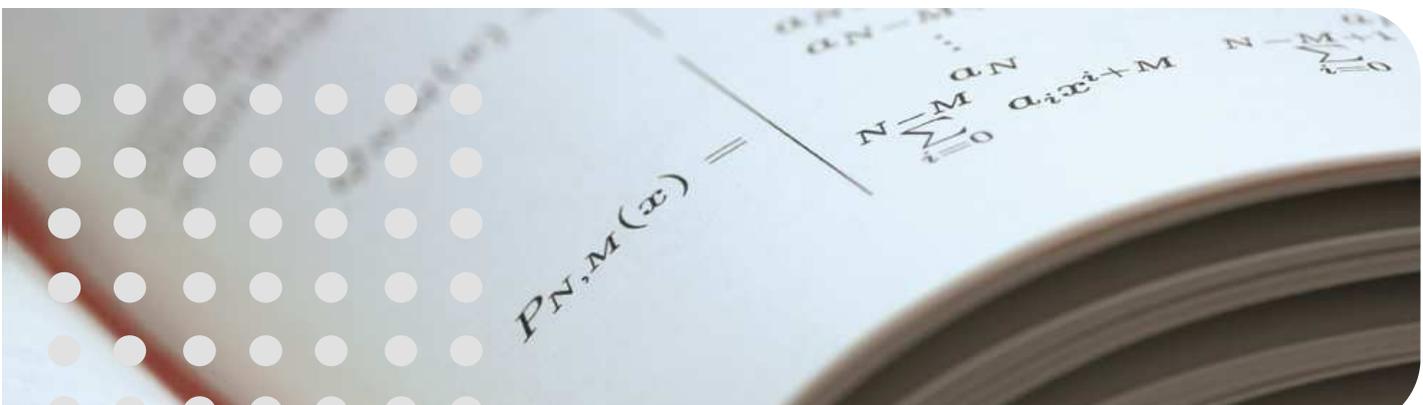


KURZANALYSE

- DFV Hotelinvest 6

Beteiligungsanalyse



TKL.FONDS

GESELLSCHAFT FÜR FONDSCONCEPTION UND -ANALYSE MBH

Kurzanalyse: DFV Hotelinvest 6

Diese Kurzanalyse stellt lediglich einen Auszug aus einer detaillierten Langanalyse dar. Diese Unterlagen enthalten nicht die vollständigen Informationen bzgl. der dargestellten Beteiligung. Für die vollständige Information ist der Verkaufsprospekt heranzuziehen, den Sie in der Regel über den Initiator beziehen können. TKL.Fonds selber erbringt lediglich die Wertpapiernebenleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen im Sinne des § 2 Abs. 3a Nr. 5 WpHG in Ansehung geschlossener Fonds. TKL.Fonds ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. TKL.Fonds hat aber freiwillig aus Gründen der Transparenz eine Langanalyse erstellt, die den Transparenzvorgaben gem. § 34b WpHG i. V. m. der Finanzanalyseverordnung (FinAnV) genügt. Diese Langanalyse ist über TKL.Fonds erhältlich. Um die Aussage und Ergebnisse dieser Kurzanalyse nachvollziehen und einordnen zu können, wird die Lektüre der Langanalyse ausdrücklich empfohlen. Als Datenbasis für die Analyse dienen Angaben der Fondsinitiatoren in den Fondsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben zeichnen die Fondsinitiatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich sich selbst verantwortlich. Die Analyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei der Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt.

Basisdaten der Beteiligung

| | |
|---|--|
| Initiator | HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG |
| Immobilien | H+Hotel & SPA Friedrichroda H+Hotel Hannover H+Hotel Wiesbaden Niedernhausen |
| Vorwiegende Nutzung der Immobilien | Hotel |
| Nutzfläche in qm | 27.161 |
| Datum der Prospektaufstellung | 15. November 2018 |
| Analysedatum | 20. Februar 2019 |
| Erstes volles Betriebsjahr | 2019 |
| Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren | 15,0 |
| Dauer der Gesellschaft | bis zum 31. Dezember 2033 |
| Kündigung frühestens möglich zum | vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich |
| Haftung im Außenverhältnis | beschränkt auf 10% der Pflichteinlage |
| Mindestzeichnungssumme in EUR | 10.000 |
| Kommanditkapital ohne Agio in TEUR | 27.930 |
| Fremdkapital in TEUR | 27.000 |
| Agio in % | 5,0% |
| Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR | 56.327 |
| Ausschüttungsrhythmus | monatlich |
| Anmerkungen: | - |

Initiator

| | |
|--|--|
| Erfahrung* | |
| Anzahl platzierter Fonds | 94 |
| Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. € | 1.503 |
| Anzahl platzierter Immobilienfonds | 94 |
| Durchschn. Volumen platzierter Immobilienfonds in Mio. € | 15,98 |
| Performance laufender Fonds* | |
| Alle Fonds des Initiators | |
| Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen | 7 unter Plan, 63 im Plan, 0 über Plan |
| Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen | 5 unter Plan, 55 im Plan, 10 über Plan |
| Note | 1,50 |
| Anmerkungen: | |
| * Stand: Performancebericht 2017 | |

Kurzanalyse: DFV Hotelinvest 6

Fondskonzeption

| | |
|--|---------------------------------------|
| Kapitalverwaltungsgesellschaft | HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG |
| Verwahrstelle | DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH |
| Prospektprüfungsbericht | vorhanden |
| Sind besondere rechtliche Risiken bekannt? | nein |
| Steuergutachten | nicht vorhanden |
| Verbindliche Finanzierungszusage | vorhanden |
| Platzierungsgarantie | vorhanden |
| <p>Konzeptionelle Besonderheiten:</p> <p>Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 1,04% inkl. MwSt (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer Verzinsung von 2,50% p.a. übersteigt. Die Vergütung ist jedoch auf max. 0,50% inkl. MwSt des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft während der Abrechnungsperiode beschränkt. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und endet nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände.</p> | |
| Note | 2,50 |
| <p>Anmerkungen:</p> <p>-</p> | |

Kurzanalyse: DFV Hotelinvest 6

Objekt

| | |
|---|--|
| Standorte | Friedrichroda, Hannover, Niedernhausen |
| Anzahl der Objekte | 3 |
| Kaufpreis für den anteiligen Erwerb* (aller Objekte) in TEUR | 49.948 |
| Gesamtkaufpreis in TEUR | 49.948 |
| Externe Bewertung | vorhanden bei 3 von 3 Objekten |
| <p>Kurzbeschreibung:</p> <p>Die Stadt Friedrichroda liegt mit ihren rund 7.500 Einwohnern im nördlichen Teil des Thüringer Waldes im Bundesland Thüringen. Der Ort ist einer von fünf staatlich anerkannten Luftkurorten Thüringens und stellt den viertgrößten Beherbergungsmarkt im Bundesland dar. Friedrichroda befindet sich an der Bundesautobahn A4 und der Bundesstraße 88. Der Ort ist vom Flughafen Erfurt-Weimar in 33 Minuten und von der Landeshauptstadt Erfurt in 45 Minuten erreichbar und durch einen Regionalbahnhof und eine Stadtbahnhaltestelle an das deutsche Schienennetz angebunden. Busverbindungen sind ebenfalls vorhanden.</p> <p>Bei dem Fondsobjekt H+Hotel & SPA Friedrichroda handelt es sich um ein 1954 errichtetes und in den Jahren 1996 und 1997 umfassend sowie unter Erhaltung der denkmalgeschützten Fassade kernsaniertes 4-Sterne-Hotel. Das Hotel befindet sich auf einem 15.092 qm großen Grundstück nordwestlich der Stadtmitte in einer ruhigen Anliegerstraße auf einer Anhöhe, ca. zehn Fahrminuten vom Autobahnanschluss Gotha-Boxberg. Es weist eine Nutzfläche im Hotelbereich inkl. Betriebsflächen von 9.039 qm auf. Das Hotel verfügt über 153 Zimmer, darunter 13 Einzelzimmer und zwölf Suiten. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen eigenen Fitness- und Wellnessbereich sowie sechs teilweise miteinander kombinierbare Veranstaltungsräume. Den Hotelgästen stehen 120 PKW-Stellplätze zur Verfügung.</p> <p>Die Stadt Hannover ist mit ihren rund 533.000 Einwohnern die Landeshauptstadt Niedersachsens und stellt einen bedeutenden Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg dar, in der rund vier Millionen Menschen leben. Hannover liegt direkt an der Bundesautobahnen A7 und A2. Der Hauptbahnhof Hannover ist ein wichtiges Drehkreuz in Deutschland. Zusätzlich verfügt die Stadt über den Flughafen Hannover-Langenhagen.</p> <p>Bei dem Fondsobjekt H+Hotel Hannover handelt es sich um ein 1994 errichtetes 4-Sterne-Hotel. Das Hotel befindet sich auf einem 8.847 qm großen Grundstück acht Kilometer südöstlich der Hannoveraner Stadtmitte. Es weist eine Nutzfläche im Hotelbereich inkl. Betriebsflächen von 6.850 qm auf. Das Hotel verfügt über 179 Zimmer, davon vier behindertengerechte Zimmer. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen kleinen Freizeitbereich sowie 15 teilweise miteinander kombinierbare Veranstaltungsräume. Den Hotelgästen stehen 93 PKW-Stellplätze zur Verfügung.</p> <p>Die Gemeinde Niedernhausen liegt mit ihren rund 15.600 Einwohnern nordöstlich von Wiesbaden und westlich von Frankfurt am Main im Bundesland Hessen. Der Ort befindet sich am Rand des Rhein-Main-Gebietes, das mit ca. 5,7 Millionen Menschen im Einzugsgebiet einen bedeutenden Wirtschaftsstandort darstellt. Von Niedernhausen aus sind der Flughafen Frankfurt am Main in 23 Minuten und die Messe Frankfurt am Main in ca. 32 Minuten über die Bundesautobahn A3 erreichbar. Niedernhausen ist an das deutsche Schienennetz angebunden. Busverbindungen sind ebenfalls vorhanden.</p> <p>Bei dem Fondsobjekt H+Hotel Wiesbaden Niedernhausen handelt es sich um ein 1993/1994 errichtetes 4-Sterne-Hotel. Das Hotel befindet sich auf einem 34.643 qm großen Grundstück rund drei Kilometer südöstlich des Ortsteiles Niedernhausen. Es weist eine Nutzfläche im Hotelbereich inkl. Betriebsflächen von 11.272 qm auf. Das Hotel verfügt über 187 Zimmer, darunter 15 Suiten und drei barrierefreie und rollstuhlgerechte Zimmer. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen eigenen Wellnessbereich sowie 13 teilweise miteinander kombinierbare Tagungsräume. Den Hotelgästen stehen 194 PKW-Stellplätze zur Verfügung.</p> <p>Unabhängige externe Bewertungen gemäß KAGB der TÜV Süd ImmoWert GmbH, München, weisen für die Immobilien unter Berücksichtigung der Nachträge zu den Mietverträgen einen Marktwert von 11,3 Mio. EUR (H+Hotel & SPA Friedrichroda zum Bewertungsstichtag 29.06.2018), 19,2 Mio. EUR (H+Hotel Hannover zum 28.06.2018) und 14,80 Mio. EUR (H+Hotel Wiesbaden Niedernhausen zum 02.07.2018) aus. Der gezahlte Kaufpreis für die drei Hotels erscheint insgesamt somit marktgerecht.</p> | |
| Note | 2,50 |
| Anmerkungen: | - |

Kurzanalyse: DFV Hotelinvest 6

Vermietung

| | |
|---|--------------------------------|
| Vermietung zu Beginn der Betriebsphase* | |
| Durchschnittlich vermietete Fläche in % | 100,00% |
| Vermietungsgarantien | vorhanden bei 0 von 3 Objekten |
| Mieteinnahmen im ersten vollen Betriebsjahr 2019 in TEUR | 3.088 |
| Durchschnittliche Jahresmiete im ersten vollen Betriebsjahr in EUR / qm | zwischen 88,51 und 185,11 |
| Restmietvertragsdauer in Jahren | 20,00 |
| Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in % | 0,70% |
| Beurteilung der Vermietung | |

In den letzten zehn Jahren ist der deutsche Tourismusmarkt kontinuierlich gewachsen. Im Jahr 2017 hat sich die Zahl der Übernachtungen um 2,7% auf insgesamt 459,45 Mio. gesteigert, von denen 288,76 Mio. Übernachtungen auf die Hotellerie entfielen. Die durchschnittliche Auslastung der Gästezimmer stieg auf 62,1%. Auch der Hotelinvestmentmarkt hat sich positiv entwickelt. Im Jahr 2017 wurde ein Transaktionsvolumen von über 4 Mrd. EUR realisiert, was deutlich über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt liegt.

Im Jahr 2017 waren in Friedrichroda 2.207 Betten verfügbar, die 387.598 Übernachtungen bedient haben. Der Beherbergungsmarkt in Friedrichroda war in der letzten Dekade von einem Angebotsrückgang und einem moderaten Nachfragezuwachs geprägt. (Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen) Im Juli 2018 zählten fünf Hotels zum primären Wettbewerb für das Fondsobjekt. Insgesamt ist die Wettbewerbssituation stark ausgeprägt. Das H+Hotel & SPA Friedrichroda profitiert gegenüber seinen Wettbewerbern insbesondere von dem rund 1.600 Quadratmeter großen Wellnessbereich.

2017 waren in Hannover 13.755 Betten verfügbar, die 2.280.015 Übernachtungen bedient haben. Die Nachfrage in Hannover ist auf Grund des hohen Anteils von Geschäftsreisenden saisonal geprägt. (Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen) Im Juli 2018 zählten vier Hotels zum primären Wettbewerb für das Fondsobjekt. Insgesamt ist die Wettbewerbssituation stark ausgeprägt. Das H+Hotel Hannover profitiert gegenüber seinen Wettbewerbern u. a. von seiner guten Erreichbarkeit per PKW und von Synergieeffekten aufgrund eines weiteren Hotels der Betreibergruppe in der Region.

Im Jahr 2017 waren in Niedernhausen 661 Betten verfügbar, die 108.987 Übernachtungen bedient haben. Die Nachfrage führt beinahe ganzjährig zu einer überwiegend ausgewogenen Auslastung in Niedernhausen. (Quelle: Statistisches Landesamt Hessen). Im Juli 2018 zählten fünf Hotels zum primären Wettbewerb für das Fondsobjekt. Insgesamt ist die Wettbewerbssituation stark ausgeprägt. Das H+Hotel Wiesbaden Niedernhausen könnte sich insbesondere durch die geplante Aufwertung der Hotelanlage Wettbewerbsvorteile verschaffen.

Die Fondsobjekte sind für 20 Jahre an Tochtergesellschaften der Hospitality Alliance GmbH vermietet, die jeweils rund 17 bis 25 Jahre Erfahrung in der Hotellerie aufweisen. Eine renommierte Wirtschaftsagentur bewertete die Bonität der Muttergesellschaft im Juli 2018 mit dem Wert "208", was einer "guten Bonität" entspricht. Die Muttergesellschaft hat eine Patronatserklärung zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit der Tochtergesellschaften abgegeben. Die Bonität der Mieterinnen der Objekte in Friedrichroda und Niedernhausen wird mit "gut", die Bonität der Mieterin in Hannover mit "mittel" bewertet. Die Hospitality Alliance GmbH, die auf eine rund 50-jährige Geschichte in der Hotellerie zurückblicken kann, betreibt unter der Marke H-Hotels zur Zeit 60 Häuser in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Die Mietverträge sehen zwei Verlängerungsoptionen seitens der Mieterin um jeweils fünf Jahre vor. Die Mietverträge sind indexiert, die Veränderung der Miethöhe richtet sich nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Für die Objekte sollte aufgrund der Bonität der Mieterinnen und der Muttergesellschaft sowie der Laufzeit der Mietverträge langfristig hohe Einnahmesicherheit herrschen.

Note

2,15

Anmerkungen:

* Alle Angaben zu den Mieteinnahmen und den Objektausgaben enthalten keine umlegbaren Objektkosten.

Kurzanalyse: DFV Hotelinvest 6

Finanzielle Einschätzung

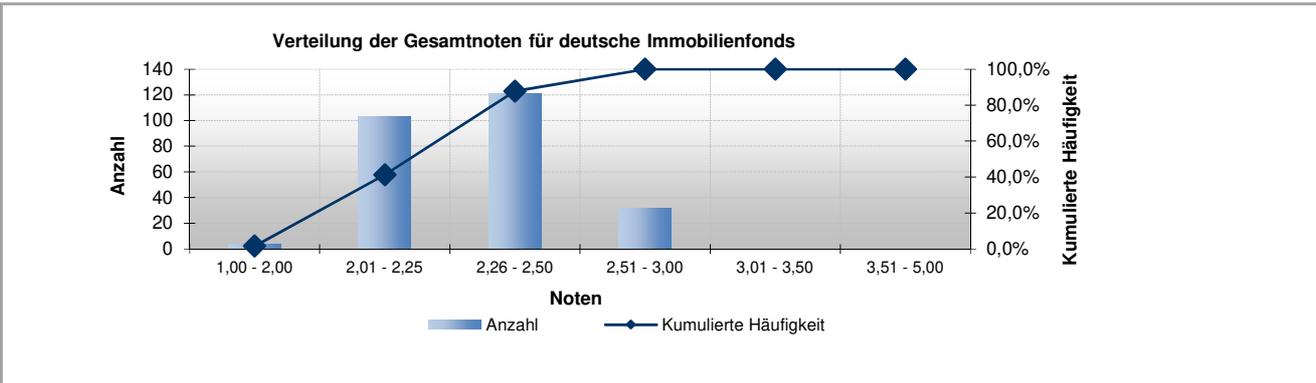
| | |
|---|-------------|
| Erfolgskennzahlen | |
| Rendite (IRR) der Kommanditisten nach Steuern | 3,00% |
| Amortisationsdauer des Kommanditkapitals vor Steuern in vollen Jahren * | 15,00 |
| Kumulierte Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren in % | 29,60% |
| Kumulierte Ausschüttungen über die Laufzeit (ohne Veräußerungserlös) in % des Kommanditkapitals | 75,00% |
| Risikokennzahlen ** | |
| Eigenkapitalquote in % | 50,85% |
| Anteil der festen Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen | 100,00% |
| Kostenkennzahlen ** | |
| Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Objektkosten zu Mieteinnahmen | 8,00% |
| Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Fondskosten zu Mieteinnahmen | 4,98% |
| Fondskosten (mit Agio) in % des Fondsvolumens (inkl. Agio)*** | 15,96% |
| <i>davon in der Investitionsphase</i> | 10,79% |
| <i>davon in der Betriebsphase***</i> | 5,17% |
| Total Expense Ratio (TER) in % des Eigenkapitals (ohne Agio)*** | 1,51% p.a. |
| Geplanter Bruttoverkaufserlös für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2033) | |
| Prospektierter Verkaufsfaktor (bezogen auf alle Immobilien) | 13,50 |
| absolut in TEUR | 45.991 |
| in % des Kaufpreises (bezogen auf alle Immobilien) | 92,08% |
| <i>davon Ausgaben für Revitalisierung</i> | 0,00% |
| Note | 1,75 |
| Anmerkungen: | |
| * Wenn die Amortisationsdauer der Prospektierungslaufzeit entspricht, wurde der Verkauf der Immobilie am Ende der Laufzeit unterstellt. | |
| ** Alle Angaben zu den Mieteinnahmen und den Objektausgaben enthalten keine umlegbaren Objektkosten. | |
| *** Die kumulierten Fondskosten während der Betriebsphase beziehen sich auf einen standardisierten Zeitraum von 18 Jahren. | |

Kurzanalyse: DFV Hotelinvest 6

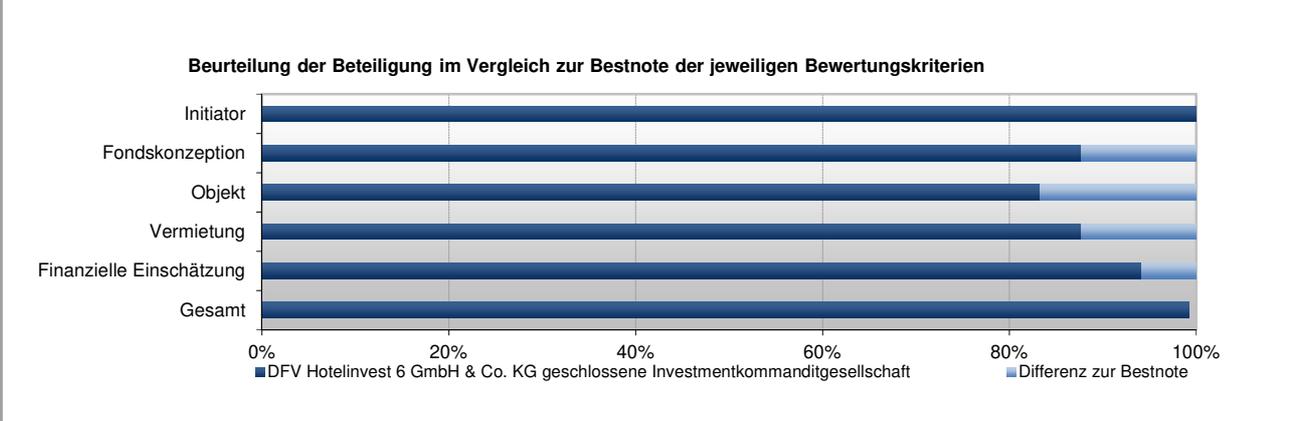
Gesamtbeurteilung und Rating

Zusammenfassung

Der Fonds investiert in drei Vier-Sterne-Hotels in Friedrichroda in Thüringen, in Hannover in Niedersachsen und in Niedernhausen in Hessen. Anbieter ist die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG, die zur IMMAC-Gruppe gehört. Die Fondskonzeption entspricht den erforderlichen Standards. Externe Bewertungen, die den marktgerechten Einkauf der Immobilien bestätigen, sind vorhanden. Für die Objekte sollte aufgrund der Bonität der Mieterinnen und der Muttergesellschaft sowie der Laufzeit der Mietverträge langfristig Einnahmesicherheit herrschen. Die angenommene Inflationsrate von 1,00% p.a. erscheint konservativ. Die Fondskosten sind unterdurchschnittlich. Die anfängliche Eigenkapitalquote ist überdurchschnittlich. Die weit überdurchschnittlichen Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren wirken sich risikomindernd aus, die Eigenkapitalquote nach zehn Jahren ist ebenfalls auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Durch die 100%ige Darlehensaufnahme in EUR werden keine Währungsrisiken bei der Fremdfinanzierung eingegangen. Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit konservativer Ertragsprognose vor Steuern und weit unterdurchschnittlichem Risiko.



| Noten und Rating | | | Rating der Beteiligung | |
|--------------------------|---------|------|------------------------|-----------------------|
| Qualitative Einschätzung | | | | |
| Initiator | (12,5%) | 1,50 | | |
| Fondskonzeption | (12,5%) | 2,50 | ★★★★★ | Sehr gut oder Top 10% |
| Objekt | (12,5%) | 2,50 | ★★★★★ | Gut |
| Vermietung | (12,5%) | 2,15 | ★★★★ | Platzierungsfähig |
| Finanzielle Einschätzung | | | ★★ | Uninteressant |
| | | | ★ | Mangelhaft |
| Gesamtnote | | | Rating | ★★★★★ |
| 1,96 | | | | |





TKL.FONDS

GESELLSCHAFT FÜR FONDSCONCEPTION UND -ANALYSE MBH



TKL.Fonds

Gesellschaft für Fondsconception
und -analyse mbH
Erdmannstraße 10-12
22765 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 – 32 52 27 – 60
Fax: +49 (0) 40 – 39 19 83 – 32

E-Mail: info@tkl-fonds.de
www.tkl-fonds.de