

Gegenstand dieses Dokumentes sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokumentes, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

Identität des Investmentvermögens

IMMAC Sozialimmobilien 123. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Art der Vermögensanlage

geschlossener inländischer Spezial-AIF (Alternativer Investmentfonds)

Kapitalverwaltungsgesellschaft/Anbieterin

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg

DAS BETEILIGUNGSANGEBOT

Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, direkt und/oder indirekt mindestens 60,00 Prozent des investierten Kapitals in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, bebaut mit Gewerbeimmobilien des Typs Sozialimmobilie (z.B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Anlagen für betreutes Wohnen, Kliniken) in Deutschland (im Folgenden auch „Anlageobjekt“ genannt) anzulegen, wenn eine Vermietung oder Verpachtung ab kaufvertraglichem Übergang von Nutzen und Lasten für mindestens 19 Jahre vereinbart ist und ein Einkaufsfaktor, definiert als Quotient aus dem Kauf- und Herstellungspreis für die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte nebst Immobilie und der Jahresmiete bzw. Jahrespacht, den Faktor 20 nicht übersteigt (im Folgenden auch „Anlagegrenzen“ genannt). Das Anlageziel besteht darin, aus der langfristigen Verpachtung und späteren Veräußerung des Anlageobjektes Überschüsse zu erzielen und diese monatlich bzw. hinsichtlich der Veräußerung des Anlageobjektes im Rahmen der Liquidation an die Anleger auszuschütten. Zum Erreichen des Anlagezieles hat die Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation im Rahmen der Anlagegrenzen hebel-finanziert vier Grundstücke in Bad Eilsen erworben, von denen drei mit einer Altenpflegeeinrichtung bebaut sind und eines unbebaut sowie nicht erschlossen ist, und mit einer Pächterin einen langfristigen Pachtvertrag geschlossen. Das Anlageobjekt umfasst im Betrieb befindliche Bestandsimmobilien. Es ist nicht vorgesehen, weitere Anlageobjekte zu erwerben.

Gründung/Laufzeit

Die Fondsgesellschaft ist am 12.04.2022 gegründet worden und endet am 30.09.2037. Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft durch die Anleger ist gesetzlich ausgeschlossen. Eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Die Gesellschafterversammlung kann mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss), wobei eine Wiederholung der Fortsetzung zulässig ist.

Anlageobjekt

Die Fondsgesellschaft hat mit notariellem Kaufvertrag vom 28.06.2022 (i) ein Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bückeburg im Grundbuch von Bad Eilsen, Blatt 953, Flur 1, Flurstück 279/16 mit einer Größe von 1.745 Quadratmetern, belegen Fürst-Adolf-Straße 10 in 31707 Bad Eilsen, (ii) ein Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bückeburg im Grundbuch von Bad Eilsen, Blatt 1096, Flur 1, Flurstück 16/33 mit einer Größe von 156 Quadratmetern, belegen Fürst-Adolf-Straße in 31707 Bad Eilsen, und (iii) ein Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bückeburg im Grundbuch von Bad Eilsen, Blatt 1096, Flur 1, Flurstücke 16/27, 16/32, 16/52 und 197/16 mit einer Größe von 4.104 Quadratmetern, belegen Fürst-Adolf-Straße 6–8 in 31707 Bad Eilsen, alle drei Grundstücke zusammen bebaut mit einer Altenpflegeeinrichtung, erworben. Darüber hinaus hat die Fondsgesellschaft mit demselben notariellen Kaufvertrag (iv) ein Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bückeburg im Grundbuch von Bad Eilsen, Blatt 2060, Flur 1, Flurstück 278/16 mit einer Größe von 1.642 Quadratmetern, belegen Fürst-Adolf-Straße in 31707 Bad Eilsen, unbebaut und nicht erschlossen, erworben.

Das Anlageobjekt besteht aus drei Gebäuden (Haus 1–3), die über- bzw. unterirdisch miteinander verbunden sind. Haus 1 und 2 stehen unter Denkmalschutz und wurden bis 1996 als Rehabilitationszentrum genutzt. Das über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse verfügende Haus 1 wurde 1920 errichtet und in den 1990er-Jahren modernisiert und um einen Anbau erweitert. Das im Jahr 1924 errichtete Haus 2 verfügt ebenfalls über ein Kellergeschoss und drei Obergeschosse. Das über einen eingeschossigen Verbindungsbau mit Haus 1 verbundene Haus 3 wurde 1988 erbaut und verfügt aufgrund seiner starken Hanglage über drei teilweise von außen sichtbare Untergeschosse, ein Erdgeschoss sowie zwei Obergeschosse.

Finanzierung

Die Fondsgesellschaft setzt zur Finanzierung der Investition Fremdkapital ein, welches sie in Form eines langfristigen, grundschuldrechtlich besicherten Darlehens aufgenommen hat. Die Fondsgesellschaft darf Kredite nur bis zur Höhe von 80,00 Prozent des Verkehrswertes der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände und nur dann aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und dies in den Anlagebedingungen vorgesehen ist. Dies gilt 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. Die Fondsgesellschaft hat am 28.06.2022 eine langfristige Finanzierung (Annuitätendarlehen) i.H.v. € 5.760.000,00 bei einer deutschen Bank mit Sitz in Rinteln abgeschlossen. Daneben wird in der Platzierungsphase kurzfristiges Fremdkapital i.H.v. € 7.000.000,00 zur Finanzierung der Erwerbskosten des Anlageobjektes nebst Nebenkosten, Aufwendungen der Fondsgesellschaft für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen, Zuschüssen der Fondsgesellschaft an die Pächterin für Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Umbau- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen sowie einem Zuschuss zur Restrukturierung des Geschäftsbetriebes der Pächterin aufgenommen, das im Rahmen der Platzierung durch Eigenkapital zurückgeführt wird. Es ist nicht vorgesehen, weiteres Fremdkapital in Anspruch zu nehmen. Die Fondsgesellschaft bietet selbst keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an.

Beteiligungsmöglichkeiten

Der Anleger kann sich nur als Direktkommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligen und wird dann in das Handelsregister als Gesellschafter eingetragen. Notar- und Handelsregistergebühren trägt der Anleger selbst. Die Mindestbeteiligung an diesem Fonds beträgt grundsätzlich € 200.000,00 und es wird regelmäßig ein Ausgabeaufschlag i.H.v. bis zu fünf Prozent erhoben.

Hauptmerkmale der Anteile

Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen dem Anleger Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll-, Mitspracherechte) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage, Haftung).

Risiko- und Ertragsprofil

Eine Beteiligung an der IMMAC Sozialimmobilien 123. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung und als solche mit Risiken verbunden, die Abweichungen der tatsächlichen von der prognostizierten Entwicklung der Fondsgesellschaft nach sich ziehen können. Unvorhersehbare zukünftige Entwicklungen in rechtlicher, steuerlicher oder wirtschaftlicher Hinsicht können bei den Planungen und Kalkulationen nicht vollständig erfasst werden. Die Anlage in die Fondsgesellschaft birgt neben der Chance auf Wertsteigerung Verlustrisiken. Den Anlegern wird ausdrücklich empfohlen, insbesondere die Risikohinweise, wie sie im Kapitel 6 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition“ ab Seite 40 der Informationspflichtendokumentation dargestellt sind, aufmerksam zu lesen.

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.

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 Anlagensegment oder Markt ausgeglichen werden können.

Eingeschränkte Fungibilität der Anteile

Für den Handel mit Anteilen an der Fondsgesellschaft gibt es bislang keinen öffentlichen Markt wie eine Börse für Aktien und Anleihen. Es handelt sich um einen geschlossenen inländischen Spezial-AIF, bei dem eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft (im Folgenden auch „AIF-Verwaltungsgesellschaft“ genannt) nicht vorgesehen ist. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft durch die Gesellschafter ist gesetzlich ausgeschlossen. 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 oder dann versagt werden darf, 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 Abschlüssen auf die geleistete Kapitaleinlage oder überhaupt nicht zu realisieren. Somit ist die Fungibilität eingeschränkt. Daher ergeht folgende Empfehlung: Dieser Fonds ist u. U. nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraumes von ca. 15 Jahren aus dem Fonds zurückziehen wollen.

Geschäftsrisiko/Insolvenz der Fondsgesellschaft

Das Geschäftsrisiko hängt von einer Vielzahl nicht verlässlich prognostizierbarer Einflussgrößen ab, weshalb es zu von prognostizierten Erwartungen abweichenden Ergebnissen kommen kann. Von der Fondsgesellschaft ist eine Reihe von Verträgen mit Dritten abgeschlossen worden, und es ist nicht auszuschließen, dass Vertragspartner Vertragspflichten verletzen und ihren Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß nachkommen oder Vertragsbestimmungen unterschiedlich auslegen. Vorhandene oder neu entstehende Konkurrenzrichtungen sowie Änderungen oder Entwicklungen rechtlicher Grundlagen, beispielsweise im Zusammenhang mit strengeren Anforderungen an die Immobilie in Bezug auf Umwelt- und Klimaschutz oder Belegungsstopps aufgrund medizinischer Indikationen wie Pandemien, können die Auslastungssituation der Altenpflegeeinrichtung nachteilig beeinflussen, ebenso wie eine schlechte Betreiberqualität, Fachkräftemangel oder eine sich verändernde Wettbewerbssituation. Insbesondere besteht zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation aufgrund der aktuellen Ausbreitung des Corona-Virus (COVID-19) das Risiko, dass die Belegung des Anlageobjektes infolge eines erhöhten Krankheitsstandes bei den (potenziellen) Bewohnern oder dem Pflegepersonal sinkt. Es kann zu Belegungsstopps kommen, eine Anschlussbelegung kann erschwert sein, oder eine Ausbreitung des Corona-Virus kann zur temporären Schließung des Anlageobjektes führen. Beim Ausfall der Pächterin besteht das Risiko, dass keine adäquate Anschlussverpachtung zu den gleichen wirtschaftlichen Konditionen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt gelingt. Die Erträge der Fondsgesellschaft können dadurch geringer oder ganz ausfallen. Bewirtschaftungskosten müssten von der Fondsgesellschaft getragen werden, was zu zusätzlichen Kostenbelastungen führen würde. Weiterhin besteht das Risiko, dass Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten höher als prognostiziert ausfallen oder dass die Pächterin ihren Pflichten bzgl. der Erneuerung, Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und Veränderung nicht nachkommt, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve oder einer notwendigen Nachfinanzierung führen kann. Soweit beim Anlageobjekt aufgrund gesetzlicher Anforderungen bauliche Veränderungen zum Erhalt des Pachtzweckes betriebsnotwendig werden, hat die Fondsgesellschaft für diese Maßnahmen zunächst die anfallenden Kosten zu übernehmen. Diese Kosten kann die Fondsgesellschaft im Rahmen der anerkenntnisfähigen Investitionskosten-Refinanzierung auf die Pächterin umlegen, wobei eine etwaige Erhöhung der Grundpacht in einem wirtschaftlich angemessenen Verhältnis zur Restlaufzeit des Pachtvertrages stehen muss und eine vorzeitige Verlängerung der Grundpachtzeit beiderseits wohlwollend zu prüfen ist. Es ist nicht auszuschließen, dass der Fondsgesellschaft die Kosten nicht in voller Höhe von der Pächterin erstattet werden und die Fondsgesellschaft somit höhere Kosten als kalkuliert zu tragen hat. Kaufvertraglich wurden Haftungsbeschränkungen der Verkäuferinnen mit dem Ergebnis definiert, dass, sofern Sach- und Rechtsmängel mit einem Schaden höher als 25,00 Prozent des Kaufpreises auftreten, diese ggf. von der Fondsgesellschaft getragen werden müssen. Kostenrisiken bestehen ebenfalls aufgrund von Vergütungsansprüchen Dritter für von diesen zu erbringende Leistungen, da der Leistungsumfang im Fall neuer gesetzlicher Bestimmungen zunehmen kann und/oder durch die vertraglich

vereinbarten Vergütungen nicht abgedeckt war. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Grundstück Altlasten oder Verunreinigungen bestehen oder zukünftig entstehen, die kostenpflichtig beseitigt werden müssen. Nach dem Erwerb des Anlageobjektes können Erschließungskosten, Ausbaubeiträge und Sanierungsumlagen anfallen, wodurch es zu Ertragseinbußen kommen kann. Die Veräußerung des Anlageobjektes ist vertraglich nicht gesichert und es ist möglich, dass die Gebäude zum Zeitpunkt der Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig sind, was zu einem geringeren Liquidationserlös als angenommen führen kann. Ferner besteht das Risiko, dass das Anlageobjekt gesetzlichen Vorgaben bzgl. Umwelt- und Klimaschutz 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. Hinsichtlich der Nutzung des Anlageobjektes sind verschiedene behördliche Genehmigungen und Voraussetzungen zu beschaffen und aufrechtzuerhalten, und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erforderliche Genehmigungen in Zukunft entzogen werden oder die Pächterin ihren Pflichten nicht nachkommt und in der Folge Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft entstehen können. Bei einer Insolvenz können andere Gläubiger ihre Ansprüche und Forderungen gegen die Fondsgesellschaft vor den Gesellschaftern/Anlegern geltend machen und die Ansprüche Letzterer würden erst bedient, nachdem die Ansprüche anderer Gläubiger beglichen wurden. Eine Kapitalgarantie für die Anleger besteht nicht.

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 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.

Die Bank kann die Bestellung oder Verstärkung von Sicherheiten verlangen, wenn sich eine Veränderung der Risikolage ergibt. Dies kann zu Liquiditätsengpässen bei der Fondsgesellschaft führen, was zu einer 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. Daher kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation geltenden Steuergesetze und -verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen. Rechtliche Anpassungen und geänderte Anforderungen können die Auslastungssituation bzw. Belegungskapazität der Altenpflegeeinrichtung und/oder deren Refinanzierungsmöglichkeiten nachteilig beeinflussen. Dies kann zu notwendigen Modifikationen beim Betreiberkonzept mit nachteiligem Effekt für die Wirtschaftlichkeit der Einrichtung führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Pachtausfalles steigt. Es besteht das Risiko, dass durch den Beitritt der Kapitalanleger (Neugesellschafter) in der Platzierungsphase erneut Grunderwerbsteuer anfallen könnte. Ferner 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. 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.

Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers

Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß den §§ 171 ff. HGB in Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage, welche laut Gesellschaftsvertrag zehn Prozent der Kapitaleinlage beträgt. 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.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage	
Ausgabeaufschlag (Agio)	max. 5,00 Prozent auf die Kapitaleinlage
Rücknahmeabschlag	Rücknahmeabschläge werden nicht erhoben, da eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft nicht vorgesehen ist.
Gesamtkosten in der Platzierungsphase	Initialkosten i. H. v. 13,79 Prozent der Kapitaleinlage und zusätzliche fondsabhängige Kosten in der Platzierungsphase sowie laufende Kosten
Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden	
Laufende Kosten	Gesamtkostenquote max. 2,20 Prozent vom Nettoinventarwert (prognosegemäße Gesamtkostenquote 1,09 Prozent vom Nettoinventarwert) Die laufenden Kosten enthalten sämtliche laufenden Vergütungen und weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen, nicht jedoch Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung, Erneuerung, Veränderung und Finanzierungskosten.
Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat	
An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Kosten	Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält neben der laufenden Vergütung eine zusätzliche Veräußerungsgebühr i.H.v. bis zu zwei Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, was 2,92 Prozent bezogen auf den prognostizierten Nettoinventarwert im Jahr 2037 entspricht. Diese Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter („Veräußerungsdrittstellen“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittstellen i. H. v. weniger als 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittstellen 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittstellen die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittstellen in beanspruchter Höhe belasten. Die geschäftsführende Kommanditistin partizipiert an dem Veräußerungsgewinn mit einem Gewinnanteil von 10,48 Prozent des Wertzuwachses des Anlageobjektes (berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren, Gutachterkosten Objektkauf) sowie der Aufwendungen der Fondsgesellschaft für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen und der Zuschüsse der Fondsgesellschaft an die Pächterin für Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Umbau und Mängelbeseitigungsmaßnahmen), was 2,39 Prozent bezogen auf den prognostizierten Nettoinventarwert im Jahr 2037 entspricht.

Kosten

Die ausführliche Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten sind ausschließlich der Informationspflichtendokumentation (Kapitel 8) zu entnehmen.

Individuelle Belange, die sich aus persönlichen Umständen des Anlegers ergeben (Handelsregistereintragung, Erwerb/Veräußerung des Anteiles), können bei der Betrachtung nicht berücksichtigt werden. Die in der oben dargestellten Tabelle aufgeführten Kosten werden bezogen auf die Funktionsweise der Investmentgesellschaft (einschließlich der Vermarktung und des Vertriebes der Anteile an der Investmentgesellschaft) verwendet und beschränken das potenzielle Anlagewachstum.

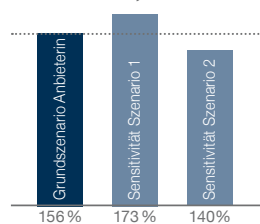
Wertentwicklung in der Vergangenheit und Aussichten für Kapitalrückzahlungen unter verschiedenen Marktbedingungen

Da die Fondsgesellschaft neu aufgelegt wurde, liegen keine Angaben zur historischen Wertentwicklung vor. Die Prognoserechnung beruht auf der Annahme verschiedener Szenarien, die teilweise durch abgeschlossene Verträge, teilweise durch Erfahrungswerte und Kapitalmarktannahmen belegt sind. Der Prognoserechnung der Fondsgesellschaft liegen u.a. folgende wesentliche Prämissen zugrunde: Inflationsrate von zwei Prozent p.a., die Immobilien werden zum 17,70-Fachen der angenommenen Jahrespacht zum Verkaufszeitpunkt im Jahr 2037 veräußert und die Fondsgesellschaft wird liquidiert. Wie bei jeder Prognose werden sich bei den Einnahmen und Ausgaben Abweichungen ergeben. Sollten sich bei wesentlichen Annahmen andere Szenarien ergeben, würde dies zu veränderten Ergebnissen führen. Da die Genauigkeit von Prognosen generell mit dem Zeithorizont abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit höheren Abweichungen zu rechnen. Unter Berücksichtigung verschiedener Marktbedingungen ergeben sich abweichende potenzielle Wertentwicklungen der Beteiligung. Bei Szenario 1 wurde über den gesamten Prognosehorizont eine Inflationsrate von drei Prozent p.a. unterstellt und bei Szenario 2 wurde über den gesamten Prognosehorizont eine Inflationsrate von einem Prozent p.a. unterstellt. Die einzelnen Szenarien stellen weder den positivsten noch den negativsten anzunehmenden Fall einer Abweichung dar. Es kann zu darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen, die zum Totalverlust der Beteiligung führen können. Ferner können sich weitere, hier nicht dargestellte Abweichungen ergeben und Abweichungen können ebenfalls kumuliert auftreten.

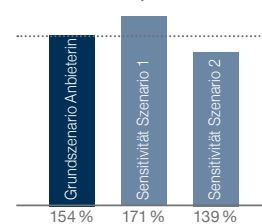
Praktische Informationen

Der Fonds ist ein nicht risikogemischtes Investmentvermögen. Die Anteile an diesem Spezial-AIF 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. Dieser Fonds und die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH sind in Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Verwahrstelle des Fonds ist die DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg.

Steuersatz 35,00 %



Steuersatz 42,00 %



..... Gesamtmittelrückflussprognose (auf Zeichnungsbetrag inkl. Ausgabeaufschlag)

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 14.09.2022. Die Informationspflichtendokumentation einschließlich der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages, die wesentlichen Anlegerinformationen (wAI), der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht werden von der AIF-Verwaltungsgesellschaft in deutscher Sprache zur kostenlosen Ausgabe für den Anleger unter folgender Adresse bereitgehalten: HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg. Ihren Offenlegungs- und Informationspflichten gegenüber den Anlegern kommt die AIF-Verwaltungsgesellschaft regelmäßig nach, indem sie sämtliche Informationen einschließlich aller wesentlichen Änderungen i. S. d. § 300 KAGB den Anlegern in einem nur ihnen zugänglichen Bereich im Internet unter www.diehanseatische.de oder auf Anforderung des Anlegers schriftlich zur Verfügung stellt. Dies gilt ebenfalls für Jahresberichte über das Investmentvermögen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft informiert die Anleger zusätzlich gemäß § 167 KAGB unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung unter www.diehanseatische.de über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben. Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der AIF-Verwaltungsgesellschaft (darunter die Beschreibung der Berechnung der Vergütungen und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütungen und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen) sind auf der Webseite www.diehanseatische.de/formulare unter der Rubrik „Informationen“ als PDF-Download veröffentlicht worden und bei der AIF-Verwaltungsgesellschaft auf Anfrage kostenlos als Papierversion erhältlich. Bei der Betrachtung der steuerlichen Grundlagen einer Beteiligung an dieser Fondsgesellschaft wurde unterstellt, dass es sich beim Anleger um eine in Deutschland lebende und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person handelt, die ihre Beteiligung im Privatvermögen hält. Jedem Anleger wird dringend empfohlen, sich wegen der Steuerfolgen bei einer Beteiligung an diesem Fonds mit seinem persönlichen Steuerberater in Verbindung zu setzen. Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH kann lediglich auf Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig und/oder nicht mit den einschlägigen Teilen der Informationspflichtendokumentation vereinbar ist.