

HKA Hanseatische
Kapitalverwaltung AG

Große Theaterstraße 31-35
20354 Hamburg

Telefon: 040 – 30 38 86 - 0
Telefax: 040 – 30 38 86 - 460
E-Mail: info@diehanseatische.de

Vorstand:
Tim Ruttmann

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Marcus H. Schiermann

Handelsregister:
Amtsgericht Hamburg
eingetragen unter HR B 128 172
Ust.Idnr : DE290402191

www.diehanseatische.de

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG ■ Große Theaterstraße 31-35 ■ 20354 Hamburg

Herrn
Max Mustermann
Mustergasse 1
00000 Musterstadt

IHR ZEICHEN	UNSER ZEICHEN	IHR ANSPRECHPARTNER	TELEFONDURCHWAHL	HAMBURG
HFM-0000/00	LK/JW	Anlegerbetreuung	040-3038860	07.05.2020

Weitere Informationen zu der Aussetzung der monatlichen Auszahlungen ab April 2020

Sehr geehrter Herr Mustermann,

mit Schreiben vom 14.04.2020 haben wir Sie über die generellen Auswirkungen der Corona-Krise in der Hotelbranche in Deutschland und auf die Investitionsobjekte der DFV Hotel-Fonds informiert. Zeitgleich hatten wir angekündigt, Sie ergänzend über die konkreten Zahlen und temporären Auswirkungen bei Ihrer Beteiligung zu unterrichten.

Der Mieter verzeichnet gegenwärtig erhebliche Einnahmeausfälle, da aufgrund der Ausbreitung des sog. Corona-Virus (die „Pandemie“) zunächst die Umsätze des Mieters rückläufig waren und nunmehr in Bayern der Betrieb von Hotels und Beherbergungsbetrieben grundsätzlich (mit Ausnahmen) durch eine Verordnung vom 24. März 2020 (die „CoronaVO“) untersagt wurde. Der Mieter hat die Hotels daher zwischenzeitlich geschlossen und verzeichnet entsprechende Einnahmeausfälle.

Dieser bzw. vergleichbaren Situationen trägt unter anderem Art. 5 § 2 des am 27.03.2020 verabschiedeten Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2020 Teil I Nr. 14, ausgegeben am 27.03.2020, Seite 569; nachfolgend das „Abmilderungsgesetz“) Rechnung, indem diese Regelung bestimmt, dass Mietverhältnisse nicht allein deswegen gekündigt werden dürfen, weil der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit der Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie beruht (was gemäß Art. 5 § 2 Abs. 1 Satz 2 Abmilderungsgesetz glaubhaft zu machen ist). Art. 5 § 4 Abs. 1 Nr. 2 Abmilderungsgesetz ermächtigt die Bundesregierung, die Kündigungsbeschränkung durch Rechtsverordnung auf Zahlungsrückstände auszudehnen, die bis zum 30. September 2020 entstehen. Nach Art. 5 § 2 Abs. 4 Abmilderungsgesetz ist Art. 5 § 2 Abs. 1 bis 3 Abmilderungsgesetz nur bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden.

Mit Rücksicht darauf, dass die Mieter gegenwärtig daran gehindert sind, aus dem Betrieb der Hotels Einnahmen zu erzielen, haben sie sich mit Schreiben vom 02.04.2020 an den Vermieter gewandt und diesen um Gespräche über eine Anpassung, Reduktion oder vorübergehende Aussetzung der Mietzahlung gebeten. Hierüber und über die bestehenden rechtlichen Unsicherheiten in Bezug auf möglicherweise in Ansehung der Pandemie bestehende Rechte der Mieter, beispielsweise zur Minderung der Mieten, haben die Parteien sodann Gespräche geführt.

Die Betreibergesellschaften der Hotels in Freising und Oberding sehen nunmehr von einer Nachtragsvereinbarung ab und möchten nach der o.g. gesetzlichen Regelung des Abmilderungsgesetzes verfahren. Dies bedeutet, dass gemäß des Abmilderungsgesetzes zu Gunsten des Mieters bis zum 30. Juni 2022 ein Kündigungsschutz unter dem jeweiligen Mietvertrag besteht, wenn die Mieten April bis Juni 2020 (und ggf. auch bis September 2020 bei Verlängerung der Anwendbarkeit des Abmilderungsgesetzes) nicht geleistet werden. Abweichend vom Schreiben vom 14.04.2020 wurden mit den Betreibergesellschaften somit keine Nachträge zu den bestehenden Mietverträgen vereinbart.

Zeitgleich zu den Gesprächen mit den Mietern wurden Gespräche mit der langfristig finanzierenden Bank aufgenommen, um nicht Gefahr zu laufen, durch den infolge von nicht geleisteten Mietzahlungen nicht leistbaren Kapitaldienst eine für den Fonds nachteilige Störung des Vertragsverhältnisses mit der Bank auszulösen. Deshalb ist es das Ziel der Hanseatischen, mögliche Optionen einer sofortigen Stundung des monatlichen Kapitaldienstes (Zinsen und Tilgung) zu verhandeln. Die Gespräche darüber sind mittlerweile in die entscheidende Phase eingetreten.

Wann die Zahlung der Mieten wieder einsetzt, hängt vom Einsetzen und dem Umfang von Lockerungen im Gastronomie- und Hotelgewerbe ab, die bereits aktuell auf Bundes- und Landesebene in der Diskussion sind.

Sobald konkrete Vereinbarungen abgeschlossen wurden, werden wir Sie über diese Ergebnisse ebenfalls informieren.

Damit Sie hinsichtlich der offiziellen Prognosen für eine Wiederbelebung des Tourismus informiert sind, finden Sie in Ihrem HKA Anlegerportal (in der Rubrik Formulare unter „Aktuelles“) die jeweils aktuelle Prognose des Kompetenzzentrum Tourismus des Bundes zum Download.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG



ppa. Lutz Kohl
stellv. Leitung Portfoliomanagement



i.A. Jochen Weder
Assetmanagement