

## Basisinformationsblatt

### Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produktes zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

### Produkt

**Name:** DFV Hotel Deggendorf GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

**Hersteller:** HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (Kapitalverwaltungsgesellschaft)

Website des Herstellers: [www.diehanseatische.de](http://www.diehanseatische.de)

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter 040.303886-0.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 10.01.2023

**Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

### Um welche Art von Produkt handelt es sich?

**Art:** Bei dem Produkt handelt es sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (geschlossener inländischer Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch).

**Laufzeit:** Die Fondsgesellschaft endet am 30.09.2034 (Grundlaufzeit). Die Fondsgesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird. Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig. Ein Recht auf ordentliche Kündigung besteht während der Grundlaufzeit nicht. Es bestehen keine Rückgaberechte.

**Ziele:** Die Fondsgesellschaft investiert in ein 3.129 Quadratmeter großes Grundstück in 94469 Deggendorf, Bayern, Deutschland. Das Grundstück ist belegen Edlmairstraße 4 und bebaut mit einem Hotel (Anlageobjekt). Das Anlageobjekt besteht aus einem viergeschossigen Gebäude mit T-förmigem Grundriss und verfügt über insgesamt 125 klimatisierte Gästezimmer in acht Einzel- und 105 Doppelzimmern sowie zwölf Suiten. Das Anlageobjekt ist bis zum 31.12.2041 (zzgl. 2x5 Jahre Verlängerungsoption für die Pächterin) an die Hotel Deggendorf Betriebs GmbH verpachtet. Es sollen keine weiteren Anlageobjekte erworben werden. Es erfolgt keine diskretionäre Anlagewahl. Die Finanzierung der Fondsgesellschaft erfolgt durch Eigenkapital (planmäßig € 7.130.000,00 zzgl. € 356.500,00 Ausgabeaufschlag) und ein bei einer Bank aufgenommenes Darlehen in Höhe von € 6.500.000,00. Durch den Einsatz von Fremdkapital soll die Eigenkapitalrendite des Fonds gesteigert werden, sofern die vereinbarte Verzinsung des Fremdkapitals geringer ist als die geplante Gesamtkapitalrentabilität (sog. Hebel- oder Leverage-Effekt).

Das Anlageziel besteht darin, aus der langfristigen Verpachtung und späteren Veräußerung des Anlageobjektes Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten. Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Die Rendite hängt insbesondere von der Wertentwicklung des Anlageobjektes sowie davon ab, dass die Pächterin ihren Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag nachkommt, und weiteren Parametern (z. B. Entwicklung Inflationsraten, Zinssätze, Höhe Instandhaltungskosten).

**Kleinanleger-Zielgruppe:** Das Beteiligungsangebot richtet sich ausschließlich an semiprofessionelle und professionelle Anleger – es ist ausdrücklich nicht für Privatanleger geeignet. Die Anleger müssen bereit sein, die im Risikoindikator angegebene Risikobewertung zu tragen. Das Beteiligungsangebot ist nur für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont geeignet. Aufgrund der fehlenden Rückgabemöglichkeit der Beteiligung muss der Anlagehorizont in jedem Fall für die maximale Laufzeit der Fondsgesellschaft (d. h. mindestens bis zum Ende der Grundlaufzeit bis zum 30.09.2034 zuzüglich einer möglichen Verlängerung) sowie zusätzlich während der sich daran anschließenden Liquidationsphase gegeben sein. Die Anleger müssen einen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag tragen können und dürfen keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Die Anleger müssen über erweiterte Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten verfügen.

Die Informationspflichtendokumentation nach §307 KAGB und der letzte Jahresbericht der Fondsgesellschaft sowie weitere praktische Informationen sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg; Tel.: 040.303886-0; E-Mail: [info@diehanseatische.de](mailto:info@diehanseatische.de).

Verwahrstelle ist die DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg.

### Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

#### Risikoindikator



← ..... →  
Niedrigeres Risiko                      Höheres Risiko



Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum 30.09.2034 halten. Sie können die Anlage nicht frühzeitig einlösen.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht dazu in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht.

Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit, Sie auszuzahlen, beeinträchtigt wird.

Das maximale Risiko besteht im Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag sowie ggf. weiteren Zahlungsverpflichtungen. Für eine ausführliche Darstellung aller wesentlichen Risiken wird auf Kapitel 7 der Informationspflichtendokumentation nach §307 KAGB verwiesen.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

### Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

<b>Empfohlene Haltedauer:</b>	12,50 Jahre (bis zum 30.09.2034 = Ende der Grundlaufzeit)	Wenn Sie nach 12,50 Jahren aussteigen
<b>Anlagebeispiel:</b>	€ 10.000	

#### Szenarien

<b>Minimum</b>	<b>Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.</b>	
<b>Stressszenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	€ 10.670
	Jährliche Durchschnittsrendite	0,12 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	€ 14.980
	Jährliche Durchschnittsrendite	2,88%
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	€ 17.700
	Jährliche Durchschnittsrendite	4,26 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	€ 22.670
	Jährliche Durchschnittsrendite	6,35 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produktes selbst enthalten, jedoch u. U. nicht alle Kosten, die Sie Ihrem Berater oder Ihrer Verkaufsstelle begleichen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das pessimistische Szenario zeigt, was Sie unter schlechten Marktbedingungen, das mittlere Szenario zeigt, was Sie unter durchschnittlichen Marktbedingungen und das optimistische Szenario zeigt, was Sie unter guten Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Die Besteuerung auf Ebene der Anleger wurde in den Szenarien nicht berücksichtigt.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

**Hinweis:** Die vorstehend dargestellte jährliche Durchschnittsrendite weicht von der in der Produktinformation in Abschnitt 7.5. dargestellten Renditebetrachtung (durchschnittlicher Gesamtwertzuwachs p.a.) ab, weil andere Renditeberechnungen verwendet werden.

Dieses Produkt kann weder zurückgegeben noch eingelöst werden.

### Was geschieht, wenn die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH nicht dazu in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der Kapitalverwaltungsgesellschaft hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung aus dem Fonds. Auszahlungen werden direkt von der Fondsgesellschaft geleistet. Soweit der Fonds selbst aufgrund von Zahlungsunfähigkeit oder Vermögenslosigkeit Auszahlungen an Sie nicht vornehmen kann, ist dieser Verlust nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

## Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

### Kosten im Zeitverlauf

In den folgenden Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag.

Wir haben folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Das Produkt entwickelt sich wie im mittleren Szenario auf Seite 2 dargestellt.
- € 10.000 werden angelegt.

Wenn Sie nach 12,50 Jahren aussteigen	
<b>Kosten insgesamt</b>	€ 5.125
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)</b>	5,93 % pro Jahr

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie zum 30.09.2034 (Ende der Grundlaufzeit) aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 6,60 Prozent vor Kosten und 4,26 Prozent nach Kosten betragen. (Bitte beachten Sie: Die in der Tabelle ausgewiesenen jährlichen Auswirkungen der Kosten entsprechen der Differenz zwischen dem internen Zinsfuß ohne Kosten und nach Kosten. Der interne Zinsfuß unterscheidet sich von der durchschnittlichen Rendite pro Jahr.)

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Der Betrag wird Ihnen mitgeteilt.

Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann (9 Prozent des Anlagebetrags/€ 900). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

Zusammensetzung der Kosten		
<b>Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg</b>		Wenn Sie nach 12,50 Jahren aussteigen
<b>Einstiegskosten</b>	Initialkosten i. H. v. bis zu 15,12 % zzgl. Ausgabeaufschlag i. H. v. bis zu 5,00 % und zzgl. zusätzlicher fondsabhängiger Kosten in der Platzierungsphase von bis zu 1,98 % (insgesamt bis zu 22,10 %). Bezugsgröße sind jeweils die Kommanditeinlagen.	Bis zu € 2.210
<b>Ausstiegskosten</b>	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt.	€ 0
<b>Laufende Kosten [pro Jahr]</b>		
<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b>	Durchschnittlich ca. 1,64 % des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung. Die Kosten können schwanken.	€ 138
<b>Transaktionskosten</b>	Durchschnittlich ca. 1,02 % des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	€ 86
<b>Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen</b>		
<b>Erfolgsgebühren</b>	Der tatsächliche Betrag hängt von der Höhe des Verkaufserlöses und dem Wertzuwachs der Immobilien ab. Für Details wird auf § 11 Ziff. 2 der Anlagebedingungen verwiesen. Es handelt sich hierbei um eine Schätzung.	€ 135

## Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen? Vorgeschriebene Mindesthaltedauer (Grundlaufzeit): bis zum 30.09.2034

Sie erwerben eine unternehmerische Beteiligung, mit der Sie eine langfristige Verpflichtung eingehen. Die Beteiligung kann vor Ende der Grundlaufzeit (30.09.2034) nicht zurückgegeben werden. Die Fondsgesellschaft kann mit einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre über die Grundlaufzeit hinaus fortgesetzt wird. Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig. Eine ordentliche Kündigung während der Grundlaufzeit ist ausgeschlossen. Es bestehen keine Rückgaberechte.

## Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über das Produkt, das Verhalten der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Person, die zum Produkt berät oder es verkauft, richten Sie bitte schriftlich oder in Textform an die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg oder per E-Mail an [beschwerde@diehanseatische.de](mailto:beschwerde@diehanseatische.de). Weitere Informationen zum Beschwerdemanagement finden Sie auf der Webseite [www.diehanseatische.de/beschwerde](http://www.diehanseatische.de/beschwerde).

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert können Sie der Informationspflichtendokumentation nach § 307 KAGB bzw. dem jeweils letzten Jahresbericht des Fonds entnehmen. Diese Unterlagen sind kostenlos in deutscher Sprache bei der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, Tel.: 040.303886-0, erhältlich.