
 - b) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle,

- ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
 - d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
 - e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden) sowie Kosten im Zusammenhang mit der Zurverfügungstellung von Unterlagen für die Anleger (Portokosten, Betrieb des Anlegerportales);
 - 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 (inkl. der Überprüfung der Werthaltigkeit) der in § 1 definierten Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet.
 - b) Werden die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft veräußert, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine einmalige Veräußerungsgebühr i. H. v. bis zu 2,38 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Die Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten von Dritten nach a) („Veräußerungsdrittkosten“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i. H. v. weniger als 1,79 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 1,79 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.
- c) Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktionen ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet, und ihr können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.
- d) Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von den Buchstaben a)–c) erfassten Transaktionen (u. a. der Bebauung, der Instandsetzung, des Umbaus, der Belastung oder der Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände sowie Sachverständigengutachten oder vergleichbare Stellungnahmen, die zur Sicherung von Ansprüchen der Fondsgesellschaft gegenüber Dritten dienen können) von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen, einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern, können der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.
5. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten:
Für die Berechnung der Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß 4. gilt Folgendes:
- a) Im Fall der Veräußerung eines Anlageobjektes durch die Fondsgesellschaft ist der Kaufpreis des Anlageobjektes (bzw. der anteilige Kaufpreis) anzusetzen.
 - b) Aufwendungen, die bei der Fondsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, gehen in vollem Umfang zulasten der Fondsgesellschaft, da sie diesen Anforderungen unterliegt.
 - c) Bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent ändern sich die in diesen Anlagebedingungen genannten Bruttobeträge entsprechend.
6. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten:
- a) Im Fall der Eintragung des Kommanditisten im Handelsregister oder der Übertragung eines Kommanditanteiles hat der Anleger
 - i. die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister, die Gebühren einer potenziell 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 sowie aus Anforderungen des

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes zu tragen.

§9 Ausschüttung

1. 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.
2. Die Ausschüttung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.
3. Im Übrigen finden die Regelungen in § 17 (Ergebnisverteilung), § 18 (Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen) und § 23 (Fortführung der Gesellschaft, Abfindung) des Gesellschaftsvertrages Anwendung.

§10 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
2. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft erstellt die Fondsgesellschaft einen Jahresbericht gemäß den §§ 158, 135, 101 Abs. 2 KAGB.
3. Im Jahresbericht werden Vergütungen offengelegt, die dem Investmentvermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft berechnet wurden.
4. 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.

§11 Dauer der Fondsgesellschaft, Abwicklung und Verteilung

1. Die Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 30.09.2034 befristet. Die Fondsgesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig. Nach Beendigung der Fondsgesellschaft findet deren Liquidation statt. Gründe für die Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft können u. a. darin bestehen, dass
 - a) die Gesellschafter höhere Erträge aus der Fortführung der Fondsgesellschaft erwarten, als würde diese zum Laufzeitende ohne Fortsetzungsbeschluss liquidiert,
 - b) die Erwartungen an die Erlöse aus der Liquidation der

Vermögensgegenstände gemäß § 1 nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter entsprechen,

- c) keine Käufer für die Vermögensgegenstände gemäß § 1 gefunden werden,
 - d) die Gesellschafter eine Wertsteigerung der Vermögensgegenstände gemäß § 1 während der Verlängerungsdauer der Fondsgesellschaft erwarten, oder
 - e) die Fortsetzung der Fondsgesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i. H. d. Wertzuwachses des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten (Kaufpreis Grund und Boden nebst Gebäude zzgl. Mieterzuschuss Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung, Pauschalpreis gemäß Generalübernehmervertrag, Erwerbskosten Wärmeerzeugungsanlage) inkl. Anschaffungsnebenkosten (Gutachterkosten Verkehrswertermittlung, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren), abschließend als Gewinnanteil.
 3. Das nach Zahlung der Vergütung gemäß § 8 Ziff. 4. b), der Zahlung an die geschäftsführende Kommanditistin gemäß § 11 Ziff. 2., Bereinigung der Verbindlichkeiten sowie nach Abzug weiterer etwa anfallender Kosten i. V. m. der Liquidation 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.

§12 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, dem KAGB und 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 Rechtes aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt.

6. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Fondsgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt.
7. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben unberührt.

§ 13 Aufnahme von Investmentvermögen

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

Stand: 06.12.2021

III Die Informationspflichtendokumentation (nach § 307 KAGB)

DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co. 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: 15.08.2022

Semiprofessionellen und professionellen Anlegern sind vor dem 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 Deggendorf GmbH & Co. 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 (inkl. Erweiterungs-, Modernisierungs-, Sanierungs- und Umbauarbeiten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) 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 Grundstücke, bebaut mit Gewerbeimmobilien, insbesondere Hotels in Deutschland, angelegt werden, wenn eine Vermietung oder Verpachtung ab kaufvertraglichem Übergang von Nutzen und Lasten für mindestens 18 Jahre vereinbart ist und ein Einkaufsfaktor, definiert als Quotient aus dem Kauf- und Herstellungspreis für das Grundstück nebst Immobilie und der Jahresmiete bzw. Jahrespacht, den Faktor 19,00 nicht übersteigt (Anlagegrenzen).

Das Anlageziel ist, aus der langfristigen Vermietung bzw. Verpachtung und späteren Veräußerung des Grundstückes, bebaut mit dem Scotty's + Paul Hotel Deggendorf (im Folgenden auch „Anlageobjekt“ genannt), Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten. Zum Erreichen des Anlagezieles hat die Fondsgesellschaft im Rahmen der Anlagegrenzen hebel-finanziert ein Grundstück in Deggendorf erworben, auf dem das Scotty's + Paul Hotel Deggendorf errichtet ist. Das Hotel wurde in den Jahren 2020 und 2021 umfangreich saniert

und modernisiert, wobei die Maßnahmen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation bis auf kleine Restarbeiten erbracht waren.

Die Fondsgesellschaft hat einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen. Als Mietbeginn wurde der 01.01.2022 vereinbart und das Mietverhältnis wurde auf die Dauer von 20 Jahren fest geschlossen (Grundmietzeit). Die Mieterin hat das Recht, den Mietvertrag nach Ablauf der Grundmietzeit zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern (Optionsrecht).

Die Fondskonzeption, die sich in der Prognoserechnung widerspiegelt, unterstellt, dass das Anlageobjekt nach einem Halbezeitraum von zwölf Jahren und sechs Monaten veräußert wird.

a) Rechtliche Grundlagen der DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Die DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co. 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 06.11.2018 gegründet und am 10.12.2018 unter HRA 123837 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg.

Der Gesellschaftsvertrag wurde am 06.12.2021 neu gefasst. Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 KAGB die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung

GmbH (im Folgenden auch „AIF-Verwaltungsgesellschaft“ genannt), Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, mit Vereinbarung vom 18.11.2019 nebst Nachtrag vom 06.12.2021 bestellt (im Folgenden auch „Bestellungsvertrag“ genannt).

b) Rechtliche Struktur der DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Die Fondsgesellschaft wurde von der DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH und der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH gegründet (im Folgenden auch „Gründungsgesellschafter“ genannt).

Die einzige persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Fondsgesellschaft ist die DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg und geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg. Sie wurde am 06.11.2018 gegründet und am 07.12.2018 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 154590 eingetragen. Die Geschäftsführung der Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Jörn Griffel und Herrn Harald Niedergesäß, jeweils mit Einzelvertretungsbefugnis, wahrgenommen, die jeweils 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 Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH haftet unbegrenzt mit ihrem Vermögen. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00 und war zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation voll eingezahlt. Die Komplementärin leistet keine Einlage in die Fondsgesellschaft.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft ist die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142212 mit Sitz in Hamburg und mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage i. H. v. € 830.000,00.

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 GmbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 149941 mit Sitz in Hamburg und mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage von € 2.500,00.

Die Fondsgesellschaft ist handelnd durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin dazu berechtigt, weitere Kommanditisten (im Folgenden auch „Anleger“ genannt) aufzunehmen und somit das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft zu erhöhen. Ist im Folgenden von „Gesellschaftern“ die Rede, so sind neben der DFV Hotel

Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH und der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH 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 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 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 Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen, § 161 Abs. 1 KAGB. Die Fondsgesellschaft endet am 30.09.2034. Die Fondsgesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird

(Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Fondsgesellschaft 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 30.09.2034 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der Nettoinventarwert (im Folgenden auch „NIW“ abgekürzt) unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes auf den 30.09.2034 festzustellen. Im Fall der Auflösung der Fondsgesellschaft bzw. mit dem Verkauf des Anlageobjektes findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der AIF-Verwaltungsgesellschaft.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Liquidation eine Veräußerungsgebühr i. H. v. bis zu zwei Prozent zzgl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Diese Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter (im Folgenden auch „Veräußerungsdritt看kosten“ genannt) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i. H. v. weniger als 1,50 Prozent zzgl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die AIF-Verwaltungsgesellschaft gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 1,50 Prozent zzgl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i. H. d. Wertzuwachses des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten (Kaufpreis Grund und Boden nebst Gebäude zzgl. Mieterzuschuss Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung, Pauschalpreis gemäß Generalübernehmervertrag, Erwerbskosten Wärmeerzeugungsanlage) inkl. Anschaffungsnebenkosten (Gutachterkosten Verkehrswertermittlung, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren), abschließend als Gewinnanteil. Prognosegemäß entsteht ein so definierter Gewinnanteil i. H. v. € 95.754,83. Bei einem geringeren bzw. höheren Anlageobjektverkaufspreis, als in der Prognoserechnung unterstellt, verändert sich der Gewinnanteil für die geschäftsführende Kommanditistin.

c) Finanzierung

Für die Finanzierung der Erwerbskosten des Anlageobjektes nebst Nebenkosten (u. a. Investitionen der Fondsgesellschaft in das Anlageobjekt, Mieterzuschuss gemäß Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung, Erwerb Wärmeerzeugungsanlage, Aufhebungsvereinbarung) hat die Fondsgesellschaft verschiedene Darlehen aufgenommen. Daneben wird sie Eigenkapital zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen einwerben.

Die Fondsgesellschaft hat am 28.10./15.11.2019 mit einer deutschen Bank mit Sitz in Bad Oldesloe und Eutin für die langfristige Endfinanzierung i. H. v. € 6.500.000,00 einen Darlehensvertrag abgeschlossen. Das Annuitätendarlehen ist mit einer langfristigen Festzinsvereinbarung i. H. v. 1,82 Prozent p. a. nominal bis zum 30.09.2034 ausgestattet und i. H. v. anfänglich zwei Prozent p. a. seit Juli 2020 zu tilgen. Das Darlehen wurde am 22.11.2019 ausgezahlt. Das Darlehen ist mit Ablauf der Festzinsvereinbarung am 30.09.2034 fällig und vollständig zurückzuzahlen. Zum Ende der Zinsbindungsfrist besteht eine prognostizierte Restverbindlichkeit i. H. v. € 4.386.909,06.

In der Prognoserechnung der Fondsgesellschaft wird davon ausgegangen, dass nach Ablauf der Zinsbindungsfrist die Liquidation der Fondsgesellschaft erfolgt und somit prognosegemäß keine Anschlussfinanzierung vorgesehen ist.

Als Sicherheiten für die langfristige Finanzierung sind vereinbart:

- (i) Buchgrundschuld i. H. v. € 1.710.000,00 am Anlageobjekt, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Deggendorf, Grundbuch von Schaching, Band 153, Blatt 5398, Flurstück 1751/5, vollstreckbar,
- (ii) Buchgrundschuld i. H. v. € 3.990.000,00 am Anlageobjekt, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Deggendorf, Grundbuch von Schaching, Band 153, Blatt 5398, Flurstück 1751/5,
- (iii) Buchgrundschuld i. H. v. € 800.000,00 am Anlageobjekt, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Deggendorf, Grundbuch von Schaching, Band 153, Blatt 5398, Flurstück 1751/5,
- (iv) Abtretung der Ansprüche auf Zahlung des Miet-/Pachtzinses sowie sämtlicher Schadensersatzansprüche, die im Rahmen des Miet-/Pachtverhältnisses gegenwärtig bestehen und künftig entstehen.

Daneben wurde vereinbart, dass Ausschüttungen nur nach Bedienung des laufenden Betriebsaufwandes nebst Steuern und Versicherungen sowie des Kapitaldienstes an die langfristig finanzierende Bank statthaft sind. Die Fondsgesellschaft hat für eine wertangemessene Gebäudeversicherung des als Sicherheit dienenden Gebäudes zu sorgen, und diese während der Darlehenslaufzeit aufrechtzuerhalten.

Neben den ordentlichen Kündigungsrechten ist die Darlehensgeberin berechtigt, außerordentlich zu kündigen, wenn (i) die DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH aus

der Fondsgesellschaft ausscheidet, (ii) ohne Zustimmung der Darlehensgeberin eine Veränderung der Gesellschafter- oder der Kapitalstruktur bei der DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH vorgenommen wird oder (iii) sich ohne Zustimmung der Darlehensgeberin die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft ändert.

Die Fondsgesellschaft ist verpflichtet, die langfristig finanzierende Bank in Kenntnis zu setzen, sofern ein Gesellschafter mehr als 25,00 Prozent der Anteile an der Fondsgesellschaft hält.

Die Fondsgesellschaft hat neben dem dargestellten Langfristdarlehen mittels Darlehensvertrag nebst zwei Nachträgen ein Darlehen über € 4.600.000,00 zur Zwischenfinanzierung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Anlageobjekt sowie des Eigenkapitals bei der IMMAC Holding AG, einem konzernverbundenen Unternehmen der Anbieterin mit Sitz in Hamburg, zu marktüblichen Konditionen aufgenommen. Die Rückzahlung des Zwischenfinanzierungsdarlehens hat bis spätestens zum 30.04.2023 zu erfolgen.

Die Zwischenfinanzierungsmittel werden sukzessive mit der Platzierung des Eigenkapitals zurückgezahlt. Die Zinsen aus der Zwischenfinanzierung belasten den Anleger nicht, da sie von den Gründungsgesellschaftern getragen werden. Aus diesem Grund wird auf eine detaillierte Aufstellung des Zahlenwerkes verzichtet.

Mit der langfristig finanzierenden Bank wurde ein individuelles Bearbeitungsentgelt i. H. v. € 32.500,00 mit Fälligkeit bei Darlehensvertragsabschluss vereinbart und mit Darlehensauszahlung an die Bank geleistet. Für das Zwischenfinanzierungsdarlehen wurde mit der IMMAC Holding AG eine Bearbeitungsgebühr i. H. v. € 66.000,00 vereinbart.

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 spätestens zum 30.04.2023 eingezahlt sein.

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

d) Assetstruktur

Die Fondsgesellschaft hat am 11.12.2018 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über den Erwerb eines Hotels, belegen Edlmairstraße 4 in 94469 Deggendorf, nebst Grund und Boden geschlossen. Das Hotel befindet sich auf dem Grundstück

verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichtes Deggendorf, Grundbuch von Schaching, Band 153, Blatt 5398 Flurstück 1751/5, mit einer Größe von 3.129 Quadratmetern. Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Lasten war der 01.02.2019.

Das Hotel wurde mit einem bestehenden Pachtvertrag übernommen, welcher jedoch zum 30.09.2019 aufgehoben wurde. In dem Zusammenhang hat die Fondsgesellschaft am 12.09.2019 einen indexierten Alt-Mietvertrag geschlossen, dessen Beendigung zum 31.12.2021 vereinbart wurde. Seit dem 01.01.2022 läuft das Mietverhältnis unter den Bedingungen des Mietvertrages vom 03./14.12.2021, in welchem eine Grundmietzeit bis zum 31.12.2041 vereinbart wurde und nach welchem die Mieterin das Recht hat, den Mietvertrag nach Ablauf der Grundmietzeit zweimal um jeweils fünf Jahre (Optionsrecht) zu verlängern.

Detailliertere Darstellungen finden sich im Kapitel 13 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen“.

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 Kapitaleinlage wird regelmäßig ein Ausgabeaufschlag i. H. v. bis zu fünf 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 ein Grundstück erworben, das mit einem Hotel bebaut ist. Sie hat ferner einen langfristigen Mietvertrag mit einer Mieterin abgeschlossen. 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 6.

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.

Die folgenden Geschäftsführerhandlungen und Rechtsgeschäfte bedürfen der vorherigen Anhörung und, soweit ausdrücklich kenntlich gemacht, der Zustimmung der Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen, wobei Enthaltungen nicht mitgezählt werden, es sei denn, dem entgegenstehende Geschäftsführerhandlungen bzw. Rechtsgeschäfte sind durch das KAGB vorgeschrieben:

- a) Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken sowie von Teilen hiervon; dies gilt jedoch nicht für den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von kleinen, unbedeutenden Grundstücksteilflächen, sofern die finanzierende Bank und die Pächterin/Mieterin keine Bedenken gegen einen Erwerb, eine Veräußerung oder eine Belastung haben. Der Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle ist zu beachten. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und die 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 herabmindern, § 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 mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.

3 Art des Vermögenswertes, Anlagebeschränkungen und einsetzbare Techniken

Die Fondsgesellschaft investiert in ein Grundstück, bebaut mit einem Hotelgebäude, belegen Edlmairstaße 4 in 94469 Deggendorf, Bayern, Deutschland.

Das viergeschossige Hotelgebäude wurde im Jahr 1990 errichtet, im Jahr 2009 teilrenoviert und in den Jahren 2020 und 2021 umfangreich saniert und modernisiert. Das Gebäude hat einen T-förmigen Grundriss, wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über ein mit Folienabdichtung gedecktes Flachdach.

Die Haustechnik ist überwiegend modernisiert, einzelne Bestandteile stammen noch aus dem Baujahr. Der Personenaufzug wurde ca. im Jahr 2010 modernisiert, und die Elektroinstallation ist überwiegend neuwertig. Öffentliche Bereiche des Gebäudes werden zentral beheizt, die Gästezimmer jeweils über Split-Klimageräte.

Die neuwertige Heizungsanlage wurde im Jahr 2020 in Betrieb genommen und von der Fondsgesellschaft im Jahr 2021 erworben (vgl. Kapitel 14 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – i) Übernahmevereinbarung Wärmeerzeugungsanlage“). Das Hotel verfügt über 44 Tiefgaragenstellplätze und sechs Außenstellplätze. Weitere, zwischen der Straße und dem Haupteingang liegende, Stellplätze sind öffentlich und nicht Teil der Liegenschaft.

Das Hotel zeichnet sich durch ein mit Tageslicht durchflutetes mehrgeschossiges und bepflanztes Atrium aus, ist vollunterkellert und hat neben dem Erdgeschoss drei Obergeschosse. Im Untergeschoss sind die Tiefgarage sowie Lager- und Technikräume angesiedelt. Im Erdgeschoss befinden sich die Rezeption, ein Gastronomie- und Barbereich mit angrenzender Küche und einem Außenterrassenbereich, sieben Konferenzräume, Büroflächen sowie eine Sauna mit Fitnessraum. In den Obergeschossen liegen die Gästezimmer.

Das Scotty's + Paul Hotel Deggendorf verfügt über acht Einzel- und 105 Doppelzimmer sowie zwölf Suiten, insgesamt somit über 125 Gästezimmer. Die Einzelzimmer haben eine Größe von 18 Quadratmetern, die Doppelzimmer sind 24 Quadratmeter groß und die Suiten zwischen 32 und 42 Quadratmeter. Alle Zimmer sind klimatisiert. Es gibt einen hellen Designstil (38 Gästezimmer) und einen dunklen Designstil (87 Gästezimmer). Die Zimmer verfügen jeweils über einen Schrank mit Tresor, einen Flatscreen-TV, einen Schreibtisch mit Stuhl und weitere Sitzmöglichkeiten. Alle „hellen“ Zimmer sind zudem mit einer Chaiselongue ausgestattet, welche als Zusatzbett genutzt werden kann.

Der Kaufpreis für das Anlageobjekt hat € 5.150.000,00 betragen. Die Übergabe des Anlageobjektes erfolgte am 01.02.2019, und mit dem Tag gingen Nutzen und Lasten auf die Fondsgesellschaft über. Das Anlageobjekt hatte zum Zeitpunkt der Übernahme Mängel bzw. einen Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau aufgewiesen und wurde im Zuge der (teilweisen) Beseitigung der

Mängel bzw. des Investitionsstaus umfassend instandgesetzt und modernisiert. Die Fondsgesellschaft plante, diesbezüglich Investitionen i. H. v. insgesamt € 6.558.000,00 ggf. zzgl. Umsatzsteuer in das Anlageobjekt zu tätigen. Der Gesamtbetrag setzt sich aus einem einmaligen Zuschuss i. H. v. € 2.790.000,00 ggf. zzgl. Umsatzsteuer an die Mieterin, einem einmaligen Kostenbeitrag an die Mieterin für die Projektsteuerung und Baubetreuung i. H. v. insgesamt höchstens € 170.000,00 zzgl. Umsatzsteuer, € 3.378.000,00 zzgl. Umsatzsteuer für Maßnahmen, welche die Fondsgesellschaft auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung umzusetzen hatte, sowie € 220.000,00 zzgl. Umsatzsteuer für den Erwerb einer Wärmeerzeugungsanlage zusammen. Daneben hatte die Fondsgesellschaft Aufwendungen i. H. v. € 400.000,00 teilweise zzgl. Umsatzsteuer im Zusammenhang mit einer Aufhebungsvereinbarung nebst Nachtrag (vgl. Kapitel 14 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – b) Aufhebungsvereinbarung nebst Nachtrag, d) Maßnahmenvereinbarung Fondsgesellschaft, e) Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung, h) Generalübernehmervertrag nebst Nachträgen sowie i) Übernahmevereinbarung Wärmeerzeugungsanlage“). Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation waren die Leistungen bis auf kleine Restarbeiten erbracht.

Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt im Rahmen von Erweiterungs-, Modernisierungs-, Sanierungs- und Umbauarbeiten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder sonstigen Umwidmungs- oder Baumaßnahmen und hiermit im Zusammenhang stehenden etwaigen Zuschusszahlungen an die Mieterin. 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 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, -risiken und nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

In den Verordnungen 2020/852/EU und 2019/2088/EU wurden Vorgaben u. a. für Kapitalverwaltungsgesellschaften bzgl. der Bereitstellung von Informationen über die Nachhaltigkeit von Finanzprodukten festgelegt. Sie enthalten Kriterien zur Bestimmung dessen, ob eine Wirtschaftstätigkeit als ökologisch nachhaltig einzustufen ist, um damit den Grad der ökologischen Nachhaltigkeit einer Investition ermitteln zu können. Die diesem Finanzprodukt (DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft) zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat über die Transparenz bei der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken und der Berücksichtigung nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen in ihren Prozessen zu berichten.

Nachhaltigkeitsrisiken können Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung sein, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative

Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation der AIF-Verwaltungsgesellschaft haben können.

Nachhaltigkeitsrisiken stellen keine separate Risikoart dar, können jedoch auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten, insbesondere bei fehlender Beachtung von Nachhaltigkeit, beitragen. Sollten Nachhaltigkeitsrisiken einzeln oder kumuliert eintreten, können sie erhebliche negative Auswirkungen auf die Rendite und mithin den Wert der Investition haben. Infolgedessen kann sich hieraus für den Anleger das Risiko der Gefährdung des investierten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag einstellen. Während der Transaktion wurden im Rahmen eines Wertgutachtens bzgl. des Anlageobjektes u. a. nachteilige Auswirkungen etwaiger Nachhaltigkeitsrisiken geprüft. Als Ergebnis der Bewertungen sind nach Ansicht der Anbieterin zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation keine konkreten nachteiligen Auswirkungen für die Rendite der Fondsgesellschaft zu erwarten (zu den Risiken vgl. Kapitel 7 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition“).

5 Lage, Marktumfeld und Wettbewerb

a) Grundstücks- und Lagebeschreibung

Die bayerische Kreisstadt Deggendorf mit ca. 37.500 Einwohnern (Stand 01.01.2022) liegt zwischen den Städten Passau (ca. 55 km südöstlich) und Regensburg (ca. 75 Kilometer nordwestlich). Sie wird aufgrund ihrer Lage im Donautal, gegenüber der Mündung der Isar in die Donau und am Fuße des Bayerischen Waldes auch als Donaustadt und „Tor zum Bayerischen Wald“ bezeichnet.

Deggendorf ist eine Hochschulstadt, gilt durch ihre enge Zusammenarbeit mit der Technischen Hochschule Deggendorf als Gründerzentrum, ist sowohl Teil der Wirtschaftsregion der Donaustädte (Regensburg, Straubing, Deggendorf, Passau, Linz) als auch der Europaregion Donau-Moldau (trinationaler Zusammenschluss tschechischer, deutscher und österreichischer Regionen) und liegt im Zentrum der bayerischen Planungsregion Donau-Wald, in welcher auf einer Fläche von ca. 5.690 Quadratkilometern rund 660.000 Menschen leben. Der Wirtschaftsstandort beheimatet vorwiegend mittelständische Unternehmen, wobei auch internationale Unternehmen, wie die Streicher Unternehmensgruppe, MAN Energy Solutions, Liebherr-Components, Caverion und Medtronic, über eine Niederlassung in Deggendorf verfügen.

Deggendorf liegt verkehrsgünstig direkt an der Kreuzung der Bundesautobahnen A3 und A92, und von Deggendorf kann die tschechische Grenze in rund 55 Kilometern sowie die

österreichische Grenze in rund 60 Kilometern erreicht werden. Daneben besteht durch den Deggendorfer Hauptbahnhof eine Anbindung an das deutsche Schienennetz. Aufgrund der direkten Lage an der Donau verfügt Deggendorf zudem über mehrere Anlegestellen für Flusskreuzfahrt- und Ausflugsschiffe sowie verschiedene Sportboothäfen.

Das Hotel liegt zwischen der Deggendorfer Innenstadt und dem Donauufer in der Edlmairstraße. Die Ausfahrt der Bundesautobahn A92 (Deggendorf-Mitte) ist rund 600 Meter entfernt, sodass eine sehr gute Erreichbarkeit des Hotels mit dem PKW gewährleistet ist. An den ÖPNV bestehen Anbindungen über zwei jeweils ca. 200 Meter entfernte Bushaltestellen, über welche der Deggendorfer Hauptbahnhof in rund fünf Fahrminuten erreicht werden kann. Das Umfeld ist geprägt von den Deggendorfer Stadthallen, die direkt an das Hotel anschließen, und einer städtischen Parkanlage. Gegenüber dem Hotel befinden sich u. a. große Teile der Technischen Hochschule Deggendorf und der Innovations- und Technologiecampus 2, ein Gewerbepark für private Unternehmen und der Technischen Hochschule Deggendorf. Vom Hotelstandort können die Innenstadt, eine nahe gelegene Einkaufspassage und das Donauufer fußläufig erreicht werden. Die sehr gute Anbindung gewährleistet, dass Unternehmen in der Stadt und der Umgebung schnell erreicht werden können, sodass der Standort aus Sicht der Anbieterin attraktiv für Geschäfts- und Freizeitreisende ist.

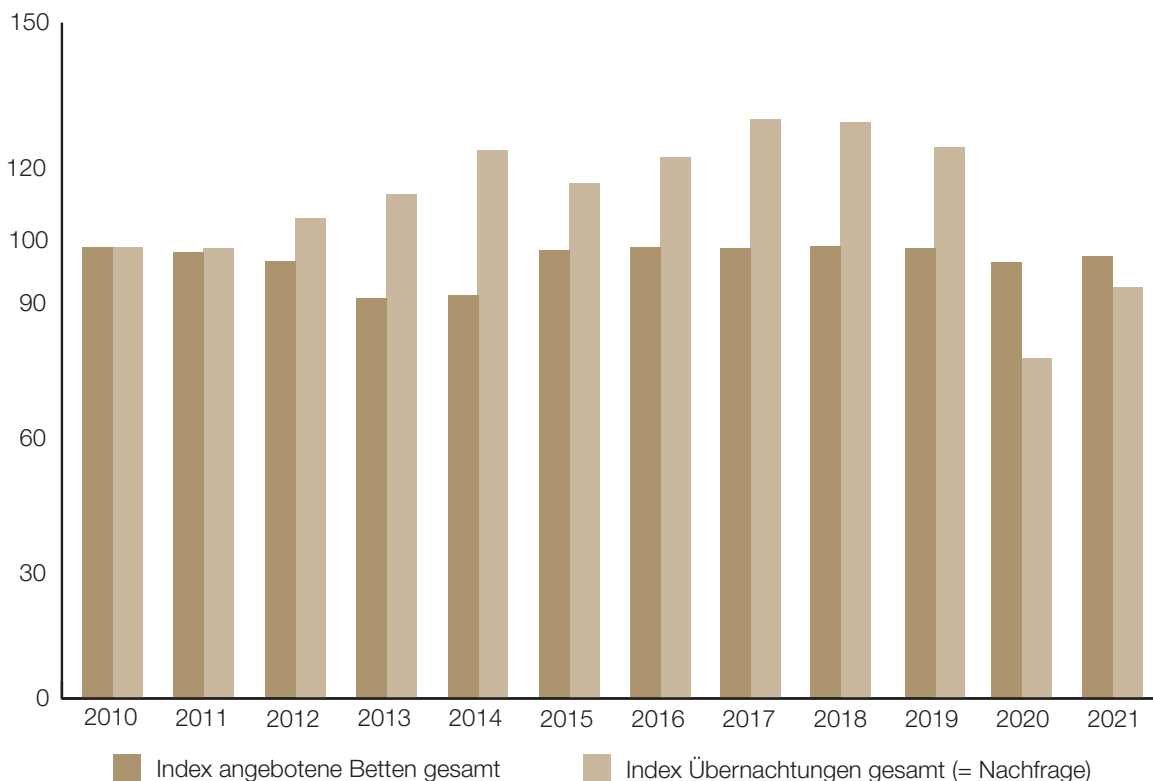
b) Marktumfeld

Durch ihre günstige Lage zwischen Regensburg und Passau, die Nähe zu Tschechien und Österreich sowie die gute Verkehrsanbindung besitzt die Kreisstadt Deggendorf günstige Standortvoraussetzungen. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Bayern konnte der Beherbergungsmarkt in Deggendorf im Jahr 2019 mit 853 Betten und 127.579 Übernachtungen aufwarten, womit Deggendorf ein verhältnismäßig kleiner Beherbergungsmarkt ist.

Die angebotene Bettenzahl ist seit dem Jahr 2010 nahezu konstant geblieben, wobei die Zahl der Beherbergungsbetriebe im selben Zeitraum von 15 auf 13 sank.

Die Gesamtnachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten verlief in Deggendorf von 2010 bis 2019 positiv, was sich in einem Anstieg der Zahl der Übernachtungen um 22,1 Prozent von 104.463 Übernachtungen im Jahr 2010 auf 127.579 im Jahr 2019 widerspiegelt. Auch die Übernachtungsnachfrage in den Hotelbetrieben entwickelte sich mit einem Zuwachs von rund 19,0 Prozent im genannten Zeitraum positiv. Im Jahr 2019 fanden rund 72,9 Prozent der Übernachtungen von Gästen in Deggendorf in Hotelbetrieben statt.

Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage in Deggendorf in den Jahren 2010 bis 2021 (indexiert: 2010 = 100)



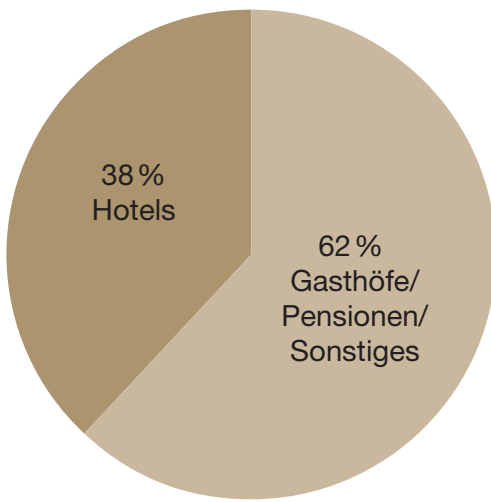
Quelle: Statistisches Landesamt Bayern

Das Deggendorfer Beherbergungsangebot war im Jahr 2019, gemessen am Bettenangebot, zu rund 76 Prozent von der Hotellerie geprägt. Die verbleibenden 24 Prozent des Bettenangebotes werden durch Gasthöfe und Pensionen gestellt, die somit jedoch eine untergeordnete Rolle spielen.

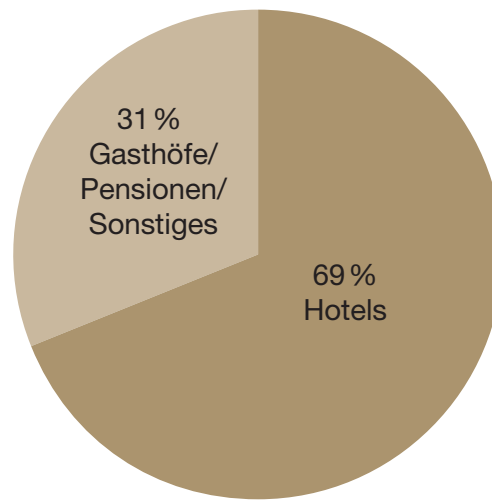
Die durchschnittliche Bettenauslastung in den Hotelbetrieben erreichte im Jahr 2019 39,2 Prozent. Die Bettenauslastung stellt den Anteil der belegten Betten im Verhältnis zur Gesamtzahl der verfügbaren Betten dar. Im Vergleich zum Jahr 2010 mit 32,00 Prozent stellt dieses Ergebnis eine Verbesserung dar,

Struktur des Beherbergungsangebotes in Deggendorf im Jahr 2021

– nach Betrieben



– nach Bettenzahl



Quelle: Statistisches Landesamt Bayern

die auf den Nachfrageanstieg in Verbindung mit einem nahezu gleichbleibenden Angebot zurückzuführen ist.

Die Übernachtungsnachfrage in Deggendorf ist aufgrund der zahlreichen Unternehmen mit Sitz in und um Deggendorf mit einem Anteil von rund 70,00 Prozent von Geschäftsreisenden geprägt. Insbesondere in den Frühjahrs- und Herbstmonaten dominieren Geschäftsreisende sowie Tagungs- und Kongress Teilnehmer und stellen aus Sicht der Beherbergungsbetriebe die wichtigste Zielgruppe dar. In den Sommermonaten steigt der Anteil der Übernachtungen durch Freizeitreisende inkl. Transitreisender, was auf die vorteilhafte Lage Deggendorfs am Bayerischen Wald und an der Bundesautobahn A3 zurückgeführt werden kann. Freizeitreisende nutzen Deggendorf gern als Zwischenhalt für die Hin- und/oder Rückfahrt in den bzw. aus dem Urlaub. Dies führt zu einer ausgewogenen und zufriedenstellenden Auslastung über das gesamte Jahr.

Der zuvor beschriebene positive Trend am Beherbergungsmarkt in Deggendorf wurde aufgrund der Corona-Pandemie sowie der damit einhergehenden Reisewarnungen und -beschränkungen gestoppt und umgekehrt. Deggendorf verzeichnete im Jahr 2020 einen Rückgang der Übernachtungen gegenüber dem Jahr 2019 um 38,3 Prozent. Insgesamt litt der Beherbergungsmarkt unter dem Ausbleiben der ansonsten hohen geschäftlichen Nachfrage. Es kam zu vorübergehenden Schließungen von Betrieben, vor allem während der Lockdowns, wobei dauerhafte Corona-bedingte Hotelschließungen nicht registriert wurden. Parallel erhöhte sich die Bettenkapazität mit der Eröffnung

des DORMERO Hotels Deggendorf im Sommer 2021 um rund 19 Prozent, was den Druck auf die Bestandsbetriebe nochmals verstärkte. Auch wenn in den ersten Monaten des Jahres 2021 Lockdown-bedingt lediglich eine schwache Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten verzeichnet werden konnte, nahm diese im Lauf des Jahres zu. Im Gesamtjahr 2021 wurden immer noch ca. 25,2 Prozent weniger Übernachtungen als im Jahr 2019 registriert, aber ca. 21,1 Prozent mehr als im Jahr 2020. In den Monaten Januar bis April des Jahres 2022 konnte eine über doppelt so hohe Nachfrage wie im gleichen Zeitraum des Jahres 2021 verzeichnet werden, und sie lag sechs Prozent unter dem Niveau des Jahres 2019 (wobei die höhere Bettenkapazität aufgrund der Eröffnung DORMERO Hotels Deggendorf zu berücksichtigen ist).

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation hält die Anbieterin eine Stabilisierung der Hotelmarktpformance auf Vorkrisen-Niveau in Deggendorf für Ende 2023/Anfang 2024 für realistisch. Hierfür werden die schrittweise Erholung der Wirtschaft sowie die Wiederaufnahme eines nennenswerten Freizeittourismus in die Skigebiete im Bayerischen Wald und Österreich als wesentliche Voraussetzungen angesehen. Weitere Voraussetzungen sind, dass weitere Corona-Wellen im Herbst des Jahres 2022 ausbleiben und auch die deutsche Wirtschaft keine größeren Konjunkturinbrüche in Folge des Ukraine-Kriegs hinnehmen muss. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls auf das Folgekapitel und insbesondere auf den Ausblick am Beherbergungs- und Hotelinvestmentmarkt in Deutschland verwiesen (vgl. Kapitel 6 „Der Beherbergungs- und Hotelinvestmentmarkt in Deutschland – Ausblick“).

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

c) Wettbewerbsumfeld

Der Beherbergungsmarkt in Deggendorf wird von privat geführten Betrieben mit geringer Bettenkapazität geprägt. Neben dem Scotty's + Paul Hotel Deggendorf befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation ein weiteres markengebundenes Hotel in Deggendorf – das im Sommer 2021 mit 78 Gästezimmern eröffnete DORMERO Hotel Deggendorf, welches in der Drei- bis Vier-Sterne-Kategorie einen direkten Wettbewerber darstellt.

In Bezug auf Ausstattung, Bettenkapazitäten, Zielgruppe und die Kategorie trifft das Scotty's + Paul Hotel Deggendorf im direkten Wettbewerbsumfeld auf zwei weitere Hotels, die sich im Drei- bis Vier-Sterne-Segment positionieren.

Zu den primären Wettbewerbern zählt neben dem in der Drei- bis Vier-Sterne-Kategorie positionierte Hotel Donauhof (60 Gästezimmer) das Hotel-Gasthof Höttl (Vier-Sterne-Hotel mit 64 Gästezimmern). In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass das Hotel-Gasthof Höttl Kapazitätserweiterungen plant. In einer Bauausschusssitzung am 23.02.2022 wurde die Baugenehmigung für einen dreigeschossigen Neubau mit

Dachterrasse genehmigt, wobei der Anbieterin keine weiteren Details bekannt sind.

Des Weiteren konkurriert das Scotty's + Paul Hotel Deggendorf lagebedingt mit kleineren, privat geführten Hotels der Drei- und Vier-Sterne-Kategorie in der Innenstadt und im weiteren Stadtgebiet. Hierzu zählen u. a. das Stadthotel Deggendorf (Drei-Sterne-Hotel mit 27 Gästezimmern), das Hotel Georgenhof (Drei-Sterne-Hotel mit 34 Gästezimmern), das Hotel Burgwirt (Drei-Sterne-Hotel mit 41 Gästezimmern) sowie Buchners Hotel & Restaurant (Vier-Sterne-Hotel mit 31 Gästezimmern).

Das Anlageobjekt profitiert von seiner sehr guten Lage und der sehr guten Erreichbarkeit mit dem PKW. Die Anbieterin erwartet, dass von der erhöhten Wettbewerbsintensität aufgrund der im Sommer 2021 erfolgten Eröffnung des DORMERO Hotels Deggendorf vornehmlich kleinere höher positionierte Hotelbetriebe mit einem schwächeren Produkt betroffen sein werden und dass sich das Scotty's + Paul Hotel Deggendorf aufgrund der umfassenden Renovierung und Modernisierung auch zukünftig ausreichend Marktanteile sichern kann.

Die vorstehenden Ausführungen zum Wettbewerbsumfeld spiegeln die Auffassung der Anbieterin wider. Eine Gewähr für den Eintritt der darin unterstellten Entwicklungen kann nicht übernommen werden.

6 Der Beherbergungs- und Hotelinvestmentmarkt in Deutschland

Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie im Frühjahr des Jahres 2020 sind viele Bereiche des öffentlichen Lebens, der Wirtschaft und somit auch der Beherbergungsmarkt betroffen und beeinträchtigt. Die Corona-Pandemie stoppte die positive Tourismusentwicklung der vergangenen Jahre. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation gibt es keine einheitliche und umfassende Datengrundlage für die Einschätzung der bisherigen und künftigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den deutschen Beherbergungsmarkt. Wie sich die Umsätze und Ergebnisse in der Hotellerie zukünftig entwickeln werden, hängt maßgeblich von den jeweils geltenden Corona-Regelungen des Bundes und der Länder sowie den Reisebeschränkungen im In- und Ausland ab. In der Vergangenheit konnte die deutsche Tourismusbranche trotz Hindernissen, wie der europäischen Schuldenkrise, auf eine stetig positive Entwicklung zurückblicken. Gründe hierfür sind die wirtschaftliche Stärke sowie Stabilität des Finanzsystems in Deutschland und die hohe Inlandsnachfrage deutscher Reisender. Bei Urlaubern und Geschäftsreisenden ist Deutschland als Reiseziel beliebt

und somit auch ein attraktiver Markt für Investoren und Hotelbetreiber. Nach Auffassung der Anbieterin zeigt ein Rückblick auf vergangene Jahrzehnte, dass sich der weltweite Tourismus von Rückschlägen immer wieder robust erholte.

Der Beherbergungsmarkt

Die Zahl der Beherbergungsbetriebe in Deutschland, wie sie vom Statistischen Bundesamt erfasst werden, liegt relativ stabil bei ca. 52.400. Während der vergangenen knapp 30 Jahre variierte die Zahl lediglich um ca. fünf Prozent um diesen Mittelwert. Dabei erhöhte sich die Zahl der angebotenen Schlafgelegenheiten stetig von ca. 40 Betten pro Betrieb im Jahr 1992 auf ca. 72 Betten pro Betrieb im Jahr 2020. Auch die Zahl der Übernachtungen in den Beherbergungsbetrieben stieg mit kleineren Schwankungen nahezu kontinuierlich, und zwischen dem Jahr 1992 und dem Jahr 2019 konnte ein Zuwachs von 55,64 Prozent registriert werden. Als Rekordwert wurden im Jahr 2019 über 495 Millionen Übernachtungen gezählt, wobei über die Jahre jeweils über 80 Prozent von inländischen Gästen nachgefragt wurde.

Der positive Trend wurde aufgrund der Corona-Pandemie gebrochen. Die Zahl der Ankünfte in deutschen Beherbergungsbetrieben hat sich vom Jahr 2019 zum Jahr 2020 nahezu halbiert und die Zahl der Übernachtungen ging um knapp 40 Prozent auf ca. 302 Millionen zurück.

Der Hotelinvestmentmarkt

Aufgrund des positiven wirtschaftlichen Umfeldes war das Interesse der Investoren in Deutschland bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie groß und führte in Bezug auf das Transaktionsvolumen in den letzten Jahren zu Rekordergebnissen. Im Jahr 2019 lag das Transaktionsvolumen bei rund € fünf Milliarden und damit über dem Vorjahreswert von € 4,02 Milliarden. Rund 60 Prozent des Transaktionsvolumens wurden in den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart generiert. Mit 59 Prozent entfiel der größte Anteil des Transaktionsvolumens auf nationale Investoren. Auf der Verkäuferseite betrug der Anteil nationaler Verkäufer am Transaktionsvolumen 70 Prozent. Mit 60 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens entfiel der wesentliche Anteil auf die Kategorie der Vier-Sterne-Hotels (Vorjahr 46 Prozent), während die Kategorie der Drei-Sterne-Hotels einen Anteil von 24 Prozent des Transaktionsvolumens ausmachte. Als aktivste Käufergruppen erwiesen sich Vermögensverwalter sowie offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds.

Nach einem soliden Start ins Jahr 2020 mit einem Transaktionsvolumen von rund € einer Milliarde im ersten Quartal kam mit Ausbruch der Corona-Pandemie im Frühjahr der Hoteltransaktionsmarkt fast vollständig zum Erliegen. Die zaghafte Erholung im dritten Quartal konnte sich nicht verstetigen, bevor die zweite Welle der Corona-Pandemie und die damit verbundenen Infektionsschutzmaßnahmen die Hotellerie und den Hotelinvestmentmarkt erneut trafen. Im Ergebnis wurden im Jahr 2020 Hotelimmobilien im Wert von knapp über € zwei Milliarden gehandelt. Da das gesamte gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland nicht so stark durch die Corona-Pandemie getroffen wurde wie der Hoteltransaktionsmarkt, sank der Anteil der Assetklasse Hotel auf drei Prozent. Auf internationale Investoren entfielen nach wie vor ca. 41 Prozent des Transaktionsvolumens des Jahres 2020, und mit 55 Prozent entfiel der wesentliche Anteil des Transaktionsvolumens auf die Kategorie der Vier-Sterne-Hotels, gefolgt von der Kategorie der Drei-Sterne-Hotels mit ca. 33 Prozent des Transaktionsvolumens. Der Markt für Budget- und Luxushotels kam fast gänzlich zum Erliegen.

Das Umfeld für Hotelinvestitionen hat sich im Jahresverlauf 2021 verbessert, und es wurden insgesamt Hotelimmobilien im Wert von ca. € 2,57 Milliarden gehandelt, was einer Steigerung von über 26 Prozent im Vergleich zum Jahr 2020 entspricht. Dabei wurden allein im vierten Quartal 2021 über € eine Milliarde investiert. Der Anteil am gesamten gewerblichen Investmentvolumen ist auf vier Prozent gestiegen, wobei 35 Prozent des Transaktionsvolumens des Jahres 2021 auf internationale Investoren entfielen. Nach wie vor waren Vier-Sterne-Hotels mit einem Anteil

von 48 Prozent die beliebtesten Investitionsobjekte, gefolgt von Drei-Sterne-Hotels (26 Prozent) und Fünf-Sterne-Hotels (16 Prozent). Bestehende Hotelkonzepte werden zunehmend kritisch hinterfragt, und es flossen über € 500 Millionen in Objekte, die perspektivisch einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Dabei bieten sich Objekte mit keinen bestehenden oder nur kurzläufigen Pachtverträgen zur Prüfung von Umnutzungspotenzialen (Nachnutzung insbesondere als Gesundheits- und Sozialimmobilie sowie als klassischer Wohnraum) an. Das Preisniveau blieb während der Corona-Pandemie bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes weitestgehend stabil, und Verkäufer waren mehrheitlich nicht bereit, zu vergünstigten Konditionen zu verkaufen.

Ausblick

Die Jahre 2020 und 2021 waren schwierige Jahre für die Hotellerie. Der Hotelinvestmentmarkt sieht sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation nach wie vor Herausforderungen gegenüber und konnte das Vorkrisenniveau nicht wieder erreichen. So wurde der fünfjährige Durchschnitt, in dem auch das schwache Jahr 2020 enthalten ist, um ca. 36 Prozent unterschritten. Wie sich die Branche zukünftig entwickelt, hängt maßgeblich vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie und von den damit einhergehenden Corona-Regelungen des Bundes und der Länder ab.

Beherbergungsbetriebe sind unterschiedlich von der Corona-Pandemie beeinflusst. Businesshotels sind durch die Krise stärker getroffen als z. B. Hotels an touristischen Destinationen. Es mag sich der Zustand verstetigen, dass Unternehmen durch die nun erprobte Praxis von Videocalls und ähnlichen digitalen Lösungen in der Kontakt- und Kundenpflege Geschäftsreisen reduzieren. Ob und in welchem Umfang dies geschehen mag, bleibt abzuwarten.

Marktbeobachter erwarten eine Marktberreinigung auf Betreiberseite, wobei Hotelketten, besonders im Budgetbereich, besser durch die Krise kommen sollten. Zudem ist in Deutschland generell mit vereinzelt Schließungen, insbesondere von älteren Bestandsbetrieben, zu rechnen. Eine Rückkehr des Marktes zum Vorkrisenniveau wird zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation teilweise für das Jahr 2023, teilweise erst für das Jahr 2025 erwartet. Das Jahresendgeschäft 2021 spiegelt die grundsätzlich optimistische Stimmung am Markt wider, und es wird davon ausgegangen, dass sich der Markt für Hotelimmobilien auch im Jahr 2022 weiter verbessern, aber weiterhin hinter der Dynamik des gesamten gewerblichen Immobilienmarktes zurückbleiben wird. Daneben wird eine Erholung der Märkte von innen nach außen und von unten nach oben erwartet. Das heißt, dass sich die Hotellerie in Stadtzentren zügiger erholen sollte als die in der Peripherie und dass die Nachfrage preisgünstiger Übernachtungsmöglichkeiten eher anzieht als die nach höherpreisigen Unterkünften. Weitere Voraussetzungen sind, dass folgenschwere Corona-Wellen zukünftig ausbleiben und auch die deutsche Wirtschaft keine

größeren Konjunkturinbrüche in Folge des Ukraine-Kriegs hinnehmen muss.

Die vorstehenden Ausführungen zum Beherbergungs- und Hotelinvestmentmarkt in Deutschland und zum Ausblick spiegeln die

Auffassung der Anbieterin wider. Eine Gewähr für den Eintritt der darin skizzierten Entwicklungen kann nicht übernommen werden.

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

Marktrisiko: Während das Marktrisiko während der Betriebszeit im wesentlichen Umfang auf die Mieterin verlagert ist, besteht am Ende der Mietzeit das Mietvertragsverlängerungs- bzw. Verwertungsrisiko.

Operationelle Risiken: Operationelle Risiken bestehen vor allem im Rahmen der Auswahl und des Erwerbes von Anlageobjekten sowie bei der Ausgestaltung vertraglicher Abreden der geschlossenen Verträge, insbesondere des Miet-, Kauf- bzw. Generalübernehmervertrages nebst jeweiligen etwaigen Nachträgen.

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

Liquiditätsrisiko: Ein Liquiditätsrisiko besteht, wenn Teile des Vermögens der Fondsgesellschaft nicht innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten Kosten liquidiert werden können oder infolge geminderter bzw. ausbleibender Einnahmen oder erhöhter Aufwendungen 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 bzw. übernommen worden, insbesondere ein Mietvertrag, ein Kaufvertrag, ein Generalübernehmervertrag, Kreditverträge und Dienstleistungsverträge (u. a. mit der Verwahrstelle und der AIF-Verwaltungsgesellschaft). Es ist nicht auszuschließen, dass Vertragspartner Vertragspflichten verletzen und ihren Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß nachkommen oder nachkommen können (z. B. aufgrund krankheitsbedingten Ausfalles einer Vielzahl von Mitarbeitern infolge einer Pandemie).

Darüber hinaus kann 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.

Anschlussvermietungsrisiko

Es handelt sich bei dem Anlageobjekt um eine Spezialimmobilie, die tatsächlich, aber auch rechtlich in der Nutzung beschränkt ist. Die Mieterin ist mietvertraglich dazu verpflichtet, das Anlageobjekt zum Zweck des Betriebes eines Hotels der Vier-Sterne-Kategorie nach Maßgabe der „Deutschen Hotelklassifizierung“ nach DEHOGA im Jahr 2019 und den damit verbundenen üblichen und gebräuchlichen Aktivitäten (u. a. Restaurant, Bar, Tagungs- und Konferenzräume, Fitnessbereich) zu nutzen, wobei die Mieterin nicht verpflichtet ist, eine entsprechende Hotelklassifizierung zu beantragen oder zu führen. Das Mietverhältnis endet am 31.12.2041 (Grundmietzeit), sofern es nicht vorzeitig außerordentlich gekündigt oder verlängert wird. Die Mieterin hat das Recht, den Mietvertrag nach Ablauf der Grundmietzeit zweimal um jeweils fünf Jahre (Optionsrecht) zu verlängern. Bei einem unerwarteten Mieterausfall besteht die Möglichkeit, dass keine adäquate Anschlussvermietung zu den gleichen wirtschaftlichen Konditionen gelingt. In diesem Fall kann es zu Ertragseinbußen kommen.

Die Fondsgesellschaft ist mit der Übergabe des Anlageobjektes in schuldrechtliche Vereinbarungen, betreffend vorangegangene grundstücksbezogene Verträge und im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten, eingetreten (vgl. Kapitel 14 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – a) Kaufvertrag“). Das Anlageobjekt wurde daher mit Belastungen, Unterlassenspflichten und Nutzungsbeschränkungen (z. B. Begehungsrechte, Zugangsrechte) vermietet. Bei einer etwaigen Neuvermietung wären sämtliche Rechte und Pflichten aus den schuldrechtlichen Vereinbarungen auf eine neue Mieterin zu übertragen, was eine Neuvermietung erschweren oder zu Zugeständnissen der Fondsgesellschaft einhergehend mit Ertragseinbußen führen kann.

Auslastungsrisiko

Die wirtschaftliche Entwicklung der Mieterin ist wesentlich von der nachhaltigen Auslastung der Immobilie abhängig. Vorhandene oder neu entstehende Konkurrenzrichtungen in der Umgebung des Anlageobjektes sowie Änderungen oder Entwicklungen rechtlicher Grundlagen können die Auslastungssituation des Hotels nachteilig beeinflussen. Eine schlechte Hotelbetreiberqualität, eine sich verändernde Wettbewerbssituation oder zukünftige Änderungen rechtlicher Grundlagen und Anforderungen (u. a. Vermietungsstopps aufgrund medizinischer Indikationen wie Pandemien) können zu einer Reduzierung der Vermietungskapazität oder Einschränkung der Nutzbarkeit des Hotels führen. Insbesondere besteht zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation aufgrund der aktuellen Ausbreitung des Corona-Virus (COVID-19) das Risiko, dass unterschiedliche Corona-bedingte Maßnahmen der Regierung oder von Behörden, z. B. ein Verbot von

Übernachtungsangeboten zu touristischen Zwecken, wie auch die weitere Ausbreitung des Corona-Virus und damit einhergehende Ansteckungsbefürchtungen aufseiten der Bevölkerung bzw. potenzieller Hotelgäste, zu einer stark reduzierten Nachfrage führen können. Dies würde die Auslastungssituation des Hotels negativ beeinflussen und zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit des Hotels führen.

Die Hotelauslastung in den Jahren 2020/2021 war sehr gering, und COVID-19 hat erhebliche Auswirkungen auf viele gesellschaftliche Bereiche. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation hält die Anbieterin eine Stabilisierung der Hotelmarktperformance auf Vorkrisen-Niveau in Deggendorf für Ende 2023/Anfang 2024 für realistisch, wobei weder die Dauer noch die Intensität der Corona-bedingten Auswirkungen verlässlich eingeschätzt werden können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden und es besteht ein nicht unerhebliches Risiko dahingehend, dass die Auslastungssituation des Hotels dauerhaft beeinträchtigt und gering sein wird. Eine geringe Hotelauslastung würde die Wirtschaftlichkeit des Hotels negativ beeinflussen und die Wahrscheinlichkeit eines Mietausfalles steigern. Ein Mietausfall wiederum kann zu einem Teil- oder Totalverlust der Einlage der Anleger führen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Mieterin aufgrund der Corona-bedingten geringen Auslastungssituation in den Jahren 2020 und 2021 zahlreiche Mieten des Alt-Mietvertrages nicht bzw. nicht vollständig leisten konnte, Mieten von der Fondsgesellschaft gestundet wurden, und die Mieterin Zahlungen aus Corona-Hilfsprogrammen erhalten hat. Mietzahlungen gemäß dem zum 01.01.2022 neu begründeten Mietverhältnis wurden bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation fristgerecht und vollständig geleistet. Aufgrund von Mietstundungen kann es bei der Fondsgesellschaft zu Liquiditätsengpässen kommen, was zu einer Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

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

Ausscheiden der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Bonitätsrisiko

Sollte die Mieterin ihre Zahlungen einstellen und/oder sollte über ihr Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet werden, kann ein Mietausfall die Folge sein. Ein solcher Ausfall kann dazu führen,

dass die Fondsgesellschaft ihren Zins- und/oder Tilgungsleistungen, sonstigen Zahlungsverpflichtungen oder den prognostizierten Ausschüttungen nicht oder nur teilweise nachkommen kann.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Mieterin aufgrund der Corona-bedingten geringen Auslastungssituation in den Jahren 2020 und 2021 zahlreiche Mieten des Alt-Mietvertrages nicht bzw. nicht vollständig leisten konnte und diese von der Fondsgesellschaft gestundet wurden (vgl. Kapitel 14 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – c) Mietvertrag“).

Zur Absicherung aller ihrer gegenwärtigen und künftigen Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Mietvertrag und/oder dessen Beendigung hat die Mieterin eine Mietsicherheit i. H. v. € 347.500,00 beizubringen. Daneben hat die Mieterin der Fondsgesellschaft zur Absicherung von deren Ansprüchen ihr gesamtes im Mietgegenstand befindliches und für den Betrieb erworbenes sowie ihr zukünftig für den Betrieb angeschafftes Inventar der Fondsgesellschaft übereignet, und hinsichtlich des unter Eigentumsvorbehalt erworbenen bzw. geleasteten Inventars hat die Mieterin ihre Anwartschaftsrechte der Fondsgesellschaft übertragen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mieterin aufgrund mangelnder Bonität ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und in der Folge Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft entstehen können.

Eingeschränkte Fungibilität der Anteile

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

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

Fehlender Vorsteuerabzug

Im Fall einer Änderung des Mietverhältnisses besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft nicht auf die Umsatzsteuerbefreiung der Vermietungsleistung verzichten kann, wenn beispielsweise eine nachfolgende Mieterin keine Unternehmerin i. S. d. Umsatzsteuergesetzes (im Folgenden auch „UStG“ abgekürzt) 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 geltend gemachte Vorsteuer auf die Anschaffungskosten der Immobilie innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren ab der erstmaligen Nutzung (Vermietungsbeginn) zu berichtigen, d.h. anteilig an das Finanzamt zurückzuzahlen, und zwar in der Weise, dass je Monat der den Vorsteuerabzug ausschließenden Nutzung rechnerisch 1/120 der gezogenen Vorsteuer zu berichtigen ist.

Die Verkäuferin und die Fondsgesellschaft gehen übereinstimmend davon aus, dass das im Kaufvertrag geregelte Rechtsgeschäft eine Geschäftsveräußerung im Ganzen i. S. v. § 1 Abs. 1 a UStG darstellt und damit nicht der Umsatzsteuer unterliegt. Es wurde vereinbart, dass die Fondsgesellschaft die Steuer aus dem Verkauf schulden würde und an das Finanzamt abzuführen hätte, sofern nach endgültiger Feststellung des jeweils zuständigen Finanzamtes das gegenständliche Rechtsgeschäft der Umsatzsteuer unterliegt. Die Fondsgesellschaft übernimmt die Verpflichtung zur Korrektur des Vorsteuerabzuges von der Verkäuferin für Zeiträume ab dem Übergabetag. Diese Abwicklung kann bei fehlender Vorsteuerabzugsberechtigung der Fondsgesellschaft zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve und zu einer notwendigen Nachfinanzierung führen, was im Ergebnis zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

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

Fondslaufzeit/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 kein Käufer 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/Mieterausfall

Bei einer Insolvenz können andere Gläubiger ihre Ansprüche und Forderungen gegen die Fondsgesellschaft vor den Gesellschaftern geltend machen und die Ansprüche Letzterer werden erst bedient, nachdem die Ansprüche anderer Gläubiger und die Kosten eines Insolvenzverfahrens beglichen wurden. Dies kann zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage des Anlegers führen. Eine Kapitalgarantie für die Anleger besteht nicht.

Es besteht unabhängig von einer Insolvenz weiter das Risiko, dass beim (temporären) Ausfall der derzeitigen Mieterin, u. a. infolge einer Verminderung der Ertragsfähigkeit, z. B. aufgrund einer sich verändernden Wettbewerbssituation oder zukünftiger Änderungen rechtlicher Grundlagen und Anforderungen (u. a. Vermietungsstopps aufgrund medizinischer Indikationen wie Pandemien), Bewirtschaftungskosten von der Fondsgesellschaft getragen werden müssen. Dadurch würde es zu einer zusätzlichen Kostenbelastung kommen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Interessenkonfliktisiko

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft, die Mieterin, die Generalübernehmerin, die Darlehensgeberin der Zwischenfinanzierung, Dienstleistungs- und Auslagerungsunternehmen sowie Gesellschafter der Fondsgesellschaft sind teilweise unmittelbar oder mittelbar gesellschaftsrechtlich verbunden (vgl. Kapitel 14, 15, 17 und 19). 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.

Auf Seiten der Mieterin besteht eine Personenidentität eines der Geschäftsführer, welcher ebenfalls Geschäftsführer der Franchisegeberin ist. Auch hieraus könnten Interessenkonflikte erwachsen, welche zu nachteiligen Auswirkungen der Fondsgesellschaft führen könnten.

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 dieser 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 und somit erhöhte Belastungen für die Fondsgesellschaft bewirken.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation besteht möglicherweise das behördliche Erfordernis, insgesamt 70 Stellplätze für das Anlageobjekt nachzuweisen, wobei das Hotel über 50 Stellplätze auf dem Hotelgrundstück sowie über 17 weitere Stellplätze auf einem städtischen Nachbargrundstück verfügt, die jedoch nicht grundbuchlich gesichert sind. Das Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt der Stadt Deggendorf hat erklärt, dass es weder als möglich bzw. erforderlich erachtet wird, die fehlende dingliche Sicherung nachzufordern noch für drei weitere Stellplätze einen Ersatz zu fordern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Stadt Deggendorf zukünftig von der zuvor dargestellten Erklärung abweichende Forderungen an die Fondsgesellschaft adressiert, sodass die Fondsgesellschaft durch Kosten und/oder etwaige Ablösebeiträge belastet würde.

Aufgrund begünstigender Dienstbarkeiten und Nutzungsrechte können der Fondsgesellschaft Kosten, insbesondere, aber nicht ausschließlich, im Zusammenhang mit Verkehrssicherungspflichten und Initiativrechten bzgl. der Unterhaltung und der Instandsetzung entstehen (vgl. Kapitel 14 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – a) Kaufvertrag“). Zwischen der Fondsgesellschaft und der Mieterin wurde vereinbart, dass ausschließlich die Mieterin die Pflichten der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit den übertragenen Nutzungsrechten zu erfüllen sowie sämtliche Kosten zu tragen hat, sofern im Rahmen des Mietvertrages keine abweichenden Regelungen getroffen wurden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mieterin ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und Kosten von der Fondsgesellschaft übernommen werden müssen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Liquiditätsrisiko, Risiko durch den Einsatz von Fremdkapital

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft aufgrund inkongruenter Kapitalzu- und -abflüsse oder zu geringer Einnahmen ihre ausreichende Liquidität (definiert als Fähigkeit, über genügend Zahlungsmittel zu verfügen) verliert und dadurch ihre bestehenden oder entstehenden Zahlungsverpflichtungen, insbesondere aus der vereinbarten langfristigen Fremdfinanzierung, nicht mehr uneingeschränkt erfüllen kann (Zahlungsunfähigkeit).

Eine Folge hiervon kann sein, dass die Gläubiger entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen Kredite zur Zahlung fällig stellen, sodass das Anlageobjekt vorzeitig verkauft werden muss oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Fondsgesellschaft zu stellen wäre. Ferner können die Gläubiger bei Fälligkeit der Kredite die gestellten Sicherheiten verwerten, insbesondere die auf dem Grundstück lastenden Grundschulden.

Majorisierung

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

Mieterwechsel

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

Persönliche Anteilsfinanzierung

Die Fondsgesellschaft bietet selbst keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an.

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

Die Zinsen für eine persönliche Anteilsfinanzierung werden unter der Voraussetzung der steuerlichen Überschusserzielungsabsicht als steuerliche Sonderwerbungskosten des Anlegers 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. Rechtliche Anpassungen und geänderte Anforderungen können zu einer Reduzierung der Belegkapazität oder notwendigen Modifikationen im Betreiberkonzept mit nachteiligem Effekt für die Wirtschaftlichkeit des Hotels führen. Daneben kann es durch rechtliche Vorgaben bzgl. von Aspekten der Nachhaltigkeit (aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, z. B. geforderte Umbaumaßnahmen an der Immobilie zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes) zu Kostensteigerungen mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft kommen.

Es besteht das Risiko, dass durch den Beitritt der Kapitalanleger (Neugesellschafter) in der Platzierungsphase erneut Grunderwerbsteuer anfallen könnte. Dies würde zu erheblichen finanziellen Belastungen der Fondsgesellschaft führen. Die Grunderwerbsteuer bemisst sich in diesem Fall nach dem Grunderwerbsteuersatz (derzeit 3,50 Prozent in Bayern), multipliziert mit dem Grundbesitzwert der Immobilie.

Im November 2019 hat der Bundesrat einer Grundsteuerreform zugestimmt, nach welcher ab dem Jahr 2025 eine neu berechnete Grundsteuer zu zahlen sein wird. Die Ermittlung der Grundsteuer wurde per Öffnungsklausel im Bundesmodell den Bundesländern freigestellt. Von dieser Öffnungsklausel hat das Bundesland Bayern Gebrauch gemacht (Flächenmodell), sodass ab dem Jahr 2025 die Grundsteuer in Bayern nur noch nach den Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie deren Nutzung bemessen werden soll. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation ist jedoch nicht absehbar, wie die Grundsteuererhebung im Bundesland Bayern in Bezug auf das Anlageobjekt genau umgesetzt wird. Es kann zu einer höheren Grundsteuerbelastung beim Anlageobjekt kommen, was die Liquidität der Mieterin negativ beeinflussen kann.

Die steuerliche Behandlung der Erträge steht erst nach Bestandskraft der Steuerbescheide der Fondsgesellschaft, bzw., sofern Einzelveranlagungen durchzuführen sind, nach Bestandskraft dieser Steuerbescheide, endgültig fest. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung zu einzelnen Punkten des steuerlichen Konzeptes eine abweichende Auffassung vertritt, was zu einer höheren als in der Prognoserechnung kalkulierten Steuerlast führen kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Tätigkeit der Fondsgesellschaft steuerlich als gewerblich qualifiziert wird. Dies würde zu einer Mehrbelastung der Fondsgesellschaft mit Gewerbesteuer und der Anleger mit Einkommensteuer führen. Zudem würde auch ein Veräußerungsgewinn der Besteuerung unterliegen.

Risiko aus fehlender Risikostreuung

Der vorliegende geschlossene inländische 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.

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, der Mieteinnahmen und der Inflationsentwicklung).

Risiken im Zusammenhang mit dem Franchisevertrag

Für die Mieterin als Franchisenehmerin besteht das Risiko, dass der Franchisevertrag frühzeitig von der Franchisegeberin gekündigt wird. In diesen Fällen dürfte die Mieterin das Franchisesystem und den Hotelmarkennamen nicht mehr nutzen, sie wäre zur Rückgabe aller durch die Franchisegeberin zur Verfügung gestellten Materialien verpflichtet und sie könnte Angebote der Franchisegeberin (u.a. Marketing- und Vertriebsstrukturen, Beratungs- und Schulungsangebote) nicht mehr nutzen. Es kann zu Kostensteigerungen bei Verwaltungstätigkeiten (u.a. Buchungs- und Reservierungsvorgänge) und Verteuerungen beim Einkauf kommen. Alle Hinweise auf die Marke oder Kette der Franchisegeberin wären auf Kosten der Mieterin zu entfernen. Sowohl zusätzliche bzw. steigende Kosten als auch geminderte Einnahmen können den wirtschaftlichen Erfolg der Mieterin negativ beeinflussen und die Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft können beeinträchtigt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mieterin nach Ablauf des Franchisevertrages keinen neuen Franchisevertrag abschließen kann oder ein Neuabschluss nur zu schlechteren Konditionen möglich ist. Die Wirtschaftlichkeit des Hotels kann aufgrund dessen negativ beeinflusst werden, sodass das Risiko besteht, dass die Mieterin ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht oder nur teilweise nachkommen kann.

Risiken im Zusammenhang mit Erneuerungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Mängelbeseitigungs- und Sanierungsmaßnahmen

Die Fondsgesellschaft hat u. a. zur Erhaltung und Steigerung des Anlageobjektwertes partiell die Erneuerung, Instandhaltung und Instandsetzung zu übernehmen. Es besteht das Risiko, dass die in dem Zusammenhang prognostizierten Aufwendungen, die während der Fondslaufzeit in das Anlageobjekt investiert werden sollen, nicht ausreichen. Die Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten können sich unvorhersehbar, z.B. durch Kostensteigerungen oder aufgrund einer intensiveren Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten

sowie außerordentliche Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, erhöhen. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mieterin ihren Pflichten bzgl. der Erneuerung, Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und Veränderung nicht nachkommt. In den vorgenannten Fällen können für die Fondsgesellschaft weitere Aufwendungen bzw. Kosten entstehen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Das Anlageobjekt hatte zum Zeitpunkt der Übernahme Mängel bzw. einen Instandhaltungs- und Instandsetzungstau aufgewiesen und wurde im Zuge der (teilweisen) Beseitigung der Mängel bzw. des Investitionsstaus umfassend instandgesetzt und modernisiert. Die Fondsgesellschaft und die Mieterin haben sich diesbezüglich auf verschiedene Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen geeinigt, die von der jeweiligen Partei umzusetzen sind (vgl. Kapitel 14 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – d) Maßnahmenvereinbarung-Fondsgesellschaft, e) Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung und h) Generalübernehmervertrag nebst Nachträgen“). Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation waren die Maßnahmen bis auf kleine Restarbeiten erbracht. Es kann nicht garantiert werden, dass alle Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in vereinbarter Qualität fertiggestellt und übergeben wurden, und es kann nicht garantiert werden, dass etwaige Erfüllungs- oder Gewährleistungsansprüche aufgrund dieser Maßnahmen durchsetzbar sind, was wiederum zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen kann.

Die Verkäuferin des Anlageobjektes hat sämtliche (etwaige) ihr gegen Dritte zustehenden und/oder künftigen Erfüllungs-, Gewährleistungs-, Schadensersatz- und sonstigen Ansprüche und Rechte hinsichtlich des Anlageobjektes an die Fondsgesellschaft abgetreten. Zudem hat die Generalübernehmerin die Gewährleistungsansprüche gegen beauftragte Nachunternehmer und gegen sonstige beauftragte Dritte sicherungshalber an die Fondsgesellschaft abgetreten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mieterin, die Verkäuferin und/oder die Generalübernehmerin ihren jeweiligen Verpflichtungen nicht nachkommt bzw. nachkommen und/oder nicht ordnungsgemäße Maßnahmenausführungen bzw. etwaige nicht durchsetzbare Erfüllungs-, Gewährleistungs-, Schadensersatz- oder sonstige Ansprüche und Rechte zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen. Außerdem kann es aufgrund außergewöhnlicher Ereignisse zu dem Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation nicht vorhersehbaren Baumaßnahmen kommen, die u. a. Mietminderungsansprüche der Mieterin begründen oder zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen können. Auch können vorhandene oder entstehende Mängel einen etwaigen Veräußerungserlös schmälern.

Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Abnahme des Anlageobjektes Baumängel nicht festgestellt oder falsch eingeschätzt wurden oder werden, oder dass Abnahmen in Kenntnis von Baumängeln erfolgten oder erfolgen und diese gegenüber der Verkäuferin und/oder der Generalübernehmerin nicht mehr geltend gemacht werden können, was wiederum zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen kann.

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

Risiken im Zusammenhang mit Krisen und Anschlägen

Immobilien können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko bzw. anderen Krisen (z. B. Pandemien) ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt oder einer Krise betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Region nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. So können z. B. die Angst vor Terroranschlägen, sich verschlechternde Handelsbeziehungen oder epidemische bzw. pandemische Infektionsereignisse die Nachfrage von Freizeit- und Business Touristen negativ beeinflussen.

Am 24.02.2022 betraten russische Streitkräfte das territoriale Hoheitsgebiet der Ukraine, was zu einem sofortigen Anstieg der Volatilität an den internationalen Aktienmärkten und Unsicherheiten in Bezug auf die Beschaffungskosten und -sicherheit von Energie und natürlichen Ressourcen geführt hat. Sowohl das Ausmaß als auch der langfristige Einfluss auf den Immobilienmarkt außerhalb der direkt betroffenen Regionen und am Konflikt beteiligten Staaten ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation noch ungewiss. Es besteht das Risiko sich schnell verändernder Marktbedingungen und steigender Aufwendungen beim Betrieb eines Hotels.

Risiko von Altlasten und fehlenden Genehmigungen

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

Hinsichtlich der Nutzung des Anlageobjektes als Hotel sind verschiedene behördliche Genehmigungen erforderlich, wobei die Mieterin auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung verpflichtet ist, die für den Betrieb erforderlichen gesetzlichen, untergesetzlichen und/oder behördlichen oder sonstigen Genehmigungen und Voraussetzungen zu beschaffen und aufrechtzuerhalten sowie die dafür erforderlichen Maßnahmen, auch baulicher Art, auf ihre Kosten auszuführen, sofern die Maßnahmen nach den Regelungen des Mietvertrages nicht in

den Pflichtenkreis der Fondsgesellschaft bzgl. Dach und Fach oder der Erneuerung von technischen Einrichtungen fallen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erforderliche Genehmigungen in Zukunft entzogen werden oder die Mieterin ihren Pflichten nicht nachkommt und in der Folge Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft entstehen können.

Risiko von Ausbaubeiträgen, Erschließungskosten und Sanierungsumlagen

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

Das Anlageobjekt liegt im Sanierungsgebiet „Schaching“ und im Geltungsbereich einer Vorkaufsatzung im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplanes „Nördliches Donauufer“. Unter anderem können sich im Zusammenhang mit dem Sanierungsverfahren während der Bewirtschaftungsphase Kostenbeiträge für die Fondsgesellschaft ergeben, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation nicht bekannt waren. Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass etwaige Ordnungs- und Baumaßnahmen betreffend das Sanierungsgebiet „Schaching“ im Zuge der Sanierung, die der Fondsgesellschaft überlassen wurden, von der Mieterin zu tragen sind, sofern sie in den mietvertraglichen Pflichtenkreis der Mieterin fallen. Sollte die Mieterin ihren Pflichten nicht nachkommen, können weitere Kosten für die Fondsgesellschaft entstehen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

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 Rückabwicklung können die Kapitaleinlagen zzgl. Ausgabeaufschlag der Anleger möglicherweise nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt werden.

Schlüsselpersonenrisiko

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

Umwidmungsrisiko

Sollte nach Beendigung des Mietvertrages beschlossen werden, ein neues Mietverhältnis zu begründen, dürfte aber das 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 Risiken nicht versichert waren oder 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 Mietausfälle vollständig zu decken. Daher besteht das Risiko, dass über die Versicherungsleistungen hinausgehende Kosten von der Fondsgesellschaft zu tragen sind.

Im Rahmen des Generalübernehmervertrages wurde eine Dachsanierung vereinbart, womit eine teilweise Demontage der Blitzschutzanlage sowie deren Wiedereinbau einschließlich Einmessung notwendig werden (vgl. Kapitel 14 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – h) Generalübernehmervertrag nebst Nachträgen“). Die Fondsgesellschaft und die Generalübernehmerin haben sich geeinigt, dass, sofern es während der Dachsanierung zu Schäden durch Blitzschlag kommen sollte, die Fondsgesellschaft haftet. Im Ereignisfall könnten somit Aufwendungen für die Fondsgesellschaft entstehen, die zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung, verringerten oder entfallenden Ausschüttungen bis hin zu einem Teil- oder Totalverlust der Einlage des Anlegers führen können.

Das Anlageobjekt befindet sich gemäß Bayernatlas (einem Angebot des bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) in einem Überschwemmungsgebiet. Die Einstufung hat zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation keine unmittelbaren Nutzungseinschränkungen zur Folge, was für die Zukunft allerdings nicht ausgeschlossen werden kann. Es kann weiterhin nicht ausgeschlossen werden, dass (i) steigende Versicherungskosten die Fondsgesellschaft zusätzlich belasten werden, (ii) Versicherungsleistungen infolge von Hochwasserschäden nicht oder nicht vollständig zur Schadensregulierung ausreichen oder dass (iii) Hochwasserschäden nicht versicherbar sind. Dies kann zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen.

Wertentwicklungsrisiko

Die Entwicklung der Mieteinnahmen kann langfristig nur schwer vorhergesehen werden. Die langfristige Wertentwicklung von Immobilien ist stark von der Entwicklung der Mieteinnahmen abhängig und kann daher ebenfalls nur schwer eingeschätzt werden. Sollten die Mieteinnahmen nicht wie prognostiziert steigen, weil sich z. B. der Verbraucherpreisindex anders entwickelt und/oder vertraglich vereinbarte Mietanpassungen nicht durchgesetzt werden können, u. a. aufgrund eingeschränkter Refinanzierungsmöglichkeiten der Mietzahlungen durch die Mieterin, ist nicht auszuschließen, dass sich der Wert des Anlageobjektes im Vergleich zu 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 folglich 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 kann 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 ergeben bzw. vertraglich vereinbart wurden.

Die Nutzbarkeit des Anlageobjektes ist aufgrund im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeiten, grundstücksbezogener Verträge und schuldrechtlicher Vereinbarungen beschränkt (vgl. Kapitel 14 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – a) Kaufvertrag“). Die Fondsgesellschaft ist verpflichtet, bei einer Übertragung des Eigentums der Erwerberin sämtliche Rechte und Pflichten aus den schuldrechtlichen Vereinbarungen zu übertragen und eine solche Weitergabeverpflichtung ebenfalls der Erwerberin aufzuerlegen.

Die Fondsgesellschaft trägt das Risiko baualtersgemäßer Umweltschäden im und am Gebäude (u. a. Bodenveränderungen, Altlastenverdachtsflächen, Boden-, Bodenluft-, Sickerwasser-, Oberflächengewässer- und Grundwasserverunreinigungen, im Gebäude vorhandene gefährliche oder umweltgefährliche Stoffe, sonstige Abfälle, Verunreinigungen durch sonstige bauliche/technische Anlagen oder Teile davon, Bodendenkmäler, Kampfstoffe/-mittel sowie sonstige schädliche in den Gebäuden verbaute Substanzen und Schadstoffe jeglicher Art). In dem Zusammenhang haben die Verkäuferin und die Fondsgesellschaft vereinbart, dass etwaige Ausgleichsansprüche der

Parteien gemäß § 24 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz im Zusammenhang mit Umweltschäden des Anlageobjektes ausgeschlossen sind. Die Fondsgesellschaft hat diese Verpflichtung bei einer Veräußerung des Anlageobjektes der jeweiligen Erwerberin mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch sämtliche weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.

Die Ausbreitung des Corona-Virus (COVID-19) oder ähnliche medizinische Indikationen können erhebliche wirtschaftliche Belastungen, u. a. mit negativem Einfluss auf die Betreiberin, mit sich bringen. Reduziert die Betreiberin aufgrund dieser Belastungen die Mietzahlungen, kann dies zur Wertminderung des Anlageobjektes führen und generell eine Veräußerung erschweren. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation sind das Ausmaß und die gesamten Auswirkungen des Corona-Virus auf die Immobilienwirtschaft im Allgemeinen und auf den Hotelmarkt im Besonderen noch nicht absehbar.

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. Ferner besteht das Risiko, dass das Anlageobjekt gesetzlichen Vorgaben bzgl. Umwelt- und Klimaschutz (beispielsweise im Hinblick auf Energieeffizienz oder CO₂-Ausstoß) nicht (mehr) entspricht bzw. die Maßnahmen zur Umsetzung etwaiger Vorgaben wirtschaftlich nicht sinnvoll sind, was sich negativ auf den Wert bzw. die Veräußerbarkeit des Anlageobjektes auswirken kann. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aufgrund der zuletzt stark steigenden Immobilienpreise in Zukunft deutliche, negative Wertkorrekturen ergeben. Die Folge könnte sein, dass anlässlich einer Liquidation der Fondsgesellschaft das Anlageobjekt nur zu einem wesentlich geringeren Wert veräußert werden kann als angenommen.

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

Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers

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

Die in das Handelsregister für jeden Anleger einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag zehn Prozent der Kapitaleinlage. Die Haftung erlischt mit Einzahlung der Hafteinlage in die Fondsgesellschaft. Es besteht das Risiko, dass die Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB wiederauflebt, wenn die Hafteinlage zurückgezahlt wird. Gleiches gilt, wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil des Anlegers

durch Verlust oder Entnahmen unter die Hafteinlage gesunken ist. Eine wiederauflebende Haftung besteht gemäß § 160 Abs. 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Anlegers aus der Fondsgesellschaft fort.

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

Die Fondsgesellschaft hat den Zinssatz der langfristigen Finanzierungen während der prognostizierten Fondslaufzeit festgeschrieben. Ein Zinsänderungsrisiko ist während dieser Zeit somit ausgeschlossen. Sollte das Anlageobjekt länger gehalten werden und die Fondsgesellschaft länger bestehen oder die finanzierende Bank das Darlehen früher fällig stellen als prognostiziert, muss eine Anschlussfinanzierung vereinbart werden. Es besteht das Risiko, dass eine Anschlussfinanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen erfolgt bzw. mit Kosten verbunden ist. Es können für die Fondsgesellschaft Aufwendungen für Bearbeitungs- und Eintragungsgebühren entstehen. Sollte keine Bank eine Anschlussfinanzierung übernehmen, kann dies zu einer Veräußerung des Anlageobjektes führen.

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.

Die BaFin kann den Umfang des Leverage, den die AIF-Verwaltungsgesellschaft bzw. die Fondsgesellschaft einsetzen dürfen, beschränken, wenn sie dies zur Gewährleistung der Stabilität und Integrität des Finanzsystems als nötig erachtet.

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

Hinweis

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

8 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 von Darlehen 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. 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 genannten 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 dem Beginn des Vertriebes. Hinsichtlich der aus dem Einsatz von Leverage resultierenden Risiken wird auf die Ausführungen im Kapitel 6 „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 Grund und Boden inkl. Nebenkosten, einem Mieterzuschuss gemäß der Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung, dem Pauschal festpreis gemäß Generalübernehmervertrag, den Erwerbskosten der Wärmeerzeugungsanlage sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit einer Aufhebungsvereinbarung nebst Nachtrag hat die Fondsgesellschaft ein langfristiges Darlehen und eine Zwischenfinanzierung aufgenommen. Daneben wird sie Eigenkapital einwerben. Das langfristige Darlehen i. H. v. € 6.500.000,00 wurde zum 22.11.2019 ausgezahlt. Das Zwischenfinanzierungsdarlehen i. H. v. € 4.600.000,00 wird prognosegemäß sukzessive mit der Platzierung des Eigenkapitals zurückgezahlt.

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 langfristige Darlehen ist im Wesentlichen durch die Abtretung der Ansprüche aus dem mit der Mieterin abgeschlossenen Mietvertrag auf Zahlung des Miet-/Pachtzinses sowie sämtlicher Schadensersatzansprüche, die im Rahmen des Miet-/Pachtverhältnisses gegenwärtig bestehen und künftig entstehen, und durch im Grundbuch eingetragene Grundschulden besichert.

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 im Kapitel 6 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition – Wertentwicklungsrisiko“ verwiesen.

9 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 8.2 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 (informativ)

Für die Realisierung der Anlagestrategie und der Anlageziele der Vermögensanlage werden Kommanditeinlagen der Gesellschafter (Eigenkapital) zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu fünf 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 im Rahmen der Ablösung der Zwischenfinanzierung für den Erwerb des Anlageobjektes nebst Grund und Boden inkl. Nebenkosten, Notar- und Gerichtskosten sowie Investitionen der Fondsgesellschaft in das Anlageobjekt, einen Mieterzuschuss gemäß Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung, den Erwerb einer Wärmeerzeugungsanlage und der Aufwendungen im Zusammenhang mit einer Aufhebungsvereinbarung sowie die Bildung einer Liquiditätsreserve verwendet.

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

Erwerbs- und Herstellungskosten Grundstück und Gebäude

Die Fondsgesellschaft hat die Immobilie einschließlich Grund und Boden zu einem Kaufpreis i. H. v. € 5.150.000,00 erworben. Es handelt sich in der Darstellung um den reinen Kaufpreis der Immobilie ohne anschaffungsbedingte Nebenkosten (vgl. Kapitel 14 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – a) Kaufvertrag“).

Generalübernehmerleistungen

(Maßnahmenvereinbarung Fondsgesellschaft)

Im Rahmen der Maßnahmenvereinbarung Fondsgesellschaft hat sich die Fondsgesellschaft verpflichtet, verschiedene Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Anlageobjekt vorzunehmen. In diesem Zusammenhang hat sie mit einer Generalübernehmerin einen Vertrag geschlossen und leistet einen Pauschalpreis i. H. v. € 3.378.000,00 zzgl. Umsatzsteuer (vgl. Kapitel 14 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – h) Generalübernehmervertrag nebst Nachträgen“).

Mieterzuschuss Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung

Im Rahmen der Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung hat sich die Mieterin zur Durchführung verschiedener

Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Anlageobjekt verpflichtet. In dem Zusammenhang gewährt die Fondsgesellschaft der Mieterin einen einmaligen Zuschuss i. H. v. bis zu € 2.960.000,00 ggf. zzgl. Umsatzsteuer (vgl. Kapitel 14 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – e) Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung“).

Erwerb Wärmeerzeugungsanlage

Die Fondsgesellschaft hat mittels einer Übernahmevereinbarung eine Wärmeerzeugungsanlage zu einem Kaufpreis i. H. v. € 220.000,00 zzgl. Umsatzsteuer erworben (vgl. Kapitel 14 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – i) Übernahmevereinbarung Wärmeerzeugungsanlage“).

Aufhebungsvereinbarung

Im Rahmen der Aufhebung des zum Zeitpunkt des Kaufvertragschlusses bestehenden Pachtverhältnisses hat die Fondsgesellschaft mit der Alt-Pächterin eine Aufhebungsvereinbarung nebst Nachtrag geschlossen und sich zur Zahlung i. H. v. € 400.000,00 teilweise zzgl. Umsatzsteuer verpflichtet (vgl. Kapitel 14 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – b) Aufhebungsvereinbarung nebst Nachtrag“).

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer für den Kauf des Anlageobjektes beträgt € 180.250,00 und wurde in dieser Höhe bezahlt.

Aufwendungen des Erwerbes/sonstige Gebühren

Unter diese Position fallen die Nebenkosten des Objekterwerbes, z. B. die Eintragungsgebühren, Gerichts- und Notarkosten, Gutachterkosten der Verkehrswertermittlung (inkl. der Überprüfung der Werthaltigkeit der Vermögensgegenstände). Diese wurden mit € 51.340,00 angesetzt, was rund 0,42 Prozent der Erwerbskosten 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 € 8.000,00 zzgl. eventuell anfallender Umsatzsteuer 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 € 7.130.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen erhalten die IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. andere Vertriebspartner eine einmalige umsatzsteuerfreie Gesamtvergütung i. H. v. € 285.200,00 sowie bis zu fünf Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals in Abhängigkeit von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag.

Vergütung an die Initiatorin und Dritte für Strukturierung

Für die Strukturierung der Vermögensanlage fallen Kosten i. H. v. insgesamt € 782.600,00 an. Diese Kosten honorieren Aufwendungen

- (i) im Rahmen des Schließungsgarantievertrages vom 18.11.2019 nebst Nachtrag vom 06.12.2021 für die Übernahme der Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 30.04.2023 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH i. H. v. umsatzsteuerfreien € 142.600,00,
- (ii) im Rahmen des Fremdkapitalvermittlungsvertrages vom 18.11.2019 nebst Nachtrag vom 06.12.2021 über die Vermittlung von Fremdkapital mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH i. H. v. umsatzsteuerfreien € 130.000,00,
- (iii) im Rahmen des Bestellungsvertrages mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft vom 18.11.2019 nebst Nachtrag vom 06.12.2021 i. H. v. € 510.000,00 zzgl. Umsatzsteuer.

Hinsichtlich (iii) teilen sich die Kosten i. H. v. € 510.000,00 zzgl. Umsatzsteuer wie folgt auf:

- a) Für die vorbereitenden Tätigkeiten der Konzeption und Fondsgesellschaftsverwaltung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 60.000,00 zzgl. Umsatzsteuer,
- b) für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Objektankaufsprüfung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 50.000,00 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 zzgl. Umsatzsteuer.

Verwahrstelle

Für Tätigkeiten ab Vertriebsgenehmigung durch die BaFin bis zum Ende des Kalenderjahres 2022 beträgt die Vergütung für die Verwahrstelle € 13.750,00 zzgl. Umsatzsteuer und ist nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin und nachdem die Anteile an der Fondsgesellschaft vollständig platziert sind (Schließung der Fondsgesellschaft), fällig.

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 18.11.2019 nebst Nachtrag vom 06.12.2021 der AIF-Verwaltungsgesellschaft, der ihrerseits diese Beträge von der Steuerberatungsgesellschaft in Rechnung gestellt werden, eine einmalige Vergütung i. H. v. € 10.000,00 zzgl. Umsatzsteuer.

Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu fünf Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals, somit bis zu € 356.500,00, und wird vollständig an die IMMAC Immobilienfonds GmbH als Teil der Vergütung für die Vermittlung der Anteile weitergereicht (vgl. weiter vorn in diesem Kapitel „Vertriebsleistung“).

Gebühren für Sicherheiten (Grundsschulden)

Für die Bereitstellung von Darlehen verlangen Banken i. d. R. im Grundbuch einzutragende Grundsschulden als Kreditsicherheiten. Für die Bestellung von Sicherheiten (z. B. Beurkundung und Eintragung von Grundsschulden) im Zusammenhang mit der Finanzierung des Anlageobjektes wurden € 21.000,00 zzgl. zum Teil anfallender Umsatzsteuer kalkuliert.

Individuelles Bearbeitungsentgelt/Bearbeitungsgebühr Bank

Die Endfinanzierung der Fondsgesellschaft wurde mit einem Euro-Darlehen eingedeckt. Die langfristig finanzierende Bank berechnet für das Langfristdarlehen ein individuelles Bearbeitungsentgelt i. H. v. € 32.500,00. Im Rahmen der Kaufpreisabwicklung wurde von der Fondsgesellschaft außerdem ein Zwischenfinanzierungsdarlehen benötigt, für welches eine Bearbeitungsgebühr i. H. v. € 66.000 vereinbart wurde.

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. € 6.500.000,00 gewährt.

Das Annuitätendarlehen wurde im November 2019 ausgezahlt, und es ist mit einer langfristigen Festzinsvereinbarung i. H. v. 1,82 Prozent p. a. nominal bis zum 30.09.2034 ausgestattet.

Darlehenstilgung (informativ)

Im Darlehensvertrag sind annuitätische Tilgungen vereinbart, d. h., der Kapitaldienst ist ab dem Tilgungsbeginn innerhalb der Zinsbindung bis einschließlich September 2034 gleich hoch. Die anfängliche Tilgung beträgt zwei Prozent p. a. vom Darlehensbetrag und wird seit Juli 2020 geleistet.

Steuerberatung

Die Kosten für Steuerberatungsdienstleistungen betragen anfangs € 7.000,00 p.a. zzgl. Umsatzsteuer und werden in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Steuerberatungskosten verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen.

Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung

Buchhaltungsdienstleistungen und Aufwendungen für die Jahresabschlusserstellung werden anfangs mit € 7.000,00 p.a. zzgl. Umsatzsteuer vergütet und in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Vergütungen verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen.

Haftungsvergütung Komplementärin

Die DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 p.a., inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die Vergütung wird in Rumpfgeschäftsjahren pro rata temporis berechnet. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent bzw. einem erstmaligen Anfallen der gesetzlichen Umsatzsteuer auf diese Vergütung entsprechend anzupassen ist.

Vergütung Fondsgeschäftsführung

Die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH als geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft nimmt am laufenden Verlust nicht teil und erhält als Gegenleistung für die Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung i.H.v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 p.a., zzgl. Umsatzsteuer, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Die Vergütung wird in Rumpfgeschäftsjahren pro rata temporis berechnet.

Fondsgesellschaftsverwaltung

Die Vergütung für die Fondsgesellschaftsverwaltung beträgt anfangs € 30.000,00 zzgl. Umsatzsteuer und wird in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Fondsgesellschaftsverwaltungsvergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen.

Objektmanagement

Die Vergütung für das Objektmanagement beträgt anfangs € 23.000,00 p.a. zzgl. Umsatzsteuer und wird in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen.

Wirtschaftsprüferkosten

Für die Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Jahresabschlussprüfung wurde in der Prognoserechnung eine Vergütung i.H.v. € 7.000,00 p.a. zzgl. Umsatzsteuer berücksichtigt. Die Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen.

Gutachterkosten Folgebewertung

Für die laufenden Folgebewertungen des Anlageobjektes wurden Vergütungen i.H.v. € 1.500,00 p.a. zzgl. Umsatzsteuer berücksichtigt. Die Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen. Für das Jahr 2034 wurden zusätzlich € 7.000,00 zzgl. Umsatzsteuer, insgesamt somit € 8.665,31 zzgl. Umsatzsteuer kalkuliert.

Verwahrstelle

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt ab dem Jahr 2023 bis zu 0,50 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 11.000,00 zzgl. Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle erhält 50,00 Prozent der Vergütung zu Beginn eines Kalenderjahres sowie 50,00 Prozent in monatlich anteiligen Vorschüssen. Die Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen. Für Tätigkeiten ab der Vertriebsgestattung durch die BaFin bis zum Ende des Kalenderjahres 2022 beträgt die Vergütung € 13.750,00 zzgl. Umsatzsteuer und ist nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin und nachdem die Anteile an der Fondsgesellschaft vollständig platziert sind (Schließung der Fondsgesellschaft), fällig. Diese Vergütung wurde im Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) abgebildet und daher in der Prognoserechnung im Jahr 2022 nicht dargestellt.

Aufwand Erneuerung, Instandhaltung/-setzung

Die Fondsgesellschaft hat im Rahmen des Mietvertrages definierte Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten. In der Prognoserechnung wurden unter Berücksichtigung der umfassenden Mieterpflichten Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsbeträge i.H.v. insgesamt € 624.778,06 zzgl. Umsatzsteuer angesetzt. Unter Würdigung des Objektalters und -zustandes wurden anfänglich € 49.133,99 p.a. zzgl. Umsatzsteuer kalkuliert. In den Jahren 2022 bis 2025 wurde der so ermittelte Wert aufgrund prognostizierter geringerer Aufwendungen lediglich zu 80,00 Prozent angesetzt. Die Aufwendungen wurden entsprechend der prognostizierten Inflationsentwicklung jährlich um 1,25 Prozent gesteigert.

Sonstige Ausgaben

Unter dieser Position wird eine konstante Kostenpauschale i.H.v. jährlich € 1.500,00 zzgl. ggf. anfallender Umsatzsteuer vorgehalten. Unter die sonstigen Ausgaben fallen beispielsweise laufende Beiträge zu Verbänden, Kosten im Zusammenhang mit etwaigen Veröffentlichungen oder ähnliche Aufwendungen. Nicht alle Kosten können sicher vorhergesagt werden, sodass kalkulierte Beträge tatsächlich höher oder geringer ausfallen

können. Soweit 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.

Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen

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

- i. Kosten für externe 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 Kosten im Zusammenhang mit der Zurverfügungstellung von Unterlagen für die Anleger (Portokosten, Betrieb des Anlegerportales);
- 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) Liquidationsphase

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft unterstellt in der Prognoserechnung, dass das Anlageobjekt zum 16,50-Fachen der angenommenen Jahresmiete zum Veräußerungszeitpunkt veräußert wird. Für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Liquidation erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft neben der laufenden Vergütung eine einmalige Veräußerungsgebühr, wobei die Veräußerungsgebühr die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter („Veräußerungsdrittkosten“) mit abdeckt (vgl. nachfolgend „d) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten“). In der Prognoserechnung fand eine Veräußerungsgebühr

i. H. v. insgesamt € 128.579,13 zzgl. Umsatzsteuer Berücksichtigung, in welcher Veräußerungsdrittkosten i. H. v. € 64.289,57 zzgl. Umsatzsteuer enthalten sind.

Des Weiteren erhält die geschäftsführende Kommanditistin entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i. H. d. Wertzuwachses des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten (Kaufpreis Grund und Boden nebst Gebäude zzgl. Mieterzuschuss Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung, Pauschalpreis gemäß Generalübernehmervertrag, Erwerbskosten Wärmeerzeugungsanlage) inkl. Anschaffungsnebenkosten (Gutachterkosten Verkehrswertermittlung, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren), abschließend als Gewinnanteil. Prognosegemäß entsteht ein so definierter Gewinnanteil i. H. v. € 95.754,83. Weiterhin wird aus dem Veräußerungserlös die Restvaluta des langfristigen Darlehens der Fondsgesellschaft zurückgeführt, welche sich zum 30.09.2034 prognosegemäß auf € 4.386.909,06 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 abzgl. bereits erfolgter Entnahmen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, ausgeschüttet werden.

Zum 30.09.2034 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. € 7.000,00 zzgl. Umsatzsteuer berücksichtigt.

d) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

- i. Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung (inkl. der Überprüfung der Werthaltigkeit) der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet.
- ii. Werden die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft veräußert, so erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Veräußerungsgebühr i. H. v. bis zu zwei Prozent zzgl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Die Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten von Dritten („Veräußerungsdrittkosten“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i. H. v. weniger als 1,50 Prozent zzgl. Umsatzsteuer des realisierten

Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 1,50 Prozent zzgl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.

- 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) – iii) erfassten Transaktionen (ggf. der Bebauung, der Instandsetzung, des Umbaus, der Belastung oder der Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände sowie Sachverständigengutachten oder vergleichbare Stellungnahmen, die zur Sicherung von Ansprüchen der Fondsgesellschaft gegenüber Dritten dienen können) von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen, einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern, können der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

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 30.09.2034 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 30.09.2034 trägt die Fondsgesellschaft. Scheidet der Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten der Feststellung des NIW die Fondsgesellschaft. In allen anderen Fällen des Ausscheidens während der geplanten Laufzeit der Fondsgesellschaft sind sie vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen. Können sich der ausscheidende Gesellschafter und

die Fondsgesellschaft auf den Verkehrswert 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 Fondsgesellschaftsverwaltung 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.

10 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 im Jahr 2019 das Unternehmen TÜV SÜD ImmoWert GmbH, München, beauftragt. Aus Gründen der Aktualität wurde im Jahr 2021 das Unternehmen W&P Immobilienberatung GmbH, München, mit einer erneuten Bewertung beauftragt. Die Bestellung der externen Bewerter erfolgte jeweils 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 Erhebungen und Plausibilisierungen des Bewerter vorgenommen.

Folgebewertungen

Die jährlichen Folgebewertungen (inkl. der Überprüfung dessen, ob die Zugrundelegung des Kaufpreises als Verkehrswert i. S. d. § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB noch sachgerecht ist) werden i. d. R. von der AIF-Verwaltungsgesellschaft auf Basis einer Bewertungsrichtlinie vorgenommen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft behält sich vor, in Einzelfällen mit den Folgebewertungen einen externen Bewerter zu beauftragen. Ferner ist eine außerplanmäßige Neubewertung i. S. d. § 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 an. Hierbei wird grundsätzlich auf das vereinfachte Ertragswertverfahren der ImmoWertV abgestellt.

Bewertungsverfahren

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

Im Regelfall wird der Markt-/Verkehrswert 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 Restnutzungsdauer). Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. Weiter wird der 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 bzw. abzgl. abgeflossener Zinsen bewertet.

Sonstiges

Forderungen sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

11 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.

12 Ausgabe und Verkauf von Anteilen

Beitrittsmöglichkeiten

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt € 7.130.000,00. 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 Handelsregistergebühren trägt der Anleger selbst.

Auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen können von der DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin), Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, entgegengenommen werden. Zur Entgegennahme von Beitrittsangeboten ist auch die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 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 Beteiligungsnummer mitgeteilt. Die Kapitaleinlage sowie der Ausgabeaufschlag i.H.v. bis zu fünf Prozent werden 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 Deggendorf GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Bank: Sparkasse Holstein
IBAN: DE70 2135 2240 0179 2251 15
BIC (SWIFT): NOLADE21HOL
Verwendungszweck: Ihre individuelle Beteiligungsnummer

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.

13 Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert

Die Fondsgesellschaft wurde im Jahr 2018 gegründet. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Investmentvermögen zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die Wertentwicklung betrug im Jahr 2018 minus 100,00 Prozent, im Jahr 2019 minus 100,00 Prozent, im Jahr 2020 ca. 68,00 Prozent und im Jahr 2021 minus 100,00 Prozent. Sie bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr durchschnittlich gebundene Kapital der Anleger/Gründungsgesellschafter (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des gebundenen Kapitals betrug im Kalenderjahr 2021 € 832.500,00.

Die Wertentwicklung wurde mit der modifizierten internen Zinsfußmethode bezogen auf ein volles Kalenderjahr berechnet. Es wurden keine Ertragsausschüttungen getätigt. Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

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, am 29.10.2019 ein Bewertungsgutachten erstellt. Zum Bewertungsstichtag 10.09.2019 wurde unter Zugrundelegung des Objektzustandes nach Fertigstellung der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen ein Marktwert i.H.v. € 11.400.000,00 ermittelt. Aus Gründen der Aktualität wurde am 06.12.2021 durch das Unternehmen W&P Immobilienberatung GmbH, München, eine erneute Bewertung zum Qualitätsstichtag 28.10.2021 durchgeführt, und es wurde ein Marktwert i.H.v. € 11.320.000,00 ermittelt.

Es liegen keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor. Für eine weiterführende Darstellung der Bewertung der Vermögenswerte wird auf das Kapitel 9 „Bewertung der Vermögenswerte“ dieser Informationspflichtendokumentation verwiesen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation ist aufgrund des noch nicht eingezahlten Eigenkapitals der Anleger kein NIW ausweisbar, daher wird der NIW hilfsweise bei unterstellter Vollplatzierung zum Prognosebeginn 01.04.2022 wie folgt berechnet:

Als Verkehrswert des Anlageobjektes zum 01.04.2022 wird der gutachterlich ermittelte Verkehrswert des Anlageobjektes i.H.v. € 11.320.000,00 angesetzt. Hinzuaddiert werden die Liquiditätsreserve i.H.v. € 71.360,00 (gemäß Investitionsplan) und die zum Teil abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten i.H.v. € 167.902,21. Von dem Gesamtbetrag wird die Darlehensrestvaluta i.H.v. € 6.269.016,21 abgezogen.

Somit ergibt sich ein prognostizierter NIW per 01.04.2022 i.H.v. € 5.290.246,54. Bezogen auf die Kommanditeinlagen beträgt der prognostizierte NIW 74,20 Prozent.

14 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 mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 11.12.2018 das Grundstück, verzeichnet im Grundbuch von Schaching des Amtsgerichtes Deggendorf, Band 153, Blatt 5398, Flurstück 1751/5 mit einer Größe von 3.129 Quadratmetern, belegen Edlmairstraße 4 in 94469 Deggendorf, bebaut mit einem Hotelgebäude (im Folgenden auch „Kaufgegenstand“ genannt) mit allen gesetzlichen Bestandteilen, sämtlichem Zubehör sowie mit dem im Eigentum der Verkäuferin stehenden Inventar und beweglichen Gegenständen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Hotels auf dem Hotelgrundstück stehen, erworben. Nicht mitverkauft sind Leitungen und bauliche Anlagen, die auf der Grundlage der in Abteilung II des Grundbuches des Hotelgrundstückes eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten errichtet worden sind, sowie Inventar und bewegliche Gegenstände, soweit diese im Eigentum Dritter stehen.

Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass das im Kaufvertrag geregelte Rechtsgeschäft eine Geschäftsveräußerung im Ganzen i.S.v. § 1 Abs. 1a UStG darstellt und somit nicht der Umsatzsteuer unterliegt. Es wurde vereinbart, dass die Verkäuferin auf die Umsatzsteuerbefreiung der Grundstücksumsätze verzichtet, wobei die Fondsgesellschaft die Steuer aus dem Verkauf schulden würde und an das Finanzamt abzuführen hätte, sofern nach endgültiger Feststellung des jeweils zuständigen Finanzamtes das gegenständliche Rechtsgeschäft der Umsatzsteuer unterliegt. Die Fondsgesellschaft übernimmt die Verpflichtung zur Korrektur des Vorsteuerabzuges von der Verkäuferin für Zeiträume ab dem Übergabetag. Die Fondsgesellschaft bestätigt, dass sie Unternehmerin i. S. d. Umsatzsteuergesetzes ist. Die Parteien gehen davon aus, dass auf dem Kaufgegenstand keine Betriebsvorrichtungen vorliegen. Sollten jedoch Betriebsvorrichtungen vorhanden sein, gehen diese im Rahmen des Kaufgeschäftes auf die Fondsgesellschaft über. Sollte ein etwaiger Verkauf von Betriebsvorrichtungen umsatzsteuerpflichtig sein, so versteht sich der vereinbarte Kaufpreis insoweit als Netto-Kaufpreis.

Der Netto-Kaufpreis beträgt € 5.150.000,00 und wurde durch die Fondsgesellschaft am 31.01.2019 gezahlt.

Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgte am 01.02.2019 (auch „Übergabetag“ genannt), und mit diesem Tag gingen die Gefahr, Nutzen und Lasten sowie sämtliche den Kaufgegenstand betreffende öffentlich-rechtlichen Pflichten auf die Fondsgesellschaft über.

Das Grundbuch weist nach Vollzug der vereinbarten Löschungen und Neueintragungen folgenden Stand auf:

in Abteilung II:

- lfd. Nr. 13 Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1745/3 Gemarkung Schaching (Blatt 3149 BVNr. 394), 1744, 1744/9 Gemarkung Schaching (Blatt 3149 BVNr. 376) und 1751/3 Gemarkung Schaching (Blatt 3149 BVNr. 395), für den jeweiligen Erbbauberechtigten in Blatt 4967 BVNr. 1, 2 und bedingt für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 1745 Gemarkung Schaching (Blatt 3149 BVNr. 393); als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; Gleichrang mit Abt. II/14, 15, 16
- lfd. Nr. 14 Recht zur Nutzung als Zufahrt für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 1745/2 Gemarkung Schaching (Blatt 3149 BVNr. 361); Gleichrang mit Abt. II/13, 15, 16
- lfd. Nr. 15 Verpflichtung zur Unterlassung der Entfernung von Ver- und Entsorgungsleitungen, eines Vordaches, von Beleuchtungskörpern, von Stellplatz- und Zufahrtsbereichen sowie Verpflichtung zur Unterlassung von Handlungen, die den Betrieb dieser Anlagen beeinträchtigen, Nutzungsduldung für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1745/3 Gemarkung Schaching (Blatt 3149 BVNr. 394), Flurstücke 1744, 1744/9 Gemarkung Schaching (Blatt 3149 BVNr. 376), Flurstück 1745/2 Gemarkung Schaching (Blatt 3149 BVNr. 361), für den jeweiligen Erbbauberechtigten in Gemarkung Schaching Blatt 4967 BVNr. 1, 2 und bedingt für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 1745 Gemarkung Schaching (Blatt 3149 BVNr. 393); als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; Gleichrang mit Abteilung II/13,14, 16
- lfd. Nr. 16 Wasser- und Stromleitungsrecht für Stadtwerke Deggendorf GmbH, Deggendorf; Gleichrang mit Abteilung II/13, 14, 15

in Abteilung III:

- lfd. Nr. 5 Buchgrundschuld einer deutschen Geschäftsbank mit Sitz in Eutin und Bad Oldesloe, über € 1.710.000,00, vollstreckbar
- lfd. Nr. 6 Buchgrundschuld einer deutschen Geschäftsbank mit Sitz in Eutin und Bad Oldesloe, über € 3.990.000,00
- lfd. Nr. 7 Buchgrundschuld einer deutschen Geschäftsbank mit Sitz in Eutin und Bad Oldesloe, über € 800.000,00

Für den Kaufgegenstand bestehen aus den vorangegangenen grundstücksbezogenen Verträgen und i.V.m. den im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten schuldrechtliche Vereinbarungen, in welche die Fondsgesellschaft mit dem Übergabetag eingetreten ist. Die Fondsgesellschaft hat bei Veräußerung des Kaufgegenstandes dem jeweiligen Erwerber die Rechte und Pflichten aus diesen schuldrechtlichen Vereinbarungen mit der

Maßgabe zu übertragen, dass sie auch an sämtliche weitere Rechtsnachfolger weiterzugeben sind.

**1) Der Kaufgegenstand ist von folgenden Dienstbarkeiten begünstigt, eingetragen im:
Grundbuch von Schaching des Amtsgerichtes Deggendorf, Blatt 3149, Abteilung II:**

- aa) Flurstück 1745
Recht zur Errichtung eines Verbindungsbaues für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 1751/5 Gemarkung Schaching, Blatt 5398
- bb) Flurstücke 1745, 1745/2, 1751/3 und 1751/4
Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 1751/5 Gemarkung Schaching, Blatt 5398
- cc) Flurstücke 1745/2 und 1751/4
Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 1751/5 Gemarkung Schaching, Blatt 5398
- dd) Flurstücke 1751/4 und 1745
Recht zur Nutzung als Feuerwehrezufahrt für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 1751/5 und 1751/7 Gemarkung Schaching, Blatt 5398
- ee) Flurstücke 1745/2, 1751/3, 1751/4 und 1772
Verpflichtung zur Unterlassung der Entfernung von Ver- und Entsorgungsleitungen, eines Vordaches, von Beleuchtungskörpern, von Stellplatz- und Zufahrtbereichen sowie Verpflichtung zur Unterlassung von Handlungen, die den Betrieb dieser Anlagen beeinträchtigen, Nutzungsguldung für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1745/3 Gemarkung Schaching (Blatt 3149), Flurstücke 1744, 1744/9 Gemarkung Schaching (Blatt 3149), der Flurstücke 1751/5 und 1751/7 Gemarkung Schaching (Blatt 5398), für den jeweiligen Erbbauberechtigten in Gemarkung Schaching Blatt 4967 BVNr. 1, 2 und bedingt für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 1745 Gemarkung Schaching (Blatt 3149); als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB

Erbbaugrundbuch von Schaching des Amtsgerichtes Deggendorf, Blatt 4967, Abteilung II:

- ff) Flurstück 1745
Recht zur Errichtung eines Verbindungsbaues für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 1751/5 Gemarkung Schaching, Blatt 5398
- gg) Flurstück 1745
Recht zur Nutzung als Feuerwehrezufahrt für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1751/5 und 1751/7 Gemarkung Schaching, Blatt 5398
- hh) Flurstück 1745
Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1751/5 und 1751/7 Gemarkung Schaching, Blatt 5398

2) Übernahme- und Betreiberverpflichtung

Es wurde vereinbart, dass auf Verlangen der Deggendorfer Kultur- und Kongresszentrum GmbH mit Sitz in Deggendorf das im Deggendorfer Kultur- und Kongresszentrum bestehende Restaurant inkl. Saal, Foyer und Tagungsräumen zu einem angemessenen Pachtzins zu übernehmen und vom Hotel zu betreiben ist.

3) Weitere Inhalte des Kaufvertrages

Aufgrund vorgenannter begünstigender Dienstbarkeiten und Nutzungsrechte können der Fondsgesellschaft Kosten, insbesondere, aber nicht ausschließlich, im Zusammenhang mit Verkehrssicherungspflichten und Initiativrechten bzgl. der Unterhaltung und der Instandsetzung entstehen.

Mit Wirkung ab dem Übergabetag tritt die Verkäuferin sämtliche (etwaigen) ihr gegen Dritte zustehenden und/oder künftigen Erfüllungs-, Gewährleistungs-, Schadensersatz- und sonstigen Ansprüche und Rechte hinsichtlich des Kaufgegenstandes ab, wobei die Verkäuferin nicht für die Abtretbarkeit, den Bestand und die Durchsetzbarkeit solcher Ansprüche einsteht.

Der Kaufgegenstand ist zum Zeitpunkt des Kaufvertragschlusses verpachtet, wobei die Fondsgesellschaft ab dem Übergabetag berechtigt ist, alle Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Pachtverhältnis wahrzunehmen sowie alle sich auf das Pachtverhältnis beziehenden Erklärungen abzugeben. Von diesem Recht hat sie Gebrauch gemacht und am 12.09.2019 eine Aufhebungsvereinbarung nebst Nachtrag mit der Pächterin geschlossen (vgl. „b) Aufhebungsvereinbarung nebst Nachtrag“ weiter hinten in diesem Kapitel).

Die Fondsgesellschaft hat den Kaufgegenstand besichtigt und ihr wurden Informationen zum Kaufgegenstand zur Verfügung gestellt, weshalb ihr aufgrund bekannter oder infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt gebliebener Tatsachen und Umstände in Bezug auf den Kaufgegenstand keine Ansprüche gegenüber der Verkäuferin zustehen. Die Fondsgesellschaft hat den Kaufgegenstand in seinem Zustand, wie er steht und liegt, erworben. Rechte und Ansprüche der Fondsgesellschaft aufgrund etwaiger Rechts- und Sachmängel des Kaufgegenstandes sind ausgeschlossen, sofern im Kaufvertrag nichts anderes geregelt wurde, ein Mangel von der Verkäuferin arglistig verschwiegen wurde oder sie vorsätzlich gehandelt hat. Solche Ansprüche verjähren, ausgenommen im Fall des Vorsatzes, mit Ablauf von zwölf Monaten nach dem Übergabetag.

Die Verkäuferin haftet der Höhe nach beschränkt auf den Betrag des Kaufpreises und vorbehaltlich anderslautender Regelungen des Kaufvertrages für den ungehinderten Besitz- und lastenfreien Rechtsübergang sowie die Freiheit des Kaufgegenstandes von Rechten Dritter. Sonstige Rechte der Fondsgesellschaft auf Haftung der Verkäuferin sind vorbehaltlich anderslautender

Regelungen des Kaufvertrages insgesamt auf einen Höchstbetrag von zehn Prozent des Kaufpreises begrenzt.

Die Verkäuferin erklärt, dass (i) ihr keine altrechtlichen oder sonst nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen zivilrechtlichen Beschränkungen bekannt sind; (ii) weiter vorn unter 1) dargestellte, den Kaufgegenstand begünstigende Dienstbarkeiten unverändert fortbestehen und ihr keine schuldrechtlichen Vereinbarungen zur Änderung oder Aufhebung der den Kaufgegenstand begünstigenden Dienstbarkeiten bekannt sind und auch keine unerledigten Anträge zur Änderung oder Aufhebung der begünstigenden Dienstbarkeiten in den jeweiligen Grundbüchern; (iii) ihr keine versteckten Mängel am Kaufgegenstand bekannt sind, insbesondere, dass der Kaufgegenstand durch Hausschwamm, Hausbock oder Trockenfäule befallen ist oder war; (iv) ihr keine Informationen über Umweltschäden bekannt sind; (v) der Kaufgegenstand in dem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Schaching“ liegt, (vi) der Kaufgegenstand im Geltungsbereich einer Vorkaufssatzung im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplanes „Nördliches Donauufer“ liegt; (vii) der Kaufgegenstand in einem Gebiet liegt, das hochwassergefährdet und amtlich mit dem Status HQ100 (Anmerkung der Anbieterin: Pegelhöhe oder Abflussmenge eines Gewässers, die im statistischen Mittel einmal alle 100 Jahre erreicht oder überschritten wird) eingestuft ist; (viii) der Kaufgegenstand weder unter Denkmalschutz steht noch innerhalb eines Denkmalschutzbereiches oder eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes gelegen ist; (ix) keine öffentlich-rechtlichen Verfahren oder privaten Rechtsstreitigkeiten mit Nachbarn oder sonstigen Dritten bestehen und/oder angedroht sind; (x) keine Widerrufe, Rücknahmen oder Widersprüche zu bzw. gegen öffentlich-rechtliche Genehmigungen bekannt sind (mit Ausnahme folgender Darstellungen bzgl. des Brandschutzes); (xi) ihr weder geplante noch laufende Erschließungsmaßnahmen bekannt sind und Kosten für Erschließungsmaßnahmen bis zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses weder offen noch verrechnet sind; (xii) der Kaufgegenstand durch einen Verbindungsbau mit dem Aufbau auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 1745 verbunden ist und keine offenen Verpflichtungen aus der Sanierung oder weiteren Maßnahmen i. V. m. diesem Verbindungsbau bestehen (weitere Über- oder Unterbauten sind der Verkäuferin nicht bekannt); (xiii) es durch die Bebauung des Kaufgegenstandes zu Beeinträchtigungen von Nachbarflurstücken aufgrund von teilweiser Unterschreitung von Abstandsflächen kam und insofern begünstigende Dienstbarkeiten, wie weiter vorn unter 1) dargestellt (nebst schuldrechtlichen Regelungen aus ihren jeweiligen Bewilligungen), gelten; (xiv) es neben dem weiter vorn erwähnten keine weiteren Pachtverträge gibt und aus dem Pachtvertrag keine Forderungen offen sind oder die Pächterin die Pacht mindert oder dieses angedroht hat; (xv) sie bis zum Tag des Kaufvertragsschlusses nicht aufgefordert wurde, das Restaurant inkl. Saal, Foyer und Tagungsräumen im Kultur- und Kongresszentrum ganz oder teilweise zu übernehmen und zu betreiben (vgl. weiter vorn unter 2); (xvi) sie keinen Gebrauch von der Pachteintrittsverpflichtung gemacht hat; (xvii) ihr keine

Arbeitsverhältnisse bekannt sind, die dem Kaufgegenstand zugeordnet sein könnten.

Der Fondsgesellschaft sind Mängel des Kaufgegenstandes bzgl. der technischen Anlagen sowie das Fehlen der erforderlichen Prüfungen dieser Anlagen als auch bzgl. des Brandschutzes sowie das von der Verkäuferin beauftragte Brandschutzkonzept bekannt. Die Verkäuferin hat das Brandschutzkonzept auf ihre Kosten bei der zuständigen Behörde einzureichen. Die Fondsgesellschaft ist auf ihre Kosten verpflichtet, die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes aufgrund etwaiger künftiger diesbezüglicher oder sonstiger behördlicher Verfügungen zu veranlassen. Es ist vereinbart, dass die Fondsgesellschaft ab dem Übergabetag die alleinige öffentlich-rechtliche Verantwortung für den Zustand des Kaufgegenstandes trägt. Daneben ist die Fondsgesellschaft verpflichtet, die ausstehenden Prüfungen der technischen Anlagen auf eigene Kosten zu veranlassen und etwaige sich daraus ergebende Mängel zu beseitigen.

Die bauordnungsrechtliche Dokumentation, deren zivilrechtliche Absicherung, der Bedarf wie auch die tatsächlichen Markierungen der Stellplätze auf dem Kaufgegenstand wie auch dem benachbarten Flurstück 1745/2 lassen sich aus Sicht der Kaufvertragsparteien nicht miteinander in Einklang bringen. Die Fondsgesellschaft übernimmt die Sach- und Rechtslage hinsichtlich der Stellplätze, und es liegt in ihrem Ermessen, etwaige Handlungen durchzuführen, die zur Klärung der Stellplatzsituation erforderlich sind (vgl. Kapitel 3 „Art des Vermögenswertes, Anlagebeschränkungen und einsetzbare Techniken“).

Die Verkäuferin schuldet keine Freiheit des Kaufgegenstandes von Umweltschäden, und die Fondsgesellschaft stellt die Verkäuferin von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Umweltschäden frei, sofern diese nach dem Übergabetag geltend gemacht werden. Die Fondsgesellschaft trägt das Risiko baualtersgemäßer Umweltschäden im und am Gebäude. Zu Umweltschäden i. S. d. Kaufvertrages zählen u. a. Bodenveränderungen, Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Boden-, Bodenluft-, Sickerwasser-, Oberflächengewässer- und Grundwasserverunreinigungen, im Gebäude vorhandene gefährliche oder umweltgefährliche Stoffe, sonstige Abfälle, Verunreinigungen durch sonstige bauliche/technische Anlagen oder Teile davon, Bodendenkmäler, Kampfstoffe/-mittel sowie sonstige schädliche in den Gebäuden verbaute Substanzen und Schadstoffe jeglicher Art. In dem Zusammenhang wurden etwaige Ausgleichsansprüche der Parteien gemäß § 24 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz im Zusammenhang mit Umweltschäden des Kaufgegenstandes ausgeschlossen, wobei die Verkäuferin erklärt, dass nach ihrer Kenntnis keine derartigen Ansprüche bestehen. Die Fondsgesellschaft hat bei Veräußerung des Kaufgegenstandes dem jeweiligen Erwerber die vorstehende Verpflichtung mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch sämtliche weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.

Ablöse- und Ausgleichsbeträge, Anschlussgebühren, Erschließungsbeiträge und Abgaben nach dem Baugesetzbuch und Anliegerbeiträge einschließlich Kostenerstattungsansprüchen nach den entsprechenden Gemeindefestsetzungen und dem Kommunalabgabengesetz des jeweiligen Bundeslandes sowie Anschlussbeiträge der Ver- und Entsorgungsträger trägt die Verkäuferin für solche Maßnahmen, die bis zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses hergestellt oder mit denen bereits bautechnisch begonnen wurde.

b) Aufhebungsvereinbarung nebst Nachtrag

Der Kaufgegenstand war zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses auf Grundlage eines Pachtvertrages vom 19.10.1998 nebst Nachtrag sowie weiteren Anlagen, Ergänzungen, Nachträgen und Zusatzvereinbarungen (im Folgenden zusammen auch „Alt-Pachtvertrag“ genannt) an die Alt-Pächterin verpachtet. Daneben gab es eine Pachteintrittsverpflichtete, die bei Ausfall der Alt-Pächterin auf Anforderung der Verpächterin anstelle der Alt-Pächterin in den Alt-Pachtvertrag einzutreten hätte.

Ab dem Übergabetag war die Fondsgesellschaft berechtigt, alle Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Alt-Pachtvertrag wahrzunehmen sowie alle sich auf das Pachtverhältnis beziehenden Erklärungen abzugeben. In diesem Zusammenhang hat die Fondsgesellschaft mit der Alt-Pächterin und der Pachteintrittsverpflichteten am 12.09.2019 eine Aufhebungsvereinbarung nebst Nachtrag vom 30.09.2019 geschlossen (im Folgenden zusammen auch „Gesamtaufhebungsvereinbarung“ genannt), nach welcher der Alt-Pachtvertrag einvernehmlich zum 30.09.2019 aufgehoben wurde. Die Aufhebung umfasste sämtliche zum 30.09.2019 bestehenden miet-/pachtvertraglichen Vereinbarungen zwischen der Fondsgesellschaft und der Alt-Pächterin in Bezug auf den Kaufgegenstand in ihren zuletzt gültigen Fassungen.

Im Zusammenhang mit der Gesamtaufhebungsvereinbarung war die Fondsgesellschaft verpflichtet, zum einen eine Schadenskompensationszahlung i. H. v. € 200.000,00 und zum anderen eine Aufhebungszahlung i. H. v. € 200.000,00 zzgl. Umsatzsteuer an die Alt-Pächterin zu leisten.

Beide Zahlungen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation bereits geleistet.

c) Mietvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit der Hotel Deggendorf Betriebs GmbH als Mieterin am 03./14.12.2021 einen indexierten Mietvertrag abgeschlossen.

Die Mieterin betreibt den Mietgegenstand seit dem 01.01.2022 auf Grundlage des Mietvertrages vom 03./14.12.2021. Es ist zu erwähnen, dass die Mieterin den Mietgegenstand bereits auf der Basis eines vorherigen Alt-Mietvertrages vom 12.09.2019 nebst Nachträgen betrieben hat. In einer gesonderten Aufhebungsvereinbarung haben die Mieterin und die Fondsgesellschaft die

Beendigung des bisherigen Alt-Mietvertrages zum Ablauf des 31.12.2021 vereinbart, um das Mietverhältnis zum 01.01.2022 auf eine neue rechtliche Grundlage zu stellen und mit dem neuen Mietvertrag vom 03./14.12.2021 insoweit formell neu zu begründen. Es ist außerdem zu erwähnen, dass der Mietgegenstand vor Abschluss des Alt-Mietvertrages am 12.09.2019 von der Fondsgesellschaft bereits auf Grundlage eines Alt-Pachtvertrages an eine Alt-Pächterin verpachtet war, wobei der Alt-Pachtvertrag mit Wirkung zum 30.09.2019 aufgehoben wurde (vgl. „b) Aufhebungsvereinbarung nebst Nachtrag“ weiter vorn in diesem Kapitel).

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass zwischen dem Abschluss des Alt-Mietvertrages und dem Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation die Ausbreitung des Corona-Virus (COVID-19) zum Ausbruch der sogenannten Corona-Pandemie führte. In der Folge war der Geschäftsbetrieb der Mieterin zeitweise untersagt und das Hotel wurde in der Folge geschlossen. Mit Rücksicht auf die rückläufigen bzw. vollständig ausbleibenden Umsätze der Mieterin, die zu erheblichen Einnahmefällen führten, und unabhängig vom dem Umstand, dass die Mieterin Ansprüche gegen die öffentliche Hand und/oder Versicherungen haben mag oder in Aussicht gestellte Hilfen des Bundes oder des Freistaates Bayern in Anspruch nimmt (Zuschüsse, Darlehen, Kurzarbeitergeld und dergleichen), war die Fondsgesellschaft bereit, Anpassungen des Alt-Mietvertrages zu vereinbaren und mit der Mieterin zielführende Regelungen bzgl. der geschuldeten Miete zu vereinbaren. Zu den getroffenen Vereinbarungen zählen u. a. das befristete Recht der Mieterin zur Mietreduktion (Stundungsvereinbarungen bzgl. der Miete) und das Recht der Mieterin zum zeitlich befristeten Aussetzen etwaiger Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen im Hotel, sofern die Maßnahmen die Mieterin liquiditätsmäßig belasten oder aufgrund von Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Bauwirtschaft nicht oder nur eingeschränkt durchführbar sind.

Zwischenzeitlich hat die Mieterin alle Forderungen der Fondsgesellschaft gegen sie aufgrund vorgenannter Stundungsvereinbarungen beglichen, sodass zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation keine offenen Forderungen der Fondsgesellschaft gegen die Mieterin aufgrund etwaiger Stundungsvereinbarungen mehr bestehen. Etwaige Zahlungen im Zusammenhang mit Forderungen der Fondsgesellschaft aus dem Alt-Mietvertrag fanden keine Berücksichtigung in der Prognoserechnung der Fondsgesellschaft, die am 01.04.2022 beginnt, und betreffen die Anleger prognosegemäß nicht.

Der Mieterin war der Zustand des Mietgegenstandes bei Beginn des Alt-Mietvertrages in sämtlichen Einzelheiten bekannt und, dass beim Mietgegenstand Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf besteht. Die Mieterin und die Fondsgesellschaft haben vor diesem Hintergrund jeweils als Bestandteil des Alt-Mietvertrages eine Maßnahmenvereinbarung Fondsgesellschaft sowie eine Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung geschlossen (vgl. „d) Maßnahmenvereinbarung Fondsgesellschaft“ sowie

„e) Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung“ weiter hinten in diesem Kapitel), die jeweils konkrete Maßnahmen zur teilweisen Beseitigung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaues sowie zur weiteren Modernisierung des Mietgegenstandes bzw. des Inventars des Mietgegenstandes enthalten.

Mietgegenstand ist ein Hotelgebäude nebst Grund und Boden, belegen Edlmairstraße 4 in 94469 Deggendorf, mit sämtlichen im Hotelgebäude befindlichen Räumlichkeiten (u. a. 125 genehmigte Gästezimmer, Restaurant, Bar und Veranstaltungsräume) nebst einer Tiefgarage, Außenstellplätzen, einer Wärmeenergieerzeugungsanlage sowie Außenanlagen.

Nicht zum Mietgegenstand gehören und nicht mitvermietet werden (i) Leitungen und bauliche Anlagen, die auf Grundlage von im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten im Eigentum Dritter stehen, und (ii) das für den Hotelbetrieb erforderliche Zubehör, bestehend insbesondere aus dem FF&E (Fixture, Furniture and Equipment, für den Hotelbetrieb erforderliches Inventar, Zubehör und Einrichtungen), dem SOE (Small Operating Equipment, Kleininventar sowie Betriebsmittel) sowie sämtlichen IT-Systemen. FF&E, SOE und IT-Systeme werden im Folgenden zusammen als „FF&E“ bezeichnet.

Die Vermietung erfolgt zum Zweck des Betriebes eines Hotels der Vier-Sterne-Kategorie nach Maßgabe der „Deutschen Hotelklassifizierung“ nach DEHOGA (Stand 2019) und den damit verbundenen üblichen und gebräuchlichen Aktivitäten (u. a. Restaurant, Bar, Tagungs- und Konferenzräume, Fitnessbereich), wobei die Mieterin nicht verpflichtet ist, eine entsprechende Hotelklassifizierung zu beantragen oder zu führen. Sie ist jedoch während der Laufzeit des Mietvertrages verpflichtet, den Mietgegenstand entsprechend seiner Zweckbestimmung zu nutzen.

Die Mieterin ist berechtigt und verpflichtet, den Mietgegenstand unter Beachtung aller einschlägigen ordnungsrechtlichen sowie gesetzlichen Vorgaben einwandfrei zu bewirtschaften, und es ist Sache der Mieterin, die für den beabsichtigten Betrieb erforderlichen betriebsbezogenen rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen zu schaffen und aufrechtzuerhalten, sofern im Mietvertrag nichts anderes geregelt wurde.

Eine abweichende Nutzung des Mietgegenstandes durch die Mieterin bedarf der vorherigen Zustimmung der Fondsgesellschaft, wobei diese ihre Zustimmung nur versagen darf, wenn wichtige Interessen der Fondsgesellschaft dem entgegenstehen.

Die Mieterin ist auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung verpflichtet, (i) die für den Betrieb erforderlichen gesetzlichen, untergesetzlichen und/oder behördlichen oder sonstigen Genehmigungen und Voraussetzungen zu beschaffen und aufrechtzuerhalten, wobei die Verpflichtung auch die Erfüllung aller baupolizeilichen, feuer- und gewerblichen Vorschriften und behördlichen Auflagen oder Anforderungen umfasst, sowie (ii) die dafür erforderlichen Maßnahmen, auch baulicher Art, auf

ihre Kosten auszuführen, sofern die Maßnahmen nach den Regelungen des Mietvertrages nicht in den Pflichtenkreis der Fondsgesellschaft bzgl. Dach und Fach oder der Erneuerung von technischen Einrichtungen fallen.

In den Verantwortungsbereich der Fondsgesellschaft fallen gesetzliche, untergesetzliche und/oder behördliche Auflagen und Bestimmungen betreffend Dach und Fach sowie die Erneuerung von technischen Einrichtungen. Die Mieterin hat einen grundsätzlichen Anspruch auf die Erfüllung der vorgenannten Auflagen und Bestimmungen, wenn die Nichterfüllung zu einer behördlichen Untersagung des Betriebes oder eines wesentlichen Teiles des Betriebes führen würde. Die Mieterin und die Fondsgesellschaft verpflichten sich, Gespräche mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung im Hinblick auf die von der Fondsgesellschaft durchzuführenden Maßnahmen aufzunehmen, wenn diese Maßnahmen zu einer massiven wirtschaftlichen Beeinträchtigung der Fondsgesellschaft führen würden. Sollte keine einvernehmliche Lösung erzielt werden und die Nichterfüllung der Maßnahmen zu einer behördlichen Untersagung des Betriebes oder eines wesentlichen Teiles des Betriebes führen, steht beiden Parteien ein außerordentliches Kündigungsrecht zu.

Das Hotel wurde bei Mietbeginn unter der Markenbezeichnung „The Rilano“ geführt, wobei die Mieterin jederzeit berechtigt ist, den Namen des Hotels nach eigenem Ermessen zu ändern, wenn sie diese Änderung der Fondsgesellschaft zuvor mitgeteilt hat und die Interessen dieser nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Von diesem Recht hat die Mieterin Gebrauch gemacht und das Hotel wird seit dem 01.07.2022 unter dem Namen „Scotty's + Paul Hotel Deggendorf“ geführt.

Der Mieterin ist der Zustand des Mietgegenstandes bei Beginn des Mietvertrages aufgrund seiner vorherigen Nutzung und einer vor Beginn der Vornutzung durchgeführten, ausführlichen und sämtliche betriebsrelevanten Bereiche umfassenden Due Dilligence in sämtlichen Einzelheiten bekannt. Der Mietgegenstand wurde in den Jahren 2020/2021 umfassend instandgesetzt und modernisiert und befindet sich daher in einem renovierten, mangelfreien Zustand, der von der Mieterin als vertragsgemäß anerkannt wird.

Als Beginn des Mietvertrages wurde der 01.01.2022 vereinbart, und das Mietverhältnis wurde bis zum 31.12.2041 fest geschlossen (Grundmietzeit). Die Mieterin hat das Recht, den Mietvertrag nach Ablauf der Grundmietzeit zweimal um jeweils fünf Jahre (Optionsrecht) zu verlängern, wobei die Verlängerung spätestens zwölf Monate vor Ablauf der Grundmietzeit bzw. des ersten Verlängerungszeitraumes gegenüber der Fondsgesellschaft erklärt werden muss. Nach Ablauf der Grundmietzeit oder der (optionsbedingt) verlängerten Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Monatsende, sofern nicht mindestens eine Partei der Verlängerung auf unbestimmte Zeit schriftlich mit einer

Frist von zwölf Monaten vor Ablauf der Grundmietzeit oder der (optionsbedingt) verlängerten Mietzeit widerspricht.

Das Mietverhältnis kann nur außerordentlich aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Fondsgesellschaft hat insbesondere dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn (i) die Mieterin mit zwei aufeinander folgenden monatlichen Mietzahlungen ganz oder mit einem nicht unerheblichen Teil in Verzug gerät, (ii) die Mieterin in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Mietzahlungstermine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, welcher der Miete für zwei Monate entspricht, (iii) die Mieterin ungeachtet einer Abmahnung der Fondsgesellschaft, die mit einer angemessenen Frist zur Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes verbunden sein muss, einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt oder den Betrieb des Mietgegenstandes einstellt oder wesentlich verringert und damit die Rechte und Interessen der Fondsgesellschaft in erheblichem Umfang verletzt, (iv) die Mieterin ihre Zahlungen einstellt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Mieterin beantragt wird, (v) die Voraussetzungen für die für den Betrieb des Mietgegenstandes erforderlichen Konzessionen/Betriebsgenehmigungen nicht vorliegen oder rechtskräftig aufgehoben werden, (vi) die Erfüllung der in den Verantwortungsbereich der Fondsgesellschaft fallenden Maßnahmen an Dach und Fach oder der Erneuerung von technischen Einrichtungen zu einer massiven wirtschaftlichen Beeinträchtigung der Fondsgesellschaft führen würde, die Nichterfüllung zu einer behördlichen Untersagung des Betriebes oder eines wesentlichen Teiles davon führt und die Parteien nach Ablauf der im Mietvertrag vereinbarten Verhandlungsfrist keine Einigung erzielt haben.

Die Mieterin hat insbesondere dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn (i) die Fondsgesellschaft nach dem Ablauf einer angemessenen Frist weiterhin gegen wesentliche, ihr aus dem Mietvertrag obliegende Pflichten verstößt, insbesondere, wenn der Gebrauch des Mietgegenstandes wesentlich beeinträchtigt oder vollständig entzogen ist, oder (ii) die Fondsgesellschaft in ihren Verantwortungsbereich fallende gesetzliche, untergesetzliche und/oder behördliche Auflagen und Bestimmungen auch nach Ablauf vereinbarter Fristen weiter nicht erfüllt und dies zu einer behördlichen Untersagung des Betriebes oder eines wesentlichen Teiles davon führt.

Die Miete für den Mietgegenstand beträgt anfangs jährlich € 701.914,12 zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer und ist monatlich zu entrichten. Die Miete unterliegt der Wertsicherung in Abhängigkeit von dem vom Statistischen Bundesamt festgelegten Verbraucherpreisindex (Basisjahr 2015 = 100,00 Prozent). Die jeweils gültige Miete ändert sich jährlich zum 01.01. automatisch um 70,00 Prozent der Indexänderung, erstmals zum 01.01.2023. Die erste Mietanpassung erfolgt unter Zugrundelegung der Indexveränderung gegenüber dem Stand zum 01.01.2022. Jede weitere Anpassung erfolgt auf Basis der

Indexveränderung gegenüber dem Indexstand zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung.

Die Mieterin übernimmt die gesamten mit dem Mietgegenstand zusammenhängenden Unterhalts- und Betriebskosten zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer. Hierzu zählen (i) sämtliche Betriebskosten i. S. d. Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung ausschließlich der Grundsteuer, (ii) Kosten der Wartung (einschließlich der Kosten der sicherheitsrelevanten Prüfungen), Kosten der Energie-, Betriebs- und Verbrauchsstoffe sowie Kosten und Gebühren zum Betrieb und zur Pflege sämtlicher technischer Einrichtungen, (iii) Kosten des Unterhaltes und der Grundreinigung inkl. der äußeren Fenster-, Glas-, Metall- und Holzteile und (iv) Kosten der Beleuchtungsmittel.

Die Mieterin ist verpflichtet, der Fondsgesellschaft zur Absicherung aller ihrer gegenwärtigen und künftigen Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Mietvertrag und/oder dessen Beendigung eine unwiderrufliche, unbedingte, unbefristete und selbstschuldnerische Mietbürgschaft auf erstes Anfordern einer Bank mit Sitz in Deutschland, einer deutschen Landesbank, Sparkasse, Volksbank oder Versicherung, die einem Betrag i. H. v. € 347.500,00 entspricht, zu stellen und aufrechtzuerhalten. Die Bürgschaftsübernahme muss unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit, unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage sowie unter Ausschluss der Befreiung durch Hinterlegung erfolgen, wobei die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig bleibt.

Die Mieterin hat den gesamten Mietgegenstand nach der Art eines ordentlichen Kaufmannes in einem guten Pflegezustand zu erhalten und übernimmt auf eigene Kosten die Durchführung aller erforderlichen Instandhaltungen (einschließlich der Wartungen und sicherheitsrelevanten Prüfungen gemäß den gesetzlichen Vorgaben), Instandsetzungen und Erneuerungen des Mietgegenstandes. Diese Verpflichtung umfasst auch Schönheitsreparaturen.

Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Erneuerungen an Dach und Fach ist ausschließlich die Fondsgesellschaft auf ihre Kosten verantwortlich.

„Dach“ i. S. d. Mietvertrages ist die Dachkonstruktion mit Eindeckung und dazugehörigen Klempnerarbeiten einschließlich der Vor-, Neben-, Flach- und Glasdächer, der Dachrinnen nebst Zu- und Abläufen zum Dach sowie der Dachterrassen oder Terrassenanschlüsse.

„Fach“ i. S. d. Mietvertrages umfasst die tragenden Teile des Gebäudes (Fundamente, tragende Stützen, Treppen, tragende Wände sowie Geschossdecken ohne abgehängte Decken) einschließlich des Schornsteines, der Fassade, der Fenster (mit Ausnahme beweglicher Teile) sowie sämtliche innenliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Heizung,

Lüftung) jeweils ab Eintritt bzw. bis zum Austritt Wand/Decke, aber nicht die Werbeanlagen.

Das Erfordernis der Erneuerung von Dach und Fach ist gegeben, wenn (i) Bestandteile des Mietgegenstandes abhandengekommen, unbrauchbar geworden oder untergegangen sind, (ii) eine Instandhaltung oder Instandsetzung technisch nicht mehr möglich oder wirtschaftlich im Vergleich zu einer Erneuerung nicht mehr verhältnismäßig ist, (iii) eine Erneuerung aufgrund zwingender öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlich ist oder (iv) eine sonstige Regelung des Mietvertrages eine Verpflichtung zur Erneuerung begründet. Daneben ist die Fondsgesellschaft für die Erneuerung der technischen Einrichtungen (Lüftungs-, Heizungs-, Warmwasser- und Aufzugsanlagen) auf eigene Kosten verantwortlich.

Für Aufzugsanlagen, Wellness- und/oder Spa-Einrichtungen sowie für alle technischen bzw. haustechnischen Anlagen hat die Mieterin auf ihre Kosten Wartungsverträge abzuschließen und regelmäßig die einschlägigen gesetzlichen, untergesetzlichen, behördlichen und berufgenossenschaftlichen Anlagensprüfungen durchführen zu lassen.

Die Mieterin ist zur laufenden Instandhaltung (einschließlich Wartung), Instandsetzung und Ersatzbeschaffung des FF&E verpflichtet. Sie hat der Fondsgesellschaft spätestens zum 31.12. eines jeden Kalenderjahres einen Modernisierungs- und Erhaltungsplan vorzulegen, aus welchem eine Beschreibung und ein Budget für im Folgejahr geplante Maßnahmen im Zusammenhang mit der Modernisierung und Erhaltung des FF&E (im Folgenden auch „FF&E-Maßnahmen“ genannt) hervorgehen.

Die Mieterin ist verpflichtet, Rücklagen für diese FF&E-Maßnahmen anzusparen und in diesem Zusammenhang Zahlungen auf ein Rücklagenkonto zu leisten. Sie hat jährlich jeweils drei Prozent ihres Netto-Gesamtumsatzes (die aus dem Betrieb des Mietgegenstandes erwirtschafteten Umsatzerlöse der Mieterin ohne Umsatzsteuer) auf das Rücklagenkonto einzuzahlen, wobei die in einem Kalenderjahr erforderlichen FF&E-Maßnahmen durch die vorhandenen Guthaben auf dem Rücklagenkonto nicht begrenzt sind. Das Rücklagenkonto wird zur Sicherung aller gegenwärtigen und künftigen Forderungen der Fondsgesellschaft gegen die Mieterin aus dem Mietvertrag und/oder dessen Beendigung an die Fondsgesellschaft verpfändet und die Mieterin tritt ihre Auszahlungsansprüche an die Fondsgesellschaft ab. Bis zum Sicherungsfall darf die Mieterin die Guthaben des Rücklagenkontos für die ihr obliegenden FF&E-Maßnahmen verwenden. Auf dem Rücklagenkonto bestehende Guthaben bei Erlöschen des Pfandrechtes (z.B. bei Beendigung des Mietvertrages) stehen der Mieterin zu.

Bauliche Veränderungen am Mietgegenstand, mit Ausnahme der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Erneuerungen darf die Mieterin auf ihre Kosten und nur mit vorheriger Zustimmung der Fondsgesellschaft durchführen, wobei

die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Die Einholung erforderlicher Genehmigungen ist dabei Sache der Mieterin.

Während der Laufzeit des Mietvertrages sind die in Deutschland branchenüblichen, versicherbaren, den Mietgegenstand sowie dessen Belegenheit betreffenden Risiken zu versichern, wobei die Mieterin die Kosten für sämtliche Versicherungen, auch die von der Fondsgesellschaft abzuschließenden, zu tragen hat.

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

Von der Mieterin sind eine Inventar-Allgefahren-Versicherung, eine Betriebsunterbrechungs-Allgefahren-Versicherung mit einer Haftzeit von 24 Monaten, eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens € sechs Millionen pauschal für Personen- und Sachschäden sowie eine Umwelthaftpflichtversicherung für Anlagen mit gewässergefährdenden Stoffen und für den Betrieb des Mietgegenstandes abzuschließen. Daneben hat die Mieterin eine Betriebs-schließungs-Versicherung infolge Seuche mit einer Haftzeit von mindestens 90 Tagen abzuschließen, wobei der Versicherungsschutz auch dann greifen muss, wenn die Behörde nach Meldung der Krankheit zwar nicht den Betrieb des Mietgegenstandes schließt, sondern die Umsetzung bestimmter Maßnahmen anordnet. Der Versicherungsschutz darf jedoch ausgeschlossen sein für Schäden infolge einer Pandemie oder Epidemie und wenn die behördlichen Maßnahmen nicht als Einzelanordnung gegen den versicherten Betrieb gerichtet sind, sondern im Rahmen einer Allgemeinverfügung ausgesprochen werden oder wenn keine meldepflichtigen Krankheiten und Krankheitserreger im Betrieb selbst aufgetreten sind.

Die Fondsgesellschaft hat die Reinigungs- und Verkehrssicherungspflicht für den Mietgegenstand auf die Mieterin übertragen.

Die Mieterin ist nach vorheriger Zustimmung der Fondsgesellschaft berechtigt, den Mietgegenstand oder Teile davon Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wobei die Zustimmung von der Fondsgesellschaft nur aus wichtigem Grund versagt werden darf. Eine Untervermietung an verbundene Unternehmen der Mieterin ist stets zulässig. Die Drittnutzung des Mietgegenstandes berührt die Verpflichtungen der Mieterin aus dem Mietvertrag nicht, und die Mieterin hat die Dritten ebenfalls zur Einhaltung ihrer Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu verpflichten.

Der Mieterin sind Umfang und Inhalt der Belastungen des Mietgegenstandes aufgrund von Eintragungen im Grundbuch (vgl. „a) Kaufvertrag“ weiter vorn in diesem Kapitel) und die hieraus resultierenden Unterlassenspflichten und Nutzungsbeschränkungen bekannt, und sie erklärt den Zustand als vertragsgemäß. Die Mieterin verpflichtet sich, den jeweiligen Berechtigten

die Nutzungsrechte am Mietgegenstand einzuräumen und den Unterlassungspflichten nachzukommen. In dem Zusammenhang haben Fondsgesellschaft und Mieterin vereinbart, dass grundbuchliche Änderungen, sofern und soweit sich diese nachteilig auf die Nutzung des Mietgegenstandes und/oder auf etwaige von der Mieterin übernommene Rechte und Pflichten auswirken, der vorherigen Zustimmung der Mieterin bedürfen.

Der Fondsgesellschaft stehen auf Flurstücken, die im Eigentum Dritter stehen und an den Mietgegenstand angrenzen, verschiedene Nutzungsrechte zu, welche durch grundbuchlich eingetragene, den Kaufgegenstand begünstigende Dienstbarkeiten gesichert sind. Insbesondere ist der Mieterin bekannt, dass der Kaufgegenstand und das auf einem Nachbargrundstück errichtete Kultur- und Kongresszentrum durch einen Verbindungsbau verbunden sind. Die Mieterin verpflichtet sich, vom Hotel aus den ungehinderten Zugang Dritter zum Kultur- und Kongresszentrum zu den Betriebszeiten (einschließlich Restaurant und Biergarten) zu gewährleisten. Die Fondsgesellschaft hat der Mieterin für die Dauer des Mietvertrages sämtliche Nutzungsrechte übertragen, wie sie weiter vorn in diesem Kapitel unter „a) Kaufvertrag 1) aa), cc), dd) und ee) dargestellt sind. Zwischen der Fondsgesellschaft und der Mieterin wurde vereinbart, dass ausschließlich die Mieterin die Pflichten der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit den übertragenen Nutzungsrechten zu erfüllen sowie sämtliche Kosten zu tragen hat. Hierzu zählen insbesondere, aber nicht ausschließlich, die Verkehrssicherungspflichten und die Initiativrechte bzgl. Unterhaltung und Instandsetzung. Sofern die Instandhaltung und Instandsetzung bei entsprechender Anwendung der Regelungen des Mietvertrages auf die von den übertragenen Nutzungsrechten umfassten Flächen in den Pflichtenkreis der Fondsgesellschaft fallen würden, hat die Fondsgesellschaft die Initiativrechte bzgl. Unterhaltung und Instandsetzung in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten zu erfüllen. Für den Teil des Verbindungsbaues, der sich auf dem Mietgegenstand befindet, gelten die Regelungen des Mietvertrages. Sofern und soweit sich Änderungen an den begünstigenden Grunddienstbarkeiten, wie sie weiter vorn in diesem Kapitel unter „a) Kaufvertrag 1) cc), dd) und ee) dargestellt sind, nachteilig auf die Nutzung des Mietgegenstandes und/oder auf etwaige von der Mieterin übernommene Rechte und Pflichten auswirken, bedürfen diese Änderungen der vorherigen Zustimmung der Mieterin.

Die Fondsgesellschaft hat ihre Pflicht, ein im Deggendorfer Kultur- und Kongresszentrum bestehendes Restaurant inkl. Saal, Foyer und Tagungsräumen zu einem angemessenen Pachtzins zu betreiben (Betriebsübernahmepflicht), sofern dies von der Deggendorfer Kultur- und Kongresszentrum GmbH verlangt wird (vgl. weiter vorn in diesem Kapitel unter „a) Kaufvertrag 2) Übernahme- und Betreiberpflichtung“), auf die Mieterin übertragen.

Der Mieterin ist bekannt, dass der Mietgegenstand in einem Sanierungsgebiet liegt und sich für sie daraus Auskunfts- und

Mitwirkungspflichten ergeben. Die Mieterin verpflichtet sich, die Durchführung etwaiger Ordnungs- und Baumaßnahmen im Zuge einer Sanierung zu dulden und zu unterstützen bzw. die Durchführung von Maßnahmen, die der Fondsgesellschaft überlassen wurden, auf eigene Kosten zu übernehmen, sofern diese Maßnahmen nach den Regelungen des Mietvertrages in den Pflichtenkreis der Mieterin fallen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin den Mietgegenstand in einem der laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungs- sowie Veränderungs- und Erneuerungspflicht der Mieterin entsprechenden Zustand zu übergeben.

Die Fondsgesellschaft ist vorbehaltlich gesetzlicher Regelungen und etwaiger Zustimmungen durch die zuständigen Behörden berechtigt, die von der Mieterin mit Dritten abgeschlossenen Verträge im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand (insbesondere Arbeitsverträge, Beherbergungsverträge, Miet- und Pachtverträge, Liefer- und Leistungsverträge etc.) und das FF&E oder die Anwartschaften der Mieterin mit allen Rechten und Pflichten zu übernehmen und den Betrieb des Mietgegenstandes fortzusetzen oder zu verlangen, dass dieser auf einen von ihr benannten Dritten übertragen wird, der die Fortführung des Betriebes übernimmt.

Sofern die Fondsgesellschaft das Betriebsübernahmerecht ausübt, geht zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietgegenstandes das Eigentum an dem für den Betrieb des Mietgegenstandes erforderlichen und von der Mieterin angeschafften FF&E entschädigungslos von der Mieterin auf die Fondsgesellschaft bzw. den durch die Fondsgesellschaft benannten Dritten über, sofern und soweit das FF&E von der Fondsgesellschaft auf die Mieterin übertragen wurde oder die Fondsgesellschaft hierfür einen Zuschuss gewährt hat. Im Übrigen (d. h. für Zusatzbeschaffungen) erhält die Mieterin für das FF&E den jeweiligen Buchwert. Die nicht für den Hotelbetrieb erforderlichen Gegenstände bleiben im Eigentum der Mieterin und sind bei Rückgabe des Mietgegenstandes von ihr zu entfernen.

Eine Einschränkung der vertragsgegenständlichen Nutzung des Mietgegenstandes im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und gleichgelagerten bzw. vergleichbaren Fällen führt grundsätzlich nicht zu einem Mangel der Mietsache. Sollte die Nutzung des Mietgegenstandes durch die Mieterin aus und im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie erheblich eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, ohne dass die Gründe hierfür von der Mieterin oder der Fondsgesellschaft zu vertreten sind (beispielsweise aufgrund einer allgemeinen behördlichen Anordnung oder gesetzlichen Regelung), werden sich die Parteien einvernehmlich darüber abstimmen, ob und welche Maßnahmen im beiderseitigen Interesse getroffen werden können, um die eingeschränkte Nutzung des Mietgegenstandes angemessen zu kompensieren. Die Regeln über die Unmöglichkeit oder die Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 Bürgerliches Gesetzbuch, im Folgenden auch „BGB“ abgekürzt) sollen dabei

als Anhaltspunkte herangezogen werden. Etwa vereinbarte Maßnahmen sind in einem schriftformgerechten Nachtrag zum Mietvertrag festzuhalten. Als zu vereinbarende Maßnahmen kommen u. a. das befristete Recht der Mieterin zur Mietreduktion (Stundungsvereinbarungen bzgl. der Miete), ein ganzer oder teilweiser Verzicht der Fondsgesellschaft auf Mietverbindlichkeiten der Mieterin oder eine Verlängerung der Mietvertragslaufzeit infrage. Im Rahmen etwaiger Abstimmungen ist dabei grundsätzlich davon auszugehen, dass die Mieterin (i) Nebenkosten weiter nach Maßgabe des Mietvertrages zu leisten hat und (ii) weiter zur Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes sowie zu einem zur Erhaltung des Gebäudezustandes erforderlichen minimalen Betrieb verpflichtet ist (regelmäßiges Lüften, Heizen zwecks Verhinderung von Kälteschäden, Durchspülen von Leitungen etc.).

d) Maßnahmenvereinbarung Fondsgesellschaft

Der Mietgegenstand hatte zum Zeitpunkt des Alt-Mietvertragschlusses Mängel bzw. einen Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau aufgewiesen und sollte im Zuge der (teilweisen) Beseitigung der Mängel bzw. des Investitionsstaus modernisiert werden. Diesbezüglich haben die Fondsgesellschaft und die Mieterin als Anlage zum Alt-Mietvertrag am 12.09.2019 eine Maßnahmenvereinbarung Fondsgesellschaft geschlossen, wonach die Fondsgesellschaft verpflichtet wurde, vereinbarte Maßnahmen auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung umzusetzen. Sämtliche Maßnahmen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik und in Übereinstimmung mit etwaigen behördlichen Anforderungen sach- und fachgerecht auszuführen. Dabei stand es der Fondsgesellschaft frei, den Zeitplan für die Umsetzung der Maßnahmen selbst festzulegen.

Die Maßnahmen gemäß Leistungsverzeichnis betrafen u. a. Fassadenarbeiten, Elektroinstallationsarbeiten, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsinstallationsarbeiten, Trockenbauarbeiten, Brandschutzertüchtigungen gemäß Brandschutzkonzept, Austausch- und Instandsetzungsarbeiten im Zusammenhang mit Fenstern, Zimmern und Suiten, Dachdeckerarbeiten sowie Arbeiten an der Tiefgarage, und waren zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation abgeschlossen.

e) Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung

Der Mietgegenstand hatte zum Zeitpunkt des Alt-Mietvertragschlusses Mängel bzw. einen Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau aufgewiesen und sollte im Zuge der (teilweisen) Beseitigung der Mängel bzw. des Investitionsstaus modernisiert werden. Diesbezüglich haben die Fondsgesellschaft und die Mieterin als Anlage zum Alt-Mietvertrag am 12.09.2019 neben der zuvor dargestellten Maßnahmenvereinbarung Fondsgesellschaft eine Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung geschlossen, wonach die Mieterin verpflichtet wurde, vereinbarte Maßnahmen auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung umzusetzen. Sämtliche Maßnahmen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik und in Übereinstimmung mit

etwaigen behördlichen Anforderungen sach- und fachgerecht auszuführen. Dabei stand es der Mieterin frei, die Umsetzung der Maßnahmen an ihren betrieblichen Belangen auszurichten und einen Zeitplan für die Umsetzung selbst festzulegen.

Im Rahmen der Maßnahmendurchführung wurden sämtliche Zimmer und deren Bäder renoviert und modernisiert. Daneben wurden Arbeiten an den Fluren und Gemeinflächen durchgeführt, der Rezeptionsbereich und die Lobby wurden erneuert, und das Beleuchtungssystem wurde modernisiert.

Für die Maßnahmen stellt die Fondsgesellschaft der Mieterin einen einmaligen Zuschuss i. H. v. € 2.790.000,00 ggf. zzgl. Umsatzsteuer zur Verfügung. Zusätzlich erhält die Mieterin einen einmaligen Kostenbeitrag für die Projektsteuerung und Baubetreuung i. H. v. insgesamt höchstens € 170.000,00 zzgl. Umsatzsteuer. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation waren die Leistungen bis auf kleine Restarbeiten erbracht.

f) Inventarvereinbarung

Nach dem Mietvertrag ist die für den Betrieb erforderliche Betriebs- und Geschäftsausstattung bzw. das Zubehör, insbesondere das Inventar (u. a. FF&E, SOE), nicht Gegenstand des Mietvertrages und durch die Mieterin anzuschaffen. Zur Absicherung ihrer gegenwärtigen und künftigen Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Mietvertrag und/oder dessen Beendigung hat die Fondsgesellschaft mit der Mieterin als Anlage zum Mietvertrag am 03./14.12.2021 eine Inventarvereinbarung geschlossen, nach welcher die Mieterin ihr gesamtes im Mietgegenstand befindliches und für den Betrieb erworbenes sowie ihr zukünftig für den Betrieb angeschafftes Inventar der Fondsgesellschaft übereignet. Hinsichtlich des unter Eigentumsvorbehalt erworbenen bzw. geleasteten Inventars überträgt die Mieterin ihre Anwartschaftsrechte der Fondsgesellschaft.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen das Eigentum und die Anwartschaftsrechte an dem Inventar in dem dann befindlichen Zustand auf die Fondsgesellschaft über, es sei denn, diese lehnt dieses insgesamt oder für einzelne Inventargegenstände ab. Das übergehende Eigentum bzw. Anwartschaftsrecht an dem Inventar geht entschädigungslos von der Mieterin auf die Fondsgesellschaft über, sofern und soweit das Inventar von der Fondsgesellschaft auf die Mieterin übertragen wurde oder die Fondsgesellschaft hierfür einen Zuschuss gewährt hat. Im Übrigen ist von der Fondsgesellschaft ein Betrag i. H. d. Buchwertes des Inventars bei Beendigung des Mietverhältnisses an die Mieterin zu entrichten.

g) Auskunftvereinbarung

Die Fondsgesellschaft hat als Anlage zum Mietvertrag am 03./14.12.2021 eine Auskunftvereinbarung (Datenerhebung für hausinternes Analysesystem FRAM – Financial Risk Analysis Management) mit der Mieterin abgeschlossen. Darin willigt die Mieterin ein, der Fondsgesellschaft bzw. der

AlF-Verwaltungsgesellschaft während der Laufzeit des Mietvertrages direkt Informationen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Zu diesen Informationen zählen u. a. (i) Belegungsstatistiken des Mietgegenstandes sowie Betriebs- und Geschäftskennzahlen, (ii) Vermietungsstatistiken für die ggf. an Dritte vermieteten Flächen des Mietgegenstandes, (iii) Nachträge, Änderungen und Neuabschlüsse der Konzession(en) für den Betrieb des Mietgegenstandes, (iv) Begehungsberichte, Auflagen und sonstige wesentliche Mitteilungen der für den Betrieb des Mietgegenstandes zuständigen Behörden, Feuerwehr und Brandschutzbehörden, (v) Nachweise des bestehenden Versicherungsschutzes, (vi) Jahresabschluss für den Betrieb bzw. die Gesellschaften der Mieterin, (vii) Aufstellungen der geschuldeten und durchgeführten Instandhaltungen, Instandsetzungen, Ersatzbeschaffungen und Schönheitsreparaturen am Mietgegenstand und ggf. am FF&E für jedes Kalenderjahr sowie (viii) Aufstellungen der durchgeführten Wartungen und sicherheitsrelevanten Prüfungen mit Mängelbeseitigungsberichten für jedes Kalenderjahr.

h) Generalübernehmervertrag nebst Nachträgen

Das Anlageobjekt hat zum Zeitpunkt der Übernahme anfängliche Mängel bzw. einen Instandhaltungs- und Instandsetzungszustand aufgewiesen und soll im Zuge der (teilweisen) Beseitigung der Mängel bzw. des Investitionsstaus modernisiert werden. In diesem Zusammenhang haben sowohl die Mieterin als auch die Fondsgesellschaft und die IMMAC Sozialbau GmbH das Anlageobjekt begutachtet und jeweils durchzuführende Maßnahmen festgelegt (vgl. „d) Maßnahmenvereinbarung Fondsgesellschaft“ sowie „e) Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung“ weiter vorn in diesem Kapitel). Alle durchzuführenden Maßnahmen werden im Folgenden zusammen auch „Sanierungsmaßnahmen“ genannt. Die Sanierungsmaßnahmen werden durch die Fondsgesellschaft und die Mieterin parallel und während des laufenden Hotelbetriebes durchgeführt, weshalb sie insbesondere einer Steuerung bedürfen.

In diesem Zusammenhang hat die Fondsgesellschaft mit der IMMAC Sozialbau GmbH, ein Unternehmen der IMMAC group (auch „Generalübernehmerin“ genannt), am 28.10.2019 einen Generalübernehmervertrag nebst 1. Nachtrag vom 16./19.12.2019 und 2. Nachtrag vom 01.11.2021 (im Folgenden zusammen auch „Gesamtgeneralübernehmervertrag“ genannt) abgeschlossen. Darin wurde die Generalübernehmerin zur Durchführung der Maßnahmen, einschließlich aller ggf. erforderlichen Planungsleistungen, beauftragt. Die Planungsleistungen der Generalübernehmerin beinhalten neben der Bauleistung alle Planungs-, Koordinations-, Projektsteuerungs- und Bauüberwachungsleistungen, die objektiv erforderlich sind, um die Gesamtgeneralübernehmervertragsleistung zu erfüllen. Zusätzlich ist die Generalübernehmerin zum Austausch von drei korrodierten Rohren im Kellergeschoss des Anlageobjektes verpflichtet.

Die Mieterin hatte zeitgleich zur Generalübernehmerin Sanierungsmaßnahmen zu erbringen, welche von der Generalübernehmerin im Bauablauf zu berücksichtigen waren und welche

ggf. zu Unterbrechungen der Generalübernehmerleistungen führen konnten. Unter Berücksichtigung dieser Umstände wurde eine Fertigstellung der Gesamtgeneralübernehmervertragsleistung zum 31.12.2021 vereinbart. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Leistungen am Dach, welche bis spätestens zum 31.12.2025 fertigzustellen sind.

Die Generalübernehmerin erhält von der Fondsgesellschaft für alle Leistungen aus dem Gesamtgeneralübernehmervertrag einen Pauschalpreis i. H. v. € 3.378.000,00 zzgl. Umsatzsteuer, wobei die Zahlungen monatlich und nach Baufortschritt erfolgen. Mit dem Pauschalpreis sind alle vereinbarten Sanierungsmaßnahmen und Planungsleistungen der Generalübernehmerin abgegolten, nebst dem Austausch von drei korrodierten Rohren, wobei für die Leistungen am Dach einvernehmlich € 250.000,00 zzgl. Umsatzsteuer im Rahmen des Pauschalpreises kalkuliert wurden. Daneben erhält die Generalübernehmerin einen Betrag i. H. v. € 30.000,00 zzgl. Umsatzsteuer von der Alt-Pächterin, da sie für die Alt-Pächterin Mängelbeseitigungsarbeiten aus deren Pflichtenkreis übernommen hat.

Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, Änderungen an den vereinbarten Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen. Sofern der Generalübernehmerin aufgrund derartiger Änderungs- und/oder Zusatzleistungen Fristverlängerungs- und/oder Zusatzvergütungsansprüche zustehen, ist diese berechtigt, ein detailliertes, prüfbares, schriftliches Nachtragsangebot vorzulegen, welches die Fondsgesellschaft unverzüglich zu prüfen verpflichtet ist.

Zwischen den Parteien wurde eine förmliche Abnahme vereinbart, welche am 14.12.2021 stattfand. Die Generalübernehmerin tritt an die Fondsgesellschaft sicherungshalber die Gewährleistungsansprüche gegen beauftragte Nachunternehmer und gegen sonstige beauftragte Dritte ab, bleibt jedoch widerruflich zur Geltendmachung etwaiger Ansprüche auf eigene Kosten berechtigt und verpflichtet.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation waren alle Leistungen der Generalübernehmerin, inkl. der Arbeiten am Dach, vollständig erbracht.

i) Übernahmevereinbarung Wärmeerzeugungsanlage

Die Fondsgesellschaft hat mit der Stadtwerke Kiel AG am 08.09./10.09.2020 einen Vertrag über die Lieferung von Wärme aus dezentraler Erzeugung (im Folgenden auch „Wärmeliefervertrag“ genannt) geschlossen. Aufgrund des Wärmeliefervertrages hat die Stadtwerke Kiel AG die Wärme- und Warmwasserversorgung des Anlageobjektes übernommen und betreibt dort eine Wärmeerzeugungsanlage sowie eine zentrale Warmwasserbereitungsanlage (im Folgenden zusammen auch „WEA“ abgekürzt). Mit selbigem Datum haben die Vertragsparteien außerdem einen Mietvertrag über einen ca. 30 Quadratmeter großen Heizraum im Keller des Anlageobjektes sowie die zugehörige Schornsteinanlage (im Folgenden zusammen auch

„Aufstellungsfläche“ genannt) geschlossen (im Folgenden auch „Mietvertrag Aufstellungsfläche“ genannt).

Mit der Übernahmevereinbarung Wärmeeerzeugungsanlage vom 12.07./22.07.2021 hat die Fondsgesellschaft die WEA erworben, und das Eigentum an der WEA ging mit sämtlichen Rechten und Pflichten nach der Kaufpreiszahlung auf die Fondsgesellschaft über.

Die Fondsgesellschaft kauft die WEA, wie besichtigt, unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung. Die Stadtwerke Kiel AG haftet nicht für Schadensersatzansprüche, es sei denn, die Stadtwerke Kiel AG, ihre gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen haben grob fahrlässig oder vorsätzlich ihre Pflichten verletzt. Die Stadtwerke Kiel AG tritt jedoch etwa bestehende Ansprüche aus Sachmängelhaftung gegen die Herstellerin, ihre Verkäufer oder sonstige Dritte an die Fondsgesellschaft ab.

Am Tag der Übergabe endeten sowohl der Wärmeliefervertrag als auch der Mietvertrag Aufstellungsfläche, wobei die Verpflichtungen der Stadtwerke Kiel AG hinsichtlich Rückgabe und Rückbau entfallen.

Der Kaufpreis beträgt € 220.000,00 zzgl. Umsatzsteuer und wurde am 03.09.2021 geleistet. Mit der Kaufpreiszahlung entfielen alle gegenseitigen Zahlungsansprüche der Vertragsparteien aus oder im Zusammenhang mit dem Wärmeliefervertrag und dem Mietvertrag Aufstellungsfläche, soweit sie nicht durch die Übernahmevereinbarung Wärmeeerzeugungsanlage neu begründet wurden.

j) Franchisevertrag

Die Hotel Deggendorf Betriebs GmbH ist Mieterin des Anlageobjektes in Deggendorf und hat als Franchisenehmerin mit der Sunny Hotelmanagement GmbH als Franchisegeberin am 15.06.2022 einen Franchisevertrag bzgl. des Anlageobjektes geschlossen. Die Fondsgesellschaft ist keine Vertragspartei dieses Franchisevertrages. Vertragsbeginn war der 01.07.2022 und der Franchisevertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Sowohl aus Gründen der Vertraulichkeit als auch aufgrund der Wettbewerbssituation darf in dieser Informationspflichtendokumentation nicht detailliert auf die Inhalte des Franchisevertrages eingegangen werden. Daher werden etwaige Vertragsinhalte eines Franchisevertrages in der Folge abstrakt und beispielhaft erläutert.

Als Franchising werden eine markenrechtliche Form der Lizenzverträge und ein vertraglich festgelegtes Geschäftsmodell zur Kooperation zwischen mindestens zwei rechtlich selbstständig tätigen Unternehmen bezeichnet. Franchising beruht auf der engen und dauerhaften Zusammenarbeit zum Zwecke der gemeinsamen wirtschaftlichen Expansion. Die Franchisenehmerin, z. B. eine Hotelbetreibergesellschaft, schließt mit einer Franchisegebergesellschaft, die z. B. eine oder mehrere eigene

Marken besitzt, einen Franchisevertrag, wirtschaftet jedoch weiterhin unabhängig auf eigene Rechnung und im eigenen Namen. Im Franchisevertrag zwischen Franchisegeberin und Franchisenehmerin werden die Rechte und Pflichten beider Parteien vereinbart, u. a. werden der Umfang der Unterstützung, die Nutzung von Lizenzen, Services, Einkaufskonditionen, IT-Zugänge und Know-how durch die Franchisegeberin und die Dauer der Geschäftsbeziehung festgelegt.

Die Franchisegeberin stellt der Franchisenehmerin im Rahmen der Nutzung ihres Franchisesystemes regelmäßig Schutzrechte, eingetragene Marken- und Geschäftsbezeichnungen, Zeichen, Logos und Patente zur Verfügung. Die Franchisenehmerin wird in Marketing- und Werbekonzeptionen eingebunden und profitiert von einer systemeinheitlichen Betriebsführung. Daneben gewähren die Franchisegeberinnen aktive und laufende Unterstützung z. B. durch Schulungsangebote und kontinuierlicher Beratung.

Für die Einräumung dieser Nutzungsrechte am Franchisesystem und das gesamte diesbezügliche Know-how der Franchisegeberin sowie für fortlaufende Dienstleistungen erhält die Franchisegeberin Franchisegebühren.

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

15 AIF-Verwaltungsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat am 18.11.2019 nebst Nachtrag vom 06.12.2021 mit der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH 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 GmbH

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der AIF-Verwaltungsgesellschaft

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH wurde am 14.06.2013 als HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG gegründet und nach Maßgabe des Beschlusses der Hauptversammlung vom 10.06.2020 im Wege des Formwechsels und der Neueintragung im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg am 24.06.2020 in die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH umgewandelt.

Erlaubnis

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH 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 163211.

Geschäftsführung

Lutz Kohl, Tim Ruttmann, Thorsten Seher

Aufsichtsrat

Marcus H. Schiermann (Vorsitzender)

Karin Klein (stv. Vorsitzende)

Klaus Dirksen

Thomas Gabbert

Marko Richling

Oliver Warneboldt

Hauptgeschäftstätigkeit

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

Kapital/Abdeckung potenzieller Berufshaftungsrisiken

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

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

Die Verwaltungsfunktionen, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft im Rahmen der Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe des Bestellungsvertrages 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 (inkl. der Überprüfung, ob die Zugrundelegung des Kaufpreises als Verkehrswert i. S. d. § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB noch sachgerecht ist),
 7. Liquidation.

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

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

- (i) sie hätte vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt,
- (ii) es würde ein Schaden aus der Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit resultieren,
- (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 Vertragsschluss 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 DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, 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 NORD-DEUTSCHE 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 beim Vorliegen eines wichtigen Grundes unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten von beiden Parteien gekündigt werden. Ferner kann die Fondsgesellschaft unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten ordentlich kündigen.

Personenidentität/Interessenkonflikte

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

Die Profunda Vermögen GmbH ist (mittelbar) Alleinaktionärin der IMMAC Holding AG und alleinige Gesellschafterin der ANTARIS Hospitality Betriebs GmbH.

Die ANTARIS Hospitality Betriebs GmbH ist zu 49,00 Prozent an der Hotel Deggendorf Betriebs GmbH (Mieterin des Anlageobjektes) beteiligt.

Die IMMAC Holding AG ist alleinige Gesellschafterin der IMMAC Immobilienfonds mbH, der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH, der IMMAC Sozialbau GmbH, der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH sowie der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH. Daneben hat sie der Fondsgesellschaft ein Zwischenfinanzierungsdarlehen i. H. v. € 4.600.000,00 gewährt.

Die Deutsche Fondsvermögen GmbH ist Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft und verantwortlich für die Bürgschaft gegenüber der Fondsgesellschaft für die anfängliche Ausschüttung i. H. v. 4,50 Prozent p. a. während der Platzierungsphase. Daneben ist sie verantwortlich für die ausgelagerte vorbereitende Tätigkeit der Geschäftsbesorgung einschließlich der Objektankaufsprüfung.

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

Frau Mechthild E. Mösenfechtel ist Mitglied des Vorstandes der IMMAC Holding AG sowie Geschäftsführerin der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, der IMMAC Sozialbau GmbH und der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH.

Herr Jens Wolfhagen ist Mitglied des Vorstandes der IMMAC Holding AG sowie Geschäftsführer der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, der IMMAC Sozialbau GmbH und der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH.

Herr Jörn Griffel ist Geschäftsführer der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH und der DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH.

Herr Jörg Geihler ist Geschäftsführer der Profunda Vermögen GmbH sowie der ANTARIS Hospitality Betriebs GmbH.

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

16 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 GmbH (vgl. Kapitel 20 c) ausgelagert. Ebenfalls hat sie die Buchhaltung und die Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft im Wege der Auslagerung der NPR (vgl. Kapitel 20 h) übertragen. Des Weiteren hat sie die Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur sowie die Durchführung des Zahlungsverkehrs an die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH (vgl. Kapitel 20 f) ausgelagert. Weitere vorbereitende oder laufende Verwaltungsfunktionen wurden nicht übertragen.

Aus der Übertragung der Verwaltungsfunktionen auf die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH bzw. die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH können Interessenkonflikte resultieren, da diese in einer engen Verbindung zur AIF-Verwaltungsgesellschaft gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 10 KAGB steht.

Unter anderem sehen jedoch die Organisationsstrukturen innerhalb der AIF-Verwaltungsgesellschaft vor, dass die Entscheidung über den Erwerb eines Anlageobjektes abschließend erst nach Zustimmung des Investitionsausschusses des Aufsichtsrates der AIF-Verwaltungsgesellschaft erfolgt, um Interessenkonflikten zu begegnen.

Die NPR weist keine enge Verbindung zur AIF-Verwaltungsgesellschaft auf. Daneben 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.

17 Verwahrstelle des Spezial-AIF

Die Fondsgesellschaft hat am 18.11.2019 nebst Nachtrag vom 06.12.2021 mit der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH 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 im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 130044. Sie ist gemäß § 80 Abs. 3 KAGB von der AIF-Verwaltungsgesellschaft als Verwahrstelle i. S. d. §§ 80–90 KAGB beauftragt.

Haupttätigkeit/wesentliche Aufgaben

Die Verwahrstelle hat die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 2 KAGB zu verwahren. Konkret zu verwahren sind folgende Vermögensgegenstände:

- a) Grundstück, verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichtes Deggendorf, Grundbuch von Schaching, Band 153, Blatt 5398, Flurstück 1751/5, mit einer Größe von 3.129 Quadratmetern, belegen Edlmairstraße 4 in 94469 Deggendorf und bebaut mit dem Scotty's + Paul Hotel Deggendorf,
- 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 an die Fondsgesellschaft oder für Rechnung der Fondsgesellschaft überwiesen wird;
3. die Erträge der Fondsgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen oder dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft verwendet werden;

4. die AIF-Verwaltungsgesellschaft geeignete Verfahren anwendet, um festzustellen, ob die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß verbucht werden;
5. die AIF-Verwaltungsgesellschaft geeignete und kohärente Verfahren schafft, umsetzt und anwendet, um die Zeichnungsaufträge mit den Zeichnungserlösen und die Zahl der ausgegebenen Anteile mit den von der Fondsgesellschaft erhaltenen Zeichnungserlösen abzugleichen und 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 DR-Verwahrstelle prüft kontinuierlich, ob die Bewertungsgrundsätze und -verfahren, um die Vermögenswerte der Fondsgesellschaft zu bewerten, umgesetzt und regelmäßig überprüft werden und ob der Bewertungsprozess den Anforderungen der Bewertungsrichtlinie entspricht. Außerdem überwacht sie, ob die Fondsgesellschaft die in ihren Emissionsunterlagen festgelegten Anlagebeschränkungen und Beschränkungen von Hebelfinanzierungen einhält.

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

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

Die DR-Verwahrstelle haftet grundsätzlich gegenüber der Fondsgesellschaft sowie den Anlegern der Fondsgesellschaft für das Abhandenkommen eines verwahrten Vermögensgegenstandes, nicht jedoch, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen

unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Sie haftet gegenüber der Fondsgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Eine darüber hinausgehende Haftung nach den Vorschriften des BGB bleibt unberührt.

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

18 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.

19 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.

20 Sonstige Dienstleistungsanbieter und Partner für den Spezial-AIF

a) Firma

DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Die DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH wurde am 06.11.2018 gegründet und am 07.12.2018 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 154590.

Geschäftsbeziehungen mit der DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Die DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH führt als persönlich haftende Gesellschafterin gemäß Gesellschaftsvertrag die Geschäfte. Die Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften und sie erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine laufende jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00, inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. 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 Fondsgesellschaft 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 GmbH.

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

b) Firma

JGL Verwaltungsgesellschaft mbH

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH

Die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH wurde am 17.06.2016 als Vorratsgesellschaft gegründet und am 14.07.2016 ins Handelsregister eingetragen.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142212.

Geschäftsbeziehungen mit der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH

Die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH ist als geschäftsführende Kommanditistin gemäß Gesellschaftsvertrag neben der persönlich haftenden Gesellschafterin zur Führung der Geschäfte bevollmächtigt. Die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH nimmt am laufenden Verlust der Fondsgesellschaft nicht teil und erhält für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 p. a., zzgl. 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 Fondsgesellschaft 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 GmbH. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i. H. d. Wertzuwachses des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten (Kaufpreis Grund und Boden nebst Gebäude zzgl. Mieterzuschuss Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung, Pauschalfestpreis gemäß Generalübernehmervertrag, Erwerbskosten Wärmeerzeugungsanlage) inkl. Anschaffungsnebenkosten (Gutachterkosten Verkehrswertermittlung, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren), 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 GmbH

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH

Die DFV wurde im Jahr 2008 als DFV Deutsche Fondsvermögen AG gegründet und nach Maßgabe des Beschlusses der Hauptversammlung im Wege des Formwechsels in die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH umgewandelt. Der Formwechsel ist im Januar 2018 wirksam geworden.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 149941.

Geschäftsbeziehungen mit der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat im Rahmen des Bestellsungsvertrages mit der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH am 18.11.2019 nebst Nachtrag vom 06.12.2021 einen Auslagerungsvertrag für die ausgelagerten Tätigkeiten hinsichtlich der Ankaufsprüfung sowie der übrigen Geschäftsbesorgung geschlossen.

Die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH 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 GmbH 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 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 GmbH verpflichtet, Einlagen in die Fondsgesellschaft zu leisten, sodass ausreichend Liquidität in der Fondsgesellschaft vorhanden ist, um die Ausschüttungen leisten zu können (Ausschüttungsbürgschaft). Die Verpflichtung zur Rückzahlung von Entnahmen oder zur Verfügungstellung weiterer Mittel innerhalb der Platzierungsphase gilt nicht im Fall höherer Gewalt oder bei pandemiebedingten Miet-/Pachtausfällen.

d) Firma

IMMAC Holding AG

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der IMMAC Holding AG

Die IMMAC Holding AG wurde am 17.04.2000 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142613.

Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC Holding AG

Die Fondsgesellschaft hat mit der IMMAC Holding AG am 15.11.2019 einen Darlehensvertrag nebst Nachträgen vom 05.01.2021 und vom 30.09.2021 abgeschlossen. Darin gewährt die IMMAC Holding AG der Fondsgesellschaft zur Zwischenfinanzierung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Anlageobjekt sowie des Eigenkapitals ein Darlehen i. H. v. € 4.600.000,00 zu marktüblichen Konditionen und mit spätester Fälligkeit zum 30.04.2023.

e) 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.

Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH**(i) Eigenkapitalvermittlungsvertrag**

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 18.11.2019 nebst Nachtrag vom 06.12.2021 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Eigenkapitalvermittlungsvertrag geschlossen, wobei die Beauftragung durch die Fondsgesellschaft erfolgt, mit Überwachungs-, Weisungs- und Kündigungsrechten der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Der Vertrag umfasst die Vermittlung von Kapitalanlegern (Kommanditisten), über andere Vertriebspartner oder selbst, mit Einlageverpflichtungen i. H. v. insgesamt € 7.130.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages i. H. v. bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen.

(ii) Fremdkapitalvermittlungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 18.11.2019 nebst Nachtrag vom 06.12.2021 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Fremdkapitalvermittlungsvertrag geschlossen, wobei die Beauftragung durch die Fondsgesellschaft erfolgt, mit Überwachungs-, Weisungs- und Kündigungsrechten der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Der Vertrag beinhaltet die Vermittlung einer langfristigen

Fremdfinanzierung i. H. v. € 6.500.000,00 und einer kurzfristigen Zwischenfinanzierung i. H. v. € 4.600.000,00.

(iii) Schließungsgarantievertrag

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 18.11.2019 nebst Nachtrag vom 06.12.2021 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Vertrag bzgl. einer Schließungsgarantie geschlossen, wobei die Beauftragung durch die Fondsgesellschaft erfolgt, mit Überwachungs-, Weisungs- und Kündigungsrechten der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Nach dem Vertrag hat die IMMAC Immobilienfonds GmbH eine Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 30.04.2023 übernommen. Bis zu diesem Zeitpunkt erforderliches Eigenkapital bzw. ausstehende Einlagen werden unter Hinzuziehung von Sicherheiten, die im Bedarfsfall von der IMMAC Immobilienfonds GmbH oder von ihr benannten Dritten gestellt werden, zwischenfinanziert. Die IMMAC Immobilienfonds GmbH hat am 30.04.2023 entweder selbst oder über Dritte das noch nicht platzierte Eigenkapital zu zeichnen und unverzüglich einzuzahlen. Diese Einzahlungsverpflichtung gilt auch schon vor dem 30.04.2023 i. H. d. erforderlichen Eigenkapitals bzw. der ausstehenden Einlagen, die nicht zwischenfinanziert werden können.

f) Firma

IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH

Die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH wurde am 26.09.1997 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142949.

Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat die Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur (Management und Administration des technologischen Hard- und Software-Fundamentes, IT-Administration) mit Vertrag vom 22.10.2019 sowie die Durchführung des Zahlungsverkehrs mit Vertrag vom 01.11.2021 an die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH ausgelagert.

g) Firma

IMMAC Sozialbau GmbH

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der IMMAC Sozialbau GmbH

Die IMMAC Sozialbau GmbH wurde am 16.12.2005 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142928.

Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC Sozialbau GmbH

Die Fondsgesellschaft hat mit der IMMAC Sozialbau GmbH am 28.10.2019 einen Generalübernehmervertrag nebst 1. Nachtrag vom 16.12/19.12.2019 und 2. Nachtrag vom 01.11.2021 (im Folgenden zusammen auch „Gesamtgeneralübernehmervertrag“ genannt) abgeschlossen. Im Generalübernehmervertrag verpflichtet sich die IMMAC Sozialbau GmbH zur Durchführung der Maßnahmen gemäß Maßnahmenvereinbarung Fondsgesellschaft einschließlich aller ggf. erforderlichen Planungsleistungen. Die Generalübernehmerin erhält von der Fondsgesellschaft für alle Leistungen aus dem Generalübernehmervertrag einen Pauschal festpreis i. H. v. € 3.378.000,00 zzgl. Umsatzsteuer.

h) Firma

NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der NORDDEUTSCHEN 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 18.11.2019 nebst Nachtrag vom 06.12.2021 hat die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung bzgl. der Auslagerung der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der NPR erteilt, welche mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft ebenfalls am 18.11.2019 nebst Nachtrag vom 06.12.2021 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 18.11.2019 nebst Nachtrag vom 06.12.2021 einen Steuerberatungsvertrag hinsichtlich der laufenden Steuerberatung der Fondsgesellschaft abgeschlossen.

21 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 §§ 161 ff. HGB ergeben, zu:

- Informations- und Kontrollrecht, § 166 HGB;
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrecht entsprechend der gezeichneten Kapitaleinlage (je volle € 500,00 eine Stimme);
- Recht auf Ergebnisbeteiligung, §§ 167 f., 120 f. HGB;
- Kündigungsrecht im Fall eines Fortsetzungsbeschlusses gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrages;
- Ausschüttungsanspruch/Gewinnauszahlungsanspruch;
- Recht auf Übertragung des Gesellschaftsanteiles;
- Recht auf Zahlung einer Abfindung beim Ausscheiden aus der Gesellschaft, sofern keine Liquidation stattfindet.

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

Informations- und Kontrollrechte

Die den Kommanditisten aus § 166 HGB zustehenden Informations- und Kontrollrechte 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 auf Anforderung alle wesentlichen Änderungen dieser Informationspflichtendokumentation 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 §§ 171 ff. HGB in Höhe seiner im 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 Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Fondsgesellschaft endet am 30.09.2034. Die Fondsgesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Fondsgesellschaft 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 30.09.2034 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der NIW unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes auf den 30.09.2034 festzustellen. Die Kosten der Bewertungen trägt die Fondsgesellschaft. Jeder Gesellschafter kann die Fondsgesellschaft gemäß § 161 KAGB außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Abs. 2 und 3 HGB sind entsprechend anzuwenden. Soweit ein Gesellschafter bei der Abstimmung über die Fortsetzung der 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 Umlaufverfahren einzuleiten, in der/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 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 Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 KAGB i.V.m. § 96 Abs. 1 KAGB gebildet. Die Anteile der Gründungsgeschafter 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.

22 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 Degendorf GmbH & Co. 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 und 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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. 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 (Anlegerportal) unter www.die-hanseatische.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.

23 Informationen für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge, insbesondere zum Widerrufsrecht

Für Fernabsatzverträge i. S. d. § 312 c BGB sowie außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge i. S. d. § 312 b BGB sind gemäß § 312 d BGB i. V. m. Artikel 246 b §§ 1, 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) Verbrauchern neben den Angaben in dieser Informationspflichtendokumentation zusätzliche Informationen zur Verfügung zu stellen:

I. Allgemeine Informationen zum Investmentvermögen

1. Spezial-AIF

DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, am 06.11.2018 gegründet und am 10.12.2018 eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 123837.

Persönlich haftende Gesellschafterin: DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, am 06.11.2018 gegründet und am 07.12.2018 eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 154590; Geschäftsführer: Jörn Griffel und Harald Niedergesäß, jeweils einzelvertretungsberechtigt.

Geschäftsführende Kommanditistin: JGL Verwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, gegründet am 17.06.2016 und eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142212; Geschäftsführer: Jörn Griffel.

Unternehmensgegenstand der DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung inkl. Erweiterungs-, Sanierungs- und Umbauarbeiten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. 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 GmbH (AIF-Verwaltungsgesellschaft), Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, gegründet am 14.06.2013 als HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG und nach Maßgabe des Beschlusses der Hauptversammlung vom 10.06.2020 im Wege des Formwechsels in die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH umgewandelt, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 163211.

Geschäftsführung: Lutz Kohl, Tim Ruttmann, Thorsten Seher, jeweils einzelvertretungsberechtigt.

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

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 GmbH, 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 im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 130044.

Geschäftsführer: Christian Dehmel.

II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Diese Informationspflichtendokumentation zum Beteiligungsangebot DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co. 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 Deggendorf GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Die DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co. 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 inkl.

Erweiterungs-, Sanierungs- und Umbauarbeiten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Tatsächlich hat die Fondsgesellschaft mit notariell beurkundetem Kaufvertrag ein Hotel, belegen Edlmairstraße 4 in 94469 Deggendorf, erworben, welches in den Jahren 2020 und 2021 umfangreich saniert und modernisiert wurde, und dieses Hotel langfristig vermietet. Die Anleger erhalten aus den Mietüberschüssen 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 Rechtes in Deutschland zu gründen und sich an Gesellschaften, insbesondere Kommanditgesellschaften, zu beteiligen, die Immobilien erwerben und vermieten bzw. verpachten.

Darüber hinaus ist die Fondsgesellschaft berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden und 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.

2. Einlage und Preise

Der Anleger hat eine Einlage (Kapitaleinlage) von mindestens € 200.000,00 zzgl. Ausgabeaufschlag i. H. v. regelmäßig fünf Prozent zu leisten. Höhere Kapitaleinlagen müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

3. Weitere vom Anleger zu tragende Kosten

Als individuelle Anlegerkosten fallen Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Veröffentlichungskosten an. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteiles hat der Kommanditist (i) die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister sowie 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 30.09.2034 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 30.09.2034 trägt die Fondsgesellschaft. Scheidet der Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten der Feststellung des NIW die Fondsgesellschaft. In allen anderen Fällen des Ausscheidens während der geplanten Laufzeit der Fondsgesellschaft sind sie vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen. Können sich der ausscheidende Gesellschafter und die Fondsgesellschaft auf den Verkehrswert 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 Fondsgesellschaftsverwaltung betreibende AIF-Verwaltungsgesellschaft weiterzuleiten. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist auch berechtigt, Erstattungen für notwendige Auslagen selbst zu fordern und mit Ausschüttungen zu verrechnen.

4. Zahlung, Erfüllung der Verträge

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 Deggendorf GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Bank: Sparkasse Holstein

IBAN: DE70 2135 2240 0179 2251 15

BIC (SWIFT): NOLADE21HOL

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 6 „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 Deggendorf GmbH & Co. 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 Beitrittes 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 Invollzugsetzung der Gesellschaft und des Beitrittes 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 30.09.2034. Die Fondsgesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig. 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 HGB sind 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 Umlaufverfahren einzuleiten, in der/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 30.04.2023.

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: 0228.41 08-0; Telefax: 0228.41 08-62 299, E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de, eingerichtete Schlichtungsstelle kontaktieren.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung des BGB betreffend Fernabsatzverträge kann der Anleger unbeschadet seines Rechtes, die Gerichte anzurufen, die bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main, Telefon: 069.95 66-32 32; Telefax: 069.70 90 90-99 01; E-Mail: schlichtung@bundesbank.de, 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 Deggen Dorf GmbH & Co. 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, Zustimmung
- § 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, Vertraulichkeit, Sonderwerbungskosten
- § 27 Haftung
- § 28 Teilnichtigkeit
- § 29 Kosten des Vertrages

Zwischen

1. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 154590 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungs-gesellschaft mbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihre alleinvertretungs-berechtigten Geschäftsführer Herrn Jörn Griffel und Herrn Harald Niedergesäß, geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35 in 20354 Hamburg,

2. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142212 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

JGL Verwaltungsgesellschaft mbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihren alleinvertretungs-berechtigten Geschäftsführer Herrn Jörn Griffel, geschäfts-ansässig Große Theaterstraße 31–35 in 20354 Hamburg,

3. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 149941 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihre alleinvertretungsbe-rechtigten Geschäftsführer, Frau Mechthild E. Mösenfechtel und Herrn Jens Wolfhagen, geschäftsansässig Große Thea-terstraße 31–35 in 20354 Hamburg,

wird der bisherige Gesellschaftsvertrag wie folgt neu gefasst:

I. Grundlegende Bestimmungen

§1 Firma, Sitz

1. Der Name der Kommanditgesellschaft lautet **DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**
2. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

§2 Gegenstand der Gesellschaft

1. Der Gegenstand der Gesellschaft ist der mittelbare und/oder un mittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder un mittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpach-tung inkl. Erweiterungs-, Sanierungs- und Umbauarbei-ten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaß-nahmen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Die Gesellschaft ist ein geschlossener Spezial Alternativer Investmentfonds („AIF“) i. S. d. Kapitalanlage-gesetzbuches („KAGB“). Die Anlage und Verwaltung des

Gesellschaftsvermögens erfolgen daher nach einer fest-gelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapital-anlage zum Nutzen der Gesellschafter.

2. Die Gesellschaft ist berechtigt, Gesellschaften deutschen Rechtes in Deutschland zu gründen und sich an Gesell-schaften, 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 Unter-nehmensgegenstand förderliche Geschäfte vorzunehmen. Sie darf insbesondere alleinige Gesellschafterin ihrer per-sönlich 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 06.11.2018 neu gegründet. Die Gesellschaft endet am 30.09.2034 vorbehaltlich eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses (Fortsetzungs-beschluss) gemäß § 21 dieses Vertrages.
2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Gesellschafter, Kapitalausstattung

§4 Kommanditkapital, Gesellschafter, Kapitalanteile

1. Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt € 832.500,00.
2. An der Gesellschaft sind beteiligt:
 - a) als persönlich haftende Gesellschafterin die DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ohne Einlage;
 - b) als geschäftsführende Kommanditistin die JGL Verwal-tungsgesellschaft mbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 830.000,00.
 - c) als Gründungskommanditistin die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 2.500,00.
3. Die Gesellschaft ist handelnd durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommandi-tistin berechtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen und somit das Kommanditkapital der Gesellschaft um € 7.130.000,00 auf bis zu € 7.962.500,00 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 Kom-manditisten in das Handelsregister einzutragen. Bei neu aufzunehmenden Kommanditisten werden nur jeweils zehn Prozent der Kommanditeinlagen in das Handelsre-gister als Hafteinlage eingetragen.
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 Beitrittes durch die geschäftsführende Kommanditistin. Die Annahme liegt bereits in der Unterzeichnung der Beitrittserklärung und der Vergabe einer Teilnehmernummer. Zur Wirksamkeit des Beitrittes ist der Zugang der Annahme nicht erforderlich. Der Beitretende wird jedoch unverzüglich schriftlich über die Annahme des Beitrittes informiert. Der Beitritt wird wirksam mit Eintragung in das Handelsregister.
2. Die weiteren Kommanditisten zeichnen die Kapitaleinlage grundsätzlich zzgl. Zahlung eines Ausgabeaufschlages i. H. v. fünf Prozent der Kapitaleinlage. Die Kapitaleinlage inkl. Ausgabeaufschlag wird zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung fällig.
Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltlose, spesenfreie Banküberweisung auf das in der Mitteilung über die Aufnahme als Kommanditist 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 der persönlich haftenden Gesellschafterin oder der geschäftsführenden Kommanditistin zu erteilen. Die Bevollmächtigung erfolgt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu folgenden Anmeldungen zum Handelsregister:
 - Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten, einschließlich des Vollmachtgebers selbst;
 - Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern;
 - Änderung der Teilnahmeverhältnisse 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 Vollmachtenübersendung 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 JGL Verwaltungsgesellschaft mbH bevollmächtigt. Die geschäftsführende Kommanditistin nimmt die Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschaft wahr.
2. Die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht aus mindestens zwei natürlichen Personen. Die Vorschriften des KAGB, insbesondere von § 153 KAGB, sind bei der Geschäftsführung der Gesellschaft zu beachten. Kommanditisten, die nicht zur Führung der Geschäfte befugt sind, haben ein Widerspruchsrecht bei Geschäften, die nicht vom Gesellschaftszweck umfasst sind. Im Fall des Widerspruches eines Kommanditisten beschließen die Gesellschafter über die Vornahme der Handlung mit einfacher Mehrheit. Der widersprechende Kommanditist ist an diesen Beschluss gebunden. Im Übrigen ist das Widerspruchsrecht des Kommanditisten nach § 164 Handelsgesetzbuch („HGB“) ausgeschlossen.

§7 Anhörungsbedürftige Rechtsgeschäfte, Zustimmung

1. Die folgenden Geschäftsführerhandlungen und Rechtsgeschäfte bedürfen der vorherigen Anhörung und, soweit ausdrücklich kenntlich gemacht, der Zustimmung der Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen, wobei Enthaltungen nicht mitgezählt werden, es sei denn, dem entgegenstehende Geschäftsführerhandlungen bzw. Rechtsgeschäfte sind durch das KAGB vorgeschrieben:
 - a) Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken sowie von Teilen hiervon; dies gilt jedoch nicht für den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von kleinen, unbedeutenden Grundstücksteilflächen, sofern die finanzierende Bank und die Pächterin/Mieterin keine Bedenken gegen einen Erwerb, eine Veräußerung oder eine Belastung haben. Der Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle ist zu beachten. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die der Gesellschaft gehören, und die Abtretung und die Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind nur unter den Bedingungen von § 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 zehn Prozent des Kommanditkapitals erforderlich ist; Erhaltungsaufwendungen sind hiervon nicht betroffen.
 - e) Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt. Sie ist mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.
2. Für folgende Verträge, die u. a. im Investitionsplan der Gesellschaft bei Vertragsschluss dieses Gesellschaftsvertrages vorgesehen sind und bis zum Beginn der Kapitalerhöhung gemäß § 4 Ziff. 3. dieses Vertrages abgeschlossen werden, bedarf es für deren Abschluss und Umsetzung weder der Anhörung noch der Zustimmung der Gesellschafter und der zukünftig weiteren Kommanditisten:
 - a) Mietvertrag nebst etwaigen Nachträgen über das Anlageobjekt, belegen Edlmairstraße 4 in 94469 Deggen-dorf; wobei die Fondsgesellschaft berechtigt ist bestehende Mietverträge abzuändern, aufzuheben und neu zu fassen;
 - b) Darlehensverträge, mittels derer die Fondsgesellschaft den Grundstücksankauf, die Anschaffungsnebenkosten, Zuschüsse und Investitionen im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt zwischenfinanziert bzw. auch für die Zeit nach der Schließung des Fonds langfristig eindeckt;
 - c) Verwahrstellenvertrag mit einer Vergütung i. H. v. (i) € 16.362,50 inkl. Umsatzsteuer, fällig nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin und nachdem die Anteile an der Fondsgesellschaft vollständig platziert sind (Schließung der Fondsgesellschaft), sowie (ii) ab dem 01.01.2023 € 6.545,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer in monatlichen Teilbeträgen und (iii) zum 01.01. eines Jahres, ebenfalls beginnend am 01.01.2023, jeweils eine weitere jährliche Vergütung i. H. v. € 6.545,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer als zusätzliche Einmalzahlung. Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen. Die jährliche Vergütung darf jedoch maximal bis zu 0,50 Prozent p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes („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 GmbH, Hamburg, zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft. Dieser obliegen insbesondere die Anlage und die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens einschließlich der als solche gekennzeichneten ausgelagerten Tätigkeiten:
 - aa) der Objektankaufsprüfung mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 59.500,00 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 Kreditverträge), Besorgung der rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung der abzuschließenden Verträge sowie ggf. Beiziehung bzw. Einbindung von dritten Vertragspartnern in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft (z. B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.) mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 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 i. H. v. € 71.400,00 inkl. Umsatzsteuer,
 - dd) der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 11.900,00 inkl. Umsatzsteuer (ausgelagert),

- ee) der laufenden Fondsverwaltung (Portfolio- und Risikomanagement, Fondsverwaltung, Buchhaltung der Gesellschaft, Folgebewertungen und laufendes Objektmanagement) mit einer jährlichen Vergütung i. H. v. maximal 1,70 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, jedoch nicht mehr als 13,00 Prozent der Mieteinnahmen inkl. Umsatzsteuer der Fondsgesellschaft. Im Jahr 2022 (01.04.–31.12.2022) beträgt die Gebühr mindestens € 55.335,00 inkl. Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 73.825,37 inkl. Umsatzsteuer,
- e) Vertrag nebst etwaigen Nachträgen zur Vermittlung der Fremdmittel, welche die Gesellschaft aufnimmt, mit einer Vergütung i. H. v. € 130.000,00 zzgl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- f) Vertrag nebst etwaigen Nachträgen über eine Schließungsgarantie mit einer Vergütung i. H. v. € 142.600,00 zzgl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- g) Vertrag nebst etwaigen Nachträgen zur Kapitalbeschaffung mit Unternehmen, die selbst oder durch Dritte Kommanditisten zur Erhöhung des Kommanditkapitals der Gesellschaft auf € 7.962.500,00 akquirieren, mit einer Vergütung i. H. v. € 285.200,00 zzgl. eventuell anfallender Umsatzsteuer und zzgl. des Ausgabeaufschlages (Agio) i. H. v. bis zu € 356.500,00 zzgl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- h) Steuerberatungsvertrag nebst etwaigen Nachträgen mit einer jährlichen Vergütung i. H. v. € 8.330,00 inkl. Umsatzsteuer. Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Mieterhöhungen stehender Erhöhungen,
- i) Generalübernehmervertrag nebst etwaigen Nachträgen mit einem Pauschalpreis i. H. v. € 3.378.000,00 zzgl. Umsatzsteuer für die teilweise Sanierung und Modernisierung des Anlageobjektes,
- j) Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung bzgl. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen der Mieterin mit einem einmaligen Zuschuss i. H. v. € 2.790.000,00 ggf. zzgl. Umsatzsteuer und zzgl. eines einmaligen Kostenbeitrages für die Projektsteuerung und Baubetreuung i. H. v. insgesamt höchstens € 170.000,00 zzgl. Umsatzsteuer,
- k) Aufhebungsvereinbarung nebst Nachtrag bzgl. bestehender miet-/pachtvertraglicher Vereinbarungen zwischen der Fondsgesellschaft und der ehemaligen Pächterin des Anlageobjektes mit Aufhebungs- bzw. Schadenskompensationszahlungen i. H. v. insgesamt € 400.000,00 teilweise zzgl. Umsatzsteuer,
- l) Übernahmevereinbarung bzgl. des Erwerbes einer Wärmeerzeugungsanlage zu einem Preis von € 220.000,00 zzgl. Umsatzsteuer.

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 alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
2. Alle Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin, insbesondere die Gesellschafterrechte, nimmt allein die geschäftsführende Kommanditistin wahr.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin werden bevollmächtigt, Verträge mit neuen Kommanditisten über deren Aufnahme in die Gesellschaft abzuschließen.
4. Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach ihrem billigen Ermessen berechtigt, ihre Pflichteinlage herabzusetzen.
5. Durch die Verwaltung des Vermögens der Gesellschaft durch die externe Verwaltungsgesellschaft der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH bzw. durch die Vorschriften des KAGB werden die Geschäftsführung und/oder die Rechte der Gesellschafterversammlung eingeschränkt sein.
6. Sämtliche Anlegerinformationen einschließlich der Informationspflichtendokumentation (nach §307 KAGB) und des letzten veröffentlichten Jahresberichtes in der geltenden Fassung, soweit ein solcher aufzustellen ist, sind dem Anleger kostenlos zur Verfügung zu stellen.

§9 Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin

1. Der persönlich haftenden Gesellschafterin steht als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, zu. Im ersten Kalenderjahr (01.04.–31.12.2022) beträgt die Vergütung mindestens € 1.875,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2023) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Vorauszahlungen sind zulässig.
2. Die Vergütung ist im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandeln.
3. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist bevollmächtigt, Verträge abzuschließen, 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 Anlegerkommission dürfen nur Gesellschafter angehören. Für das Amt eines Anlegerkommissionsmitgliedes bewerben sich Interessierte schriftlich. Die Bewerbung ist spätestens zwei Wochen vor Versendung der Beschlussunterlagen für das nächste ordentliche Umlaufverfahren zu übersenden und wird mit den Beschlussunterlagen den Gesellschaftern übersandt. Jede Bewerbung gilt als Abstimmungsantrag, über den entschieden wird. Gewählt werden die maximal drei Mitglieder, welche die meisten Stimmen auf sich vereinigen.
3. Die ordentliche Amtszeit eines Mitgliedes der Anlegerkommission ist unbestimmt. Durch Beschluss der Gesellschafter können ein oder alle Mitglieder abberufen werden.
4. Jedes Mitglied ist berechtigt, das Amt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gesellschaft niederzulegen.
5. Die Mitglieder der Anlegerkommission haften nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

§ 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 Gesellschaftern im Rahmen der Gesellschafterversammlung oder bei der Beschlussfassung im Umlaufverfahren als Bestandteil der den Gesellschaftern zugehenden Beschlussunterlagen einen Bericht über die Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr abzugeben. Hierzu muss der Anlegerkommission Gelegenheit gegeben werden, zu den Beschlussunterlagen vorab Stellung zu nehmen.
 - c) Darüber hinaus sollen die Geschäftsführung bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anlegerkommission zu wesentlichen Angelegenheiten anhören.
 - d) Die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss der Anlegerkommission weitere Aufgaben übertragen.
2. Sämtliche Kenntnisse, welche die Anlegerkommission über die Gesellschaft und die Gesellschafter erlangt, sind vertraulich zu behandeln. Diese Vertraulichkeitsverpflichtung gilt auch nach Beendigung der Kommissionstätigkeit.
3. Die Anlegerkommission ist berechtigt, zu verlangen, dass anstelle einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren eine Präsenz-Gesellschafterversammlung einberufen wird oder eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzu-berufen ist.

§ 12 Vergütung, Auslagen

1. Die Anlegerkommission erhält eine jährliche Vergütung i.H.v. € 300,00. Die Vergütung ist in der Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft enthalten.
2. Zusätzlich erhält die Anlegerkommission unabhängig von der Zahl ihrer Mitglieder eine Pauschale i.H.v. € 120,00 pro Jahr für Reisekosten, die ebenfalls in der Verwaltungsvergütung enthalten ist. Mehrere Kommissionsmitglieder haben sich hinsichtlich der Aufteilung der Pauschale zu einigen.

V. Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

§ 13 Gesellschafterbeschlüsse

1. Die von den Gesellschaftern in Angelegenheiten der Gesellschaft zu treffenden Entscheidungen, insbesondere die Feststellung der Jahresabschlüsse und die Entscheidung über die Entlastung der Geschäftsführung, erfolgen durch Beschluss. Beschlüsse der Gesellschafter werden in Gesellschafterversammlungen oder im Umlaufverfahren gefasst. Die Vorschriften des KAGB sind stets zu beachten.
2. Abgestimmt wird, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, nach der Höhe der gezeichneten Kapitaleinlage. Je volle € 500,00 der Einlage gewähren eine Stimme. Enthaltungen werden bei den Abstimmungen nicht mitgezählt.
3. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, werden Gesellschafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der anwesenden Stimmen (einfache Mehrheit) gefasst. Anwesend in diesem Zusammenhang bedeutet (a) bei Gesellschafterversammlungen die Teilnahme in Person des Gesellschafters oder durch seinen Vertreter an der Gesellschafterversammlung oder (b) bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren die abgegebene Stimme.
4. Gesellschafterbeschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von zwei Monaten nach Absendung des Ergebnisses der Beschlussfassung durch gerichtliche Klageerhebung angefochten werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.
5. Gesellschafterbeschlüsse werden i. d. R. im Umlaufverfahren gefasst.
6. Die Beschlussfassung im Umlaufverfahren erfolgt nach ordnungsgemäßer Versendung der Beschlussfassungsunterlagen durch Stimmabgabe per schriftlicher Urkunde, Telefax, E-Mail oder über das Anlegerportal. Die Stimmabgabe des Gesellschafters muss der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin zugehen. Die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin bestimmt den letzten Abstimmungstag, an dem die Stimmabgabe zugegangen sein muss, der nicht vor Ablauf von vier Wochen nach Absendung der Beschlussfassungsunterlagen an die Gesellschafter liegen darf. Bei Eilbedürftigkeit können sie

die Frist zur Abgabe der Stimmen auf zehn Tage ab Versendung der Beschlussfassungsunterlagen verkürzen.

7. Die Versendung der Beschlussfassungsunterlagen ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an die von dem Gesellschafter zuletzt der Gesellschaft schriftlich genannte Adresse gerichtet wurde. Ist der Aufenthalt eines Gesellschafters unbekannt oder können ihm aus anderen Gründen die Beschlussfassungsunterlagen nicht zugestellt werden, so ruht sein Stimmrecht bis zur Beseitigung dieses Zustandes. Sofern der Gesellschafter das Anlegerportal nutzt, gilt die Versendung der Beschlussunterlagen auch als ordnungsgemäß erfolgt, wenn die E-Mail-Benachrichtigung an die von dem Gesellschafter im Anlegerportal hinterlegte E-Mail-Adresse gerichtet wurde. Die Beschlussfassungsunterlagen haben sämtliche Abstimmungspunkte, die Mitteilung des genauen Abstimmungsverfahrens, die Angabe des letzten Abstimmungstages und die Zahl der Stimmen des Gesellschafters aufzuführen bzw. zu enthalten. Die Beschlussfähigkeit im Umlaufverfahren ist gegeben, wenn die vorstehend beschriebenen Formalien gewahrt worden sind. Einzelheiten haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin im Einzelfall zu bestimmen. Insbesondere soll auch die Darstellung der Angelegenheit, über die abgestimmt werden soll, in den Beschlussfassungsunterlagen enthalten sein.
8. Beschlüsse im Umlaufverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin mit Ablauf des letzten Abstimmungstages wirksam gefasst. Für die Wahrung der Frist ist der Zugang maßgebend. Den Gesellschaftern wird das Ergebnis der Beschlussfassung von der geschäftsführenden Kommanditistin mitgeteilt, ohne dass dies Wirksamkeitsvoraussetzung ist.
9. Gesellschafter, die zusammen Gesellschaftsanteile i. H. v. mindestens zehn Prozent des Kommanditkapitals halten, können beim 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 i. d. R. durch Beschluss im Umlaufverfahren, es sei denn, es wird eine Gesellschafterversammlung einberufen.
2. Ordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der Geschäftsführung einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen erfordert oder wenn Kommanditisten, die mindestens zehn Prozent der Stimmen auf sich vereinen, einem Umlaufverfahren

widersprechen oder die Anlegerkommission aufgrund von wesentlichen Belangen der Gesellschaft eine Anwesenheit der Gesellschafter für unablässig erachtet.

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, i. d. R. 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 per Postversand oder über das Anlegerportal zu erfolgen. Die Frist verkürzt sich bei der Einberufung außerordentlicher Gesellschafterversammlungen auf zwei Wochen. Die Tagesordnung ist bei der Einberufung anzugeben. Für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels maßgeblich. Sofern die Einberufung über das Anlegerportal erfolgt, ist für den Beginn der Frist das Datum des Tages der E-Mail-Benachrichtigung maßgeblich. Bei Eilbedürftigkeit kann die Frist auf sieben Tage verkürzt werden. Die Einberufung ist ordnungsgemäß, wenn sie an die von dem Gesellschafter zuletzt schriftlich genannte Adresse gesandt wurde.
7. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und die persönlich haftende Gesellschafterin 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 Hafteinlage verbucht. Das Haftkapitalkonto I ist unveränderlich und unverzinslich. Die übernommene Hafteinlage ist als Teil der Gesamteinlage auch maßgeblich für die Ergebnisverteilung und Vermögensbeteiligung, unabhängig von den tatsächlich geleisteten Einzahlungen.
4. Auf dem Kapitalrücklagenkonto II werden die von den Gesellschaftern geleisteten Einzahlungen auf die vereinbarte Pflichteinlage abzgl. der Einzahlungen auf das Haftkapitalkonto I gebucht. Das Guthaben auf dem Kapitalrücklagenkonto II wird bei Ausscheiden eines Gesellschafters, bei einer Liquidation und im Fall einer Insolvenz der Gesellschaft mit einem Verlustanteil verrechnet. Das Konto ist unveränderlich.
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 GmbH nimmt jedoch nur entsprechend der Höhe ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlage an der Ergebnisverteilung teil. Die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH nimmt am laufenden Verlust nicht teil und erhält für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung i.H.v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.975,00 p.a. inkl. Umsatzsteuer, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Im ersten Kalenderjahr (01.04.–31.12.2022) beträgt die Vergütung mindestens € 2.231,25 inkl. Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2023) beträgt die Vergütung maximal € 2.975,00 inkl. Umsatzsteuer. Die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Sie kann nach Einzahlung ihrer Einlage ihr Haftkapital auf zehn Prozent herabsetzen.

Als Vorabgewinn erhalten die Gesellschafter einen Gewinnanteil i. H. v. acht Prozent p. a. auf den Saldo des Kapitalrücklagenkontos II zum Schluss eines Kalenderjahres, begrenzt auf den tatsächlich erwirtschafteten Gewinn (Kapitalverzinsung). Bei einem Verlust der Gesellschaft wird kein Vorabgewinn verteilt.

Nur der nach dem Vorabgewinn verbleibende Restgewinn wird nach den Festkapitalkonten der Gesellschafter verteilt.

2. In dem Zeitraum zwischen der Gründung der Gesellschaft und dem Ende des Monats, in dem die Schließung des Fonds abgeschlossen ist, stehen Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse, die in diesem Zeitraum entstanden sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen in Ziff. 3. allein der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH zu. Unter Schließung sind der Beitritt der einzuwerbenden neuen Gesellschafter mit einem Kommanditkapital i.H.v. € 7.130.000,00 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 i.H.v. 4,50 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 Investitionsplanes (initiale Werbungskosten).

Die Kosten werden im Rahmen des gesetzlich Zulässigen in der Weise verteilt, dass sämtliche Gesellschafter am Ende

der Schließung in der Summe im gleichen Verhältnis entsprechend ihrer eingezahlten Kommanditeinlage belastet sind (Gleichstellungsabrede).

§ 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 Anteiles am Gewinn des laufenden Jahres zu tätigen.
3. Die Kommanditisten erhalten anfangs Ausschüttungen i. H. v. 4,50 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 i. H. v. 1/12. Die Auszahlung erfolgt monatlich. Im Übrigen beschließen die Gesellschafter auf Vorschlag der Kapitalverwaltungsgesellschaft, welche Beträge an die Kommanditisten ausgeschüttet werden. Der Beschluss bedarf der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Ungeachtet dessen kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Ausschüttungen nach eigenem Ermessen reduzieren und/oder einstellen, wenn es der Liquiditätsbedarf der Gesellschaft erfordert.
4. Die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH ist berechtigt, den liquiden Überschuss, der bis zum Ende des 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 GmbH in der Schließungsphase verpflichtet, Einlagen in die Gesellschaft zu leisten, sodass ausreichend Liquidität in der Gesellschaft vorhanden ist, um die Ausschüttungen der weiteren Gesellschafter leisten zu können (Ausschüttungsbürgschaft). Die Verpflichtung zur Rückzahlung von Entnahmen oder zur Verfügungstellung weiterer Mittel innerhalb der Platzierungsphase gilt nicht im Fall höherer Gewalt oder bei pandemiebedingten Miet-/Pachtausfällen. Dieses Recht, den liquiden Überschuss zu entnehmen, steht der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH als Gegenleistung für die Übernahme der Ausschüttungsbürgschaft zu und ist im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandeln.
5. Soweit ein Kapitalkonto der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH durch Verlustzuweisungen oder Liquiditätsentnahmen zum Abschluss der Schließung negativ werden sollte, ist die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH endgültig zu keiner Zeit verpflichtet, einen entstehenden Negativsaldo durch Einlagen oder sonst wie auszugleichen.

VII. Gesellschafterwechsel

§ 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 Kommanditanteiles hat der Kommanditist (i) die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister und die Gebühren einer etwaigen 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/den Erben/Vermächtnisnehmer(n) zu verlangen.

§21 Kündigung

1. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Gesellschaft endet am 30.09.2034. Die Gesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Gesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Gesellschaft ist zulässig. 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 30.09.2034 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der NIW unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes auf den 30.09.2034 festzustellen. Die Kosten der Bewertungen trägt die Gesellschaft.
2. Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft gemäß § 161 KAGB außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Abs. 2 und 3 HGB sind entsprechend anzuwenden. Soweit ein Gesellschafter bei der Abstimmung über die Fortsetzung der Gesellschaft gegen die Fortsetzung stimmt, der Fortsetzungsbeschluss gleichwohl ergeht, steht ihm ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Dieses ist innerhalb von 14 Tagen nach dem Fortsetzungsbeschluss auszuüben.
3. Jede außerordentliche Kündigung ist gegenüber der Gesellschaft zu erklären und hat schriftlich zu erfolgen.
4. Kündigen Gesellschafter außerordentlich, deren zusammengerechnete Kapitaleinlagen mehr als fünf Prozent der

gesamten Kapitaleinlagen (mit Ausnahme der eigenen Kapitaleinlagen der Gesellschafter gemäß § 4 Ziff. 2. a) bis c)) ausmachen, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschafter von diesem Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. ein Umlaufverfahren einzuleiten, in 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 HGB gegen eine wesentliche Bestimmung dieses Gesellschaftsvertrages durch Beschluss der übrigen Gesellschafter mit einer Mehrheit von mindestens 75,00 Prozent der gesamten vorhandenen Stimmen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden.
2. Ein Gesellschafter scheidet ohne Weiteres aus der Gesellschaft aus:
 - a) mit Rechtskraft des Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde;
 - b) im Fall des § 5 Ziff. 5. 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 30.09.2034 ermittelte NIW maßgebend. Das Abfindungsguthaben entspricht dem anteiligen NIW. Scheidet der Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten für die Ermittlung des NIW die Gesellschaft. In allen anderen Fällen sind sie vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen.
 - ii) Können sich der ausscheidende Gesellschafter und die Gesellschaft auf den NIW nicht einigen, hat der Präsident der Handelskammer Hamburg auf Antrag eines der Beteiligten einen Sachverständigen zur verbindlichen Feststellung des NIW zu bestellen. Der Sachverständige hat als Unter- und Obergrenze die von den Beteiligten genannten Werte zu beachten. Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die Beteiligten in dem Verhältnis, in dem der Sachverständige von den von ihnen genannten Werten abweicht.
 - b) Scheidet ein Gesellschafter aufgrund eines Ausschlusses gemäß § 5 Ziff. 5. 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 NIW von der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf den Zeitpunkt des Ausscheidens festzustellen ist.
3. Bei der Berechnung der Abfindung bleiben das Entnahmekonto III, das laufende Konto IV und ausstehende Einlagen des ausscheidenden Gesellschafters außer Betracht. Sie sind auf den Tag des Ausscheidens auszugleichen. Die Abfindung ist vom Tag des Ausscheidens an mit zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen und in zwei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Die erste Rate ist sechs Monate und die zweite Rate 18 Monate nach dem Ausscheiden des Gesellschafters zur Zahlung fällig.
 4. Ist durch den Austritt von Gesellschaftern die Liquidität der Gesellschaft gefährdet, so ist die Gesellschaft berechtigt, die Zahl der Abfindungsraten auf bis zu acht Jahresraten zu erhöhen. Die Gesellschaft kann das Recht zur Erhöhung der Zahl der Raten durch Erklärung gegenüber dem Ausgeschiedenen bis drei Monate vor Fälligkeit der letzten noch ausstehenden Abfindungsrate ausüben. Der noch ausstehende Teil der Abfindung ist in gleichen Jahresraten auszuzahlen.

5. Die Gesellschaft ist zur vorzeitigen Zahlung der Abfindung an den Ausgeschiedenen berechtigt.
6. Entnahmefähige Beträge, die der ausscheidende Gesellschafter hat stehen lassen, sowie ein etwaiges Guthaben auf dem laufenden Konto sind innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden des Ausscheidens an den Gesellschafter auszuzahlen.
7. Eine Sicherstellung der Abfindung kann nicht verlangt werden. Eine Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen seitens der Gesellschaft ist nicht ausgeschlossen.
8. Die Erfüllung des Abfindungsanspruches gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht mehr für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

VIII. Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation

§ 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.

§ 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 GmbH. Für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Liquidation erhält die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH zusätzlich zu den Gebühren gemäß Bestellungsvertrag eine einmalige Veräußerungsgebühr i.H.v. bis zu 2,38 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Die Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter („Veräußerungsdrittkosten“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i.H.v. weniger als 1,79 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 1,79 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten

aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i. H. d. Wertzuwaches des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten (Kaufpreis Grund und Boden nebst Gebäude zzgl. Mieterzuschuss Maßnahmen- und Zuschussvereinbarung, Pauschalpreis gemäß Generalübernehmervertrag, Erwerbskosten Wärmeerzeugungsanlage) inkl. Anschaffungsnebenkosten (Gutachterkosten Verkehrswertermittlung, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren), abschließend als Gewinnanteil.

4. Das nach Beendigung der Liquidation verbleibende Vermögen (Liquidationserlös) wird im Verhältnis der eingezahlten Festkapitalkonten (Haftkapitalkonten I und Kapitalrücklagekonten II) auf die Gesellschafter verteilt, wobei aus dem Liquidationserlös vorab die eingezahlten Guthaben auf den Festkapitalkonten abzgl. bereits erfolgter Entnahmen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, ausgeschüttet werden. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

IX. Schlussbestimmungen

§26 Mitteilungen der Gesellschaft, Vertraulichkeit, Sonderwerbungskosten

1. Mitteilungen der Gesellschaft an die Gesellschafter können unter der letzten der Gesellschaft bekannten Adresse des Gesellschafters erfolgen.
2. Alle Informationen und Unterlagen, welche die Gesellschafter von der Gesellschaft oder ihren Organen oder Geschäftsführern erhalten, sind von den Gesellschaftern vertraulich zu behandeln. Dies gilt unabhängig davon, ob die Gesellschaft diese Informationen anderweitig veröffentlicht. Nicht vertraulich sind nur solche Informationen und Unterlagen, die öffentlich bekannt sind oder während der Beteiligung öffentlich bekannt werden.
3. Die Kommanditisten haben ihre Sonderwerbungskosten, die in die Jahressteuererklärung aufgenommen werden sollen, bis zum 31. März des Folgejahres der Gesellschaft mitzuteilen. Werden sie nicht rechtzeitig mitgeteilt, ist die Gesellschaft berechtigt, die Sonderwerbungskosten unberücksichtigt zu lassen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Gesellschaft in Auftrag gibt.

§27 Haftung

Die Haftung der
DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH,
der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH und der
JGL 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 Ver-

tragsparteien sind in diesem Fall verpflichtet, an der Schaffung von Bestimmungen mitzuwirken, durch die ein der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich möglichst nahekommenes Ergebnis erzielt wird. Entsprechendes gilt für Regelungslücken.

§29 Kosten des Vertrages

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

Hamburg, 06.12.2021

**DFV Hotel Deggendorf Vermögensverwaltungsgesellschaft
mbH Geschäftsführer, gez. Jörn Griffel**

**DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH
Geschäftsführer, gez. Jens Wolfhagen**

**JGL Verwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer, gez. Jörn Griffel**

DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

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

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

biete hiermit den Beitritt als Kommanditist zu der

DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

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

€	zzgl. 5% Ausgabeaufschlag €.....	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, welche die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin für die gesamte Dauer meiner Beteiligung zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit der Eintragung in das Handelsregister bevollmächtigt.

Mein Beitritt wird im Außenverhältnis erst wirksam, nachdem ich im Handelsregister eingetragen bin. Die Kosten für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht werde ich selbst tragen.

Es gelten die nachfolgenden Regelungen:

- Mit Annahme dieser Beitrittserklärung durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin und Vergabe der Beteiligungsnummer kommt der Vertrag zum Beitritt zustande und ich werde Kommanditist.
- Der Zugang der Annahmeerklärung ist nicht erforderlich. Die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin werden jedoch die jeweilige Annahme für Informationszwecke schriftlich bestätigen.
- Ich nehme ausdrücklich zur Kenntnis, dass für die Beteiligung ausschließlich der Inhalt der Produktinformation, die Beitrittserklärung, der Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Informationspflichtendokumentation gemäß §307 KAGB maßgebend sind, und erkläre, dass ich deren Inhalt zur Kenntnis genommen habe und als für mich verbindlich anerkenne.
- Ich bestätige ausdrücklich, dass ich in eigenem Namen und auf eigene Rechnung handle und die Einzahlung der gesamten Kapitaleinlage von einem auf meinen Namen lautenden Bankkonto erfolgen wird.
- Ich habe die Angaben auf dem Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger und im Vermittlungsprotokoll nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und richtig gemacht.

6. Die den Anlegern gemäß §27 KAGB offenzulegenden Informationen, die Jahresberichte sowie die Informationen nach §307 Abs. 1 und Abs. 2 KAGB, die wesentlichen Anlegerinformationen, 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.

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.

Weitere Informationen zum Datenschutz im Rahmen der Beteiligungsverwaltung finden Sie in der Anlage „Serviceleistungen und Online-Portal sowie Informationen im Rahmen des Datenschutzes“.

X
Ort, Datum
rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Empfangsbestätigung: Ich bestätige, dass ich den Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger, die wesentlichen Anlegerinformationen (wAI), ein Exemplar der Produktinformation inklusive des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und der Informationspflichtendokumentation gemäß §307 KAGB einschließlich der Verbraucherinformationen für den Fernabsatz sowie aller Aktualisierungen/Nachträge erhalten habe.	
Zahl der Aktualisierungen/Nachträge:	Datum der letzten Aktualisierung/des letzten Nachtrages:
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 beigelegt). 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 beigelegt.

Politisch exponierte Person (PeP)

Politisch exponierte Personen i.S.d. § 1 Abs. 12 Geldwäschegesetz sind natürliche Personen, die ein wichtiges öffentliches Amt ausüben oder ausgeübt haben (bspw. Staats- oder Regierungschefs, Parlamentsmitglieder) sowie deren Familienmitglieder (bspw. Ehepartner, Kinder und deren Ehepartner, Eltern) oder diesen natürlichen Personen nahestehende Personen, die bspw. bekanntermaßen mit einer politisch exponierten Person gemeinsame wirtschaftliche Eigentümerin von Rechtspersonen und Rechtsvereinbarungen sind oder sonstige enge Geschäftsbeziehungen zu dieser Person unterhalten, wobei die Beziehung öffentlich bekannt sein muss.

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

Selbstausskunft 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, d. h. eine juristische Person, oder ein Rechtsgebilde, z. B. eine Personengesellschaft, ein Trust oder eine Stiftung?

Ja Nein

Wenn Sie mit „Ja“ geantwortet haben, füllen Sie bitte die Anlage „Selbstausskunft 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.

Anleger sind gesetzlich verpflichtet, der Gesellschaft entsprechende Selbstausskünfte zu erteilen und bei einer Änderung der Gegebenheiten die neu zutreffenden Angaben mit einer Selbstausskunft richtig und vollständig mitzuteilen.

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

X
Ort, Datum rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Widerrufsbelehrung

Abschnitt 1

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung **innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen**. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags und nachdem Sie die Vertragsbestimmungen einschließlich der allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie **alle nachstehend unter Abschnitt 2 aufgeführten Informationen** auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) **erhalten haben. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs**, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt.

Der Widerruf ist zu richten an:

DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg
Telefax: +49 (0) 4030 38 86-21
E-Mail: widerruf@diehanseatische.de

Abschnitt 2

Für den Beginn der Widerrufsfrist erforderliche Informationen

Die Informationen im Sinne des Abschnitts 1 Satz 2 umfassen folgende Angaben:

1. die Identität des Unternehmers; anzugeben ist auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung;
2. die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde;
3. die Identität des Vertreters des Unternehmers in dem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat, wenn es einen solchen Vertreter gibt, oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, und die Eigenschaft, in der diese Person gegenüber dem Verbraucher tätig wird;
4. zur Anschrift
 - a) die ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
 - b) jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Verbraucher und einem Vertreter des Unternehmers oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
5. die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt;
6. den Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht;

7. gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden;
8. den Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind;
9. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung;
10. das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Fall des Widerrufs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat, sofern er zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet ist (zugrunde liegende Vorschrift: § 357 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs);
11. die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat;
12. die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen;
13. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt;
14. eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht;
15. die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen;
16. den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen.

Abschnitt 3

Widerrufsfolgen

Im Fall 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 vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. 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**. Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

X

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Ort, Datum

Wird von der Gesellschaft ausgefüllt:

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

Hamburg, den

Beteiligungsnr.

rechtsverbindliche Unterschrift der Gesellschaft

Name des AIF _____
 bitte angeben:

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

Name	Vorname(n)	Geburtsdatum	Geburtsort und -land
------	------------	--------------	----------------------

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 demnach zwischen Publikums-AIF und Spezial-AIF unterschieden. Sie als Anleger beabsichtigen, sich mit einem Betrag von mindestens € 200.000,00 an der oben genannten geschlossenen 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 dazu 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. Bezogen 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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. Schiffe, Schiffsaufbauten sowie Schiffsbestand- und -ersatzteile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestand- und -ersatzteile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4. Anlagen zur Erzeugung, zum Transport und zur Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5. Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestand- und -ersatzteile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6. Fahrzeuge, die im Rahmen der Elektromobilität genutzt werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7. Container	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8. für Vermögensgegenstände im Sinne der Nummern 2 bis 6 genutzte Infrastruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9. Sonstiges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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 von 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 2014/65/EU genannten Anleger (professionelle Kunden) verfügt,
- b) er unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt ist, dass der Kunde dazu 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 demnach **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:

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

Name _____ Vorname(n) _____ Geburtsdatum _____ Geburtsort und -land _____

Anlage zur Beitrittserklärung: Serviceleistungen und Online-Portal sowie Informationen im Rahmen des Datenschutzes

A. Serviceleistungen und Online-Portal

Die Gesellschaft erbringt bei der Verwaltung dieser Beteiligung, auch über die dazu beauftragte HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH („Hanseatische“) als Kapitalverwaltungsgesellschaft, Serviceleistungen. Dazu gehört insbesondere die regelmäßige Kommunikation mit den Anlegern. Die Gesellschaft stellt dabei dem Anleger über die Website der Hanseatischen beteiligungsrelevante Informationen (z. B. Wertentwicklung, Quartals- und Jahresberichte) in einem per Internet zugänglichen Online-Portal zur Verfügung. Sie wird künftig über dieses Medium auch Erklärungen vom Anleger empfangen bzw. ihm mitteilen.

Die Nutzung des Online-Portals ist für Anleger gebührenfrei. Für den internetbasierten Zugang können Ihnen für die Nutzung einer Internetleitung individuelle Gebühren durch Ihren jeweiligen Provider in Rechnung gestellt werden.

B. Datenschutzerklärung für Anleger

Im Hinblick auf die geltende Europäische Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) möchten wir Sie nachfolgend über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sowie die Ihnen nach den datenschutzrechtlichen Regelungen zustehenden Ansprüche und Rechte informieren. Die Hanseatische verarbeitet personenbezogene Daten, die sie im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit erhält. Dies betrifft insbesondere den Erhalt von personenbezogenen Daten von Anlegern der IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaften („IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaft“), welche die Hanseatische in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

Verantwortliche Stelle/Datenschutzbeauftragte

Verantwortliche Stelle i. S. d. Bundesdatenschutzgesetzes („BDSG“) bzw. Verantwortliche i. S. d. DSGVO ist die:
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herrn Lutz Kohl, Herrn Tim Ruttman und Herrn Thorsten Seher

geschäftsansässig unter:

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Telefon: 040.30 38 86-0
Telefax: 040.30 38 86-20
E-Mail: info@diehanseatische.de

Die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten für die Hanseatische lauten wie folgt:

E-Mail: datenschutz@diehanseatische.de

Personenbezogene Daten

Die Datenschutz-Grundverordnung regelt den Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten, bei denen es sich gemäß Artikel 4 Nr. 1 DSGVO um alle Informationen handelt, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen. Für die Hanseatische handelt es sich hierbei um die Anleger der IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaften, die als natürliche Personen beteiligt sind.

Zweck der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage

Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt auf Grundlage der Vorschriften des BDSG und der DSGVO und zwar:

a) zur Erfüllung vertraglicher Pflichten (Art. 6 Abs. 1 b DSGVO)

Für die Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen

- der Hanseatischen,
- der von der Hanseatischen verwalteten IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaften sowie
- der FIDUS Treuhand GmbH (soweit Sie als Treugeber an einer IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaft beteiligt sind)

werden Ihre personenbezogenen Daten für die Begründung, Durchführung und Beendigung Ihrer Beteiligung von der Hanseatischen verarbeitet. Dies betrifft Ihre Stammdaten wie Name und Vorname(n), Anschrift, Geburtsdatum, Steuernummer und Ihre Bankverbindung. Bei bestimmten Anlageprodukten erstreckt sich die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten auch auf Daten zur Einschätzung Ihrer Kenntnisse und Erfahrungen wie Ihren Beruf, Ihre Erfahrung mit vergleichbaren Anlageprodukten und Kenntnisse über die mit der Anlage verbundenen Risiken. Im Sinne einer schnelleren Kommunikation erheben wir ferner im Rahmen der Stammdaten Ihre E-Mail-Adresse und Telefonnummer, sofern Sie uns diese zur Verfügung stellen.

b) im Rahmen der Interessenabwägung (Art. 6 Abs. 1 f DSGVO)

Über die eigentliche Erfüllung von Verträgen hinaus verarbeiten wir personenbezogene Daten zur Wahrung berechtigter Interessen von uns oder Dritter. Die berechtigten Interessen erstrecken sich insbesondere auf die

- Durchführung des Bestandskundenmarketings und der Bestandskundenpflege wie der Zusendung einer Anlegerzeitung oder Einladung zu einer Kundenveranstaltung sowie die gezielte Ansprache von Bestandskunden nach durchgeführter Kundenanalyse zum Zwecke der Werbung, soweit Sie dem Bestandskundenmarketing, der Bestandskundenpflege oder Ansprache nicht widersprochen haben
- Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen
- Gewährleistung der IT-Sicherheit und des IT-Betriebes
- Verhinderung und Aufklärung von Straftaten
- Maßnahmen zur Geschäftssteuerung sowie
- Weiterentwicklung von Dienstleistungen und Produkten

c) aufgrund Ihrer Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 a DSGVO)

Soweit Sie uns Ihre Einwilligung für bestimmte Zwecke erteilt haben, erfolgt die Verarbeitung Ihrer Daten aufgrund Ihrer Einwilligung. Sie können Ihre Einwilligung jederzeit widerrufen, siehe hierzu im Folgenden „**Recht auf Widerruf Ihrer Einwilligung zu der Datenverarbeitung**“. Ein Widerruf wirkt erst für die Zukunft, d. h., Verarbeitungen, die vor dem Widerruf erfolgt sind, sind davon nicht berührt.

d) aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Art. 6 Abs. 1 c DSGVO) oder im öffentlichen Interesse (Art. 6 Abs. 1 e DSGVO)

Die Hanseatische unterliegt als Kapitalverwaltungsgesellschaft besonderen gesetzlichen Verpflichtungen sowie der behördlichen Aufsicht, insbesondere der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten steht deshalb auch in Zusammenhang mit der Beachtung gesetzlicher, regulatorischer und behördlicher Vorgaben, z.B. im Rahmen der Identitätsfeststellung, Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten und Meldung von steuerlichen Sachverhalten.

Bereitstellung der Daten

Die Bereitstellung Ihrer personenbezogenen Daten ist vertraglich vorgeschrieben bzw. für einen Vertragsschluss erforderlich, um die vertraglichen Verpflichtungen der Hanseatischen, der IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaft sowie der FIDUS Treuhand GmbH (soweit Sie als Treugeber an einer IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaft beteiligt sind) für die Begründung, Verwaltung und Beendigung Ihrer Beteiligung erfüllen zu können.

Aufgrund Ihrer Beteiligung an einer IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaft ist die Bereitstellung Ihrer Daten auch dann gesetzlich vorgeschrieben, wenn gesetzliche, regulatorische und behördliche Vorgaben seitens der Hanseatischen zu beachten sind. Insoweit sind Sie verpflichtet, Ihre personenbezogenen Daten zur Verfügung zu stellen.

Die Nichtbereitstellung Ihrer personenbezogenen Daten führt dazu, dass die Begründung oder Verwaltung Ihrer Beteiligung nicht stattfinden kann. Auch aufgrund gesetzlicher Vorgaben wären die Begründung und Verwaltung Ihrer Beteiligung nicht zulässig, da die Hanseatische u. a. zur Identitätsfeststellung, Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten und Meldung von steuerlichen Sachverhalten gesetzlich verpflichtet ist.

Empfänger der Daten

Empfänger der personenbezogenen Daten sind neben der Hanseatischen die jeweilige IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaft sowie ihre Komplementärin, die Verwahrstelle, die Vertriebspartner, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und EDV-Firmen, die im Rahmen von Auftragsverhältnissen bestimmte Dienstleistungen (insbesondere für die elektronische Anlegerverwaltung) erbringen.

Erfolgt die Verarbeitung in unserem Auftrag, so geschieht dies mit Auftragsverarbeitern, die unter Berücksichtigung der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere der Risiken für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen geeignete technische und organisatorische Maßnahmen umsetzen, um sicherzustellen und den Nachweis dafür erbringen zu können, dass die Verarbeitung gemäß der DSGVO erfolgt.

Soweit wir als verantwortliche Stelle rechtlich hierzu verpflichtet sind, werden die Daten deutschen Finanzverwaltungen, Behörden und Gerichten übermittelt und von diesen ggf. an ausländische Finanzverwaltungen, Behörden und Gerichte weitergeleitet.

Dauer der Speicherung

Die Daten werden während der Dauer der Beteiligung gespeichert und nach deren Beendigung gelöscht bzw., wenn nach den gesetzlichen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist besteht, nicht vor Ablauf dieser Frist.

Name des AIF _____
bitte angeben:

Ihre Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerspruch und Datenübertragbarkeit gemäß Art. 15 bis 18, 20 und 21 DSGVO

Auf Anfrage ist Ihnen Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erteilen (Art. 15 DSGVO). Die Daten sind zu berichtigen, wenn sie unrichtig sind (Art. 16 DSGVO). Sie sind unter bestimmten Voraussetzungen zu löschen, insbesondere wenn die Speicherung bzw. Verwendung unzulässig ist oder die Daten für die Erfüllung des Zweckes der Speicherung nicht mehr erforderlich sind (Art. 17 DSGVO). Die Daten sind unter bestimmten Voraussetzungen zu sperren bzw. ihre Verwendung ist einzuschränken, insbesondere wenn ihre Richtigkeit von Ihnen bestritten wird (Art. 18 DSGVO). Sie haben ebenfalls nach Maßgabe des Art. 20 DSGVO das Recht, Ihre personenbezogenen Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten und diese Daten einem anderen Verantwortlichen i. S. d. DSGVO übermitteln zu lassen.

Widersprechen Sie der Verwendung der personenbezogenen Daten, die auf Grundlage der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt (Art. 6 Abs. 1 e) DSGVO) oder im Rahmen eines berechtigten Interesses stattfindet (Art. 6 Abs. 1 f) DSGVO), dürfen sie nicht verwendet werden, es sei denn, die Hanseatische kann zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die Ihre Interessen, Rechte und Freiheiten überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Verarbeitet die Hanseatische personenbezogene Daten zur Durchführung des vorgenannten Bestandskundenmarketings und der Bestandskundenpflege oder der gezielten Ansprache von Bestandskunden zum Zwecke der Werbung, so haben Sie das Recht, jederzeit Widerspruch gegen diese Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen.

Recht auf Widerruf Ihrer Einwilligung zu der Datenverarbeitung

Soweit die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten auf Grundlage Ihrer Einwilligung erfolgt, sind Sie berechtigt, erteilte Einwilligungserklärungen, insbesondere die Sie ggf. in Ihrer Beitrittserklärung erteilt haben, jederzeit zu widerrufen, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung berührt wird.

Der Widerruf ist per Post, Telefax oder E-Mail an die Hanseatische oder den Datenschutzbeauftragten zu richten. Die Kontaktdaten hierfür finden Sie vorstehend unter „**Verantwortliche Stelle/Datenschutzbeauftragte**“.

Ihr Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde

Sie können sich beim Hamburgischen Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit beschweren, wenn Sie der Ansicht sind, bei der Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten in Ihren Rechten verletzt worden zu sein. Die Kontaktdaten lauten wie folgt:

Hamburgischer Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit
Ludwig-Erhard-Str. 22, 7. OG
20459 Hamburg
Telefon: 040.428 54 40 40
Telefax: 040.428 54 40 00
E-Mail: mailbox@datenschutz.hamburg.de
Homepage: <https://www.datenschutz-hamburg.de>

Hamburg, August 2022
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

C. Unterschrift

Vorgenannte Ausführungen, insbesondere mein Recht auf Widerspruch, habe ich zur Kenntnis genommen.

X

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Name des AIF _____
bitte angeben:

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

Name _____ Vorname(n) _____ Geburtsdatum _____ Geburtsort und -land _____

Anlage zur Beitrittserklärung: Angaben gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung und Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz

Aufgrund des FATCA-USA-Abkommens und seiner Ausführungsbestimmungen sowie des Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes ist die Gesellschaft verpflichtet, im Wege einer Selbstauskunft steuerlich relevante Informationen der Anleger einzuholen und ggf. an das Bundeszentralamt für Steuern für Zwecke der Übermittlung an den Ansässigkeitsstaat des Anlegers zu melden.

Anleger sind gesetzlich verpflichtet, der Gesellschaft entsprechende Selbstauskünfte zu erteilen und bei einer Änderung der Gegebenheiten die neu zutreffenden Angaben mit einer Selbstauskunft richtig und vollständig mitzuteilen.

Bitte listen Sie – mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland – nachfolgend sämtliche Staaten auf, in denen Sie steuerlich ansässig sind oder in denen Sie als steuerlich ansässig gelten.

Soweit vorhanden, geben Sie bitte auch die jeweils zugehörige Steuer-Identifikationsnummer („TIN“) dieser Staaten an. Gibt der betreffende Ansässigkeitsstaat keine TIN aus, geben Sie bitte an: „Der jeweilige Staat gibt keine TIN aus.“

Staaten mit steuerlicher Ansässigkeit

Soweit vorhanden: Steuer-Identifikationsnummer (TIN)

1)
2)
3)
4)

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

.....
Ort, Datum

X

.....
Unterschrift des Anlegers

ur191021

Name des AIF _____
bitte angeben:

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

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

Aufgrund des FATCA-USA-Abkommens und seiner Ausführungsbestimmungen sowie des Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes ist die Gesellschaft verpflichtet, im Wege einer Selbstauskunft steuerlich relevante Informationen der Anleger einzuholen und ggf. an das Bundeszentralamt für Steuern für Zwecke der Übermittlung an den Ansässigkeitsstaat des Anlegers zu melden.

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, dann machen Sie bitte folgende Angabe:

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 stehenden 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 Folgendes an: „Der Staat gibt keine TIN aus.“

Name des AIF _____
bitte angeben:

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

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

Teil A für **juristische Personen** und **Personengesellschaften** oder alternativ

Teil B für **rechtsfähige Stiftungen** und **Rechtsgestaltungen mit Treuhand- oder Auftragscharakter**

Teil A: Juristische Personen und Personengesellschaften

Firma oder Name der juristischen Person bzw. Personengesellschaft sowie Rechtsform und Registernummer

Anschrift des Sitzes der Hauptniederlassung

Mitglieder des Vertretungsorgans oder Namen der gesetzlichen Vertreter (Sofern der gesetzliche Vertreter eine juristische Person ist, sind die vorgenannten Angaben auch für diese juristische Person erforderlich.)

Nach § 2 Abs. 1 Nr. 9 i.V.m. § 11 Abs. 4 Nr. 2 GWG sind wir zur Erhebung bestimmter Angaben von juristischen Personen und Personengesellschaften verpflichtet. Ferner sind wir nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 11 Abs. 5 GWG verpflichtet, die Namen der wirtschaftlich Berechtigten nach Maßgabe des § 3 GWG zu ermitteln.

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

Identifizierung der juristischen Personen und Personengesellschaften:

- aktueller Auszug aus dem Handelsregister
- aktueller Transparenzregisterauszug
- aktuelle Gesellschafterliste, sofern ein Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar mit mehr als 25 Prozent beteiligt ist. Die Gesellschafter, die mit 25 Prozent 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 i. S. d. § 3 GWG bei juristischen Personen und Personengesellschaften

Zu den wirtschaftlich Berechtigten zählt jede natürliche Person, die unmittelbar oder mittelbar

- mehr als 25 Prozent der Kapitalanteile hält,
- mehr als 25 Prozent der Stimmrechte kontrolliert oder
- in vergleichbarer Weise Kontrolle ausübt.

Sind bei der juristischen Person bzw. Personengesellschaft wirtschaftlich Berechtigte im vorgenannten Sinne vorhanden, sind bitte deren Namen, Vorname(n), Geburtsdaten und -ort(e), Staatsangehörigkeit(en) und Anschrift(en) nachfolgend anzugeben:

1. Name, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en), Straße, PLZ, Ort

2. Name, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en), Straße, PLZ, Ort

3. Name, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en), Straße, PLZ, Ort

4. Name, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en), Straße, PLZ, Ort

Name des AIF _____
bitte angeben: _____

.....

Angaben zu politisch exponierten Personen

Ist bzw. sind in Bezug auf eine politisch exponierte Person i. S. d. Seite 2 der Beitrittserklärung eine oder mehrere der vorgenannten wirtschaftlich Berechtigten

- (i) selbst eine politisch exponierte Person oder
- (ii) ein Familienmitglied einer politisch exponierten Person oder
- (iii) ein Familienmitglied oder eine bekanntermaßen nahestehende Person i. S. d. § 1 Abs. 13 und 14 GWG einer politisch exponierten Person?

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 § 11 Abs. 6 GWG unverzüglich der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH anzeigen werden.

Ort, Datum _____

Firmenstempel, Unterschrift
für Teil A

Name des AIF _____
bitte angeben:

Teil B: Rechtsfähige Stiftungen und Rechtsgestaltungen mit Treuhand- oder Auftragscharakter*

Name der Stiftung bzw. der Rechtsgestaltung mit Treuhand- oder Auftragscharakter sowie ggf. Registernummer

Anschrift

Mitglieder des Vertretungsorgans oder Namen der Vertreter

* Rechtsgestaltungen mit Treuhand- oder Auftragscharakter sind solche, mit denen treuhänderisch Vermögen verwaltet oder verteilt oder die Verwaltung oder Verteilung durch Dritte beauftragt wird oder mit diesen vergleichbare Rechtsformen.

Nach § 2 Abs. 1 Nr. 9 i.V.m. § 11 Abs. 1 GWG sind wir zur Erhebung bestimmter Angaben auch bei rechtsfähigen Stiftungen bzw. Rechtsgestaltungen mit Treuhand- oder Auftragscharakter verpflichtet. Ferner sind wir nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 11 Abs. 5 GWG verpflichtet, die Namen der wirtschaftlich Berechtigten nach Maßgabe des § 3 GWG zu ermitteln.

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

Identifizierung der Stiftungen und Rechtsgestaltungen mit Treuhand- oder Auftragscharakter:

- Stiftungsurkunde und staatliche Genehmigung **oder** Bestätigung der zuständigen Behörde über die Eintragung im Stiftungsverzeichnis
- Aktuelle Liste der Namen der Mitglieder des Stiftungsvorstandes
- Aktueller Transparenzregisterauszug
- Gründungs-, Errichtungs- oder vergleichbare Dokumente, um die Rechtsgestaltung mit Treuhand- oder Auftragscharakter und deren Vertreter zu identifizieren

Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten bei Stiftungen

Bei rechtsfähigen Stiftungen und Rechtsgestaltungen mit Treuhand- oder Auftragscharakter zählen zu den wirtschaftlich Berechtigten:

1. jede natürliche Person, die als Treugeber, Verwalter von Trusts (Trustee) oder Protektor, sofern vorhanden, handelt,
2. jede natürliche Person, die Mitglied des Vorstandes der Stiftung ist,
3. jede natürliche Person, die als Begünstigte bestimmt worden ist,
4. die Gruppe von natürlichen Personen, zu deren Gunsten das Vermögen verwaltet oder verteilt werden soll, sofern die natürliche Person, die Begünstigte des verwalteten Vermögens werden soll, noch nicht bestimmt ist, und
5. jede natürliche Person, die auf sonstige Weise unmittelbar oder mittelbar beherrschenden Einfluss auf die Vermögensverwaltung oder Ertragsverteilung ausübt.

Sind bei der Stiftung oder Rechtsgestaltung mit Treuhand- oder Auftragscharakter wirtschaftlich Berechtigte im vorgenannten Sinne vorhanden, so sind bitte deren Namen, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en) und Anschrift nachfolgend anzugeben:

Wirtschaftlich Berechtigte sind:

1. Name, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en), Straße, PLZ, Ort

2. Name, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en), Straße, PLZ, Ort

3. Name, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en), Straße, PLZ, Ort

4. Name, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en), Straße, PLZ, Ort

Name des AIF _____
bitte angeben:

.....

Angaben zu politisch exponierten Personen

Ist bzw. sind in Bezug auf eine politisch exponierte Person i. S. d. Seite 2 der Beitrittserklärung eine oder mehrere der vorgenannten wirtschaftlich Berechtigten

- (i) selbst eine politisch exponierte Person oder
- (ii) ein Familienmitglied einer politisch exponierten Person oder
- (iii) ein Familienmitglied oder eine bekanntermaßen nahestehende Person i. S. d. § 1 Abs. 13 und 14 GWG einer politisch exponierten Person?

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 § 11 Abs. 6 GWG unverzüglich der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH anzeigen werden.

Ort, Datum _____

Stiftung o. Rechtsgestaltung
Unterschrift für Teil B

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
GmbH

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 Deggendorf
GmbH & Co. geschlossene
Investmentkommanditgesellschaft

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland