



für starke Partnerschaften

IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



VERKAUFSPROSPEKT

Verkaufsprospekt nach § 268 KAGB

Anlagebedingungen

Gesellschaftsvertrag

Treuhandvertrag

Musterbeitrittserklärung

Ein Angebot der

Hanseatische
Kapitalverwaltung

Stand: 28.08.2024

INHALTSVERZEICHNIS

I Hinweise	4	10 Die Pächterin	39
1 Editorial	5	11 Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes – Grundstück/Kaufvertrag/Baulasten/Altlasten	40
2 Das Angebot im Überblick	6	Kaufvertrag	40
3 Angaben zum Publikums-AIF	10	Dingliche Belastungen	42
Fondsgesellschaft	10	Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten	42
4 Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft	13	Bewertungsgutachten	42
Wesentliche Inhalte des Bestellungsvertrages	14	Weitere wesentliche Verträge	42
Vergütungspolitik der AIF-Verwaltungsgesellschaft für den AIF	15	12 Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)	54
Weitere Investmentvermögen	15	Erläuterungen	54
5 Angaben zur Verwahrstelle	16	Einsatz von Leverage und Handhabung von Sicherheiten	54
Übertragene Verwahrfunktionen/Interessenkonflikte	17	13 Die Prognoserechnung	59
6 Die Anlegerbetrachtung	17	Vorbemerkung	59
Profil des typischen Anlegers	17	Prognoserechnung der Fondsgesellschaft – Erläuterungen	59
Faire Behandlung der Anleger	18	Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert	64
Interessenkonflikt-Policy	18	14 Die Sensitivitätsanalyse	65
7 Risiken der Kapitalanlage	18	Szenario 1	66
Risikoprofil der Fondsgesellschaft	18	Szenario 2	67
Darstellung weiterer Risiken	19	15 Verwaltung der Vermögensgegenstände	69
8 Der Anlagegegenstand	26	Änderung der Anlagestrategie oder -politik	69
Das Anlageobjekt	28	Techniken und Instrumente zur Verwaltung	69
Der Standort	29	Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, -risiken und nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen	69
Das Wettbewerbsumfeld	29	Bewertung der Vermögenswerte	70
9 Der Pflegemarkt und Investitionen in stationäre Pflegeeinrichtungen	34	Liquiditätsrisikomanagement des AIF	71
Besondere Marktvorteile	34	Volatilität des Investmentvermögens	71
Geregelte Refinanzierung der Mieten bzw. Pachten	34	16 Anteile	72
Der Pflegemarkt in Deutschland	34	Die Hauptmerkmale der Anteile der Anleger	73
Verteilung der Pflegebedürftigen	34		
Das Angebot	35		
Die Nachfrage	36		
Prognose zur Zahl der Pflegebedürftigen	37		
Herausforderungen im Pflegemarkt	38		
Fazit	38		

17 Kosten	74	24 Die Anbieterin	89
Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag	74	Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH	89
Initialkosten und Aufwendererstattungen	74	Verwaltetes Bestandsportfolio der Hanseatischen	90
Laufende Kosten	75	IMMAC group	91
Vergütungen an Dritte	76	Emittiertes Investmentvermögen der IMMAC group	92
Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen	76	25 Informationen für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge; insbesondere zum Widerrufsrecht	98
Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten	77	I. Allgemeine Informationen zum Investmentvermögen	98
Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten	77	II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen	98
Erfolgsabhängige Vergütung	77	III. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages und von außerhalb von Geschäfts- räumen abgeschlossenen Verträgen	100
Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten	77	IV. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung	100
Gesamtkostenquote	77	II Die Anlagebedingungen	102
Rückvergütungen	78	III Der Gesellschaftsvertrag	108
Pauschalgebühr	78	IV Der Treuhandvertrag	122
Weitere Angaben im Jahresbericht	78	V Musterbeitrittserklärung	125
18 Ermittlung und Verwendung der Erträge	78		
Ermittlung der Erträge	78		
Verwendung der Erträge	78		
19 Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	79		
Allgemeiner Überblick	79		
Einkommensteuer	79		
Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte	80		
Verlustbeschränkungen	81		
Zurechnung und Verfahrensrecht	83		
Andere Steuerarten	83		
20 Beratung und Auslagerung	85		
Übertragene Verwaltungsfunktionen	85		
21 Beteiligte Partner/Dienstleister	86		
22 Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer	88		
Offenlegung von Informationen gemäß § 300 KAGB	88		
23 Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Publikums-AIF	88		

I HINWEISE

Gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (im Folgenden auch „KAGB“ abgekürzt) sind bei einem öffentlichen Angebot von geschlossenen inländischen Publikums-AIF (Alternative Investmentfonds, im Folgenden auch „AIF“ abgekürzt) dem Publikum der Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt auf der Website der AIF-Verwaltungsgesellschaft zugänglich zu machen, wobei die Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag und ggf. der Treuhandvertrag mit der Treuhandkommanditistin dem Verkaufsprospekt beizufügen sind. Der Verkaufsprospekt hat alle Angaben zu enthalten, die erforderlich sind, damit sich die Anleger über die ihnen angebotene Anlage und insbesondere die damit verbundenen Risiken ein begründetes Urteil bilden können.

Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die aktuellen Jahresberichte sind kostenlos erhältlich bei der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg (im Folgenden auch „AIF-Verwaltungsgesellschaft“ oder „die Hanseatische“ genannt), oder im Internet unter www.diehanseatische.de.

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses AIF, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind während der Beitrittsphase auf Anfrage der am Erwerb von Anteilen Interessierten in schriftlicher Form bei der AIF-Verwaltungsgesellschaft erhältlich.

Die Firma des Investmentvermögens ist IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ genannt). Die Fondsgesellschaft ist verpflichtet, eine Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB als Verwalter zu bestellen. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH bestellt.

Die Zeichnung von Anteilen an der Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Verkaufsprospektes, des Basisinformationsblattes sowie der Anlagebedingungen i. V. m. dem Gesellschaftsvertrag und im Fall einer

treuhänderischen Beteiligung mit dem Treuhandvertrag. Dieser Verkaufsprospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage und dem am Erwerb eines Anteiles Interessierten kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Von diesem Verkaufsprospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Verkaufsprospekt oder dem Basisinformationsblatt enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

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

Die Fondsgesellschaft ist ein nicht risikogemischtes Investmentvermögen. Daher ist Bedingung für eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft, dass die in §262 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb)–ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. Kapitel 6 „Die Anlegerbetrachtung – Profil des typischen Anlegers“).

Dem Vertragsverhältnis zwischen Fondsgesellschaft, AIF-Verwaltungsgesellschaft sowie der Treuhänderin und dem Anleger wie auch den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Sofern der Anleger Verbraucher i. S. d. § 13 Bürgerliches Gesetzbuch (im Folgenden auch „BGB“ abgekürzt) ist, gelten für den Gerichtsstand der vorgenannten Vertragsverhältnisse bzw. vorvertraglichen Beziehungen die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand der Sitz der jeweils vorgenannten Gesellschaften, soweit gesetzlich zulässig, vereinbart.

Die in den Verkaufsunterlagen (Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt) enthaltenen Informationen stellen zum Teil Prognosen bzw. historische Entwicklungen dar, die kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen sind. Eine Beteiligung an

der Fondsgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung und als solche auch mit Risiken verbunden, die Abweichungen der tatsächlichen von der prognostizierten Entwicklung des AIF nach sich ziehen können. Den Anlegern wird ausdrücklich empfohlen, insbesondere die Risikohinweise, wie sie im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ dargestellt sind, aufmerksam zu lesen.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des KAGB können Verbraucher die BaFin-Schlichtungsstelle anrufen. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Die Kontaktdaten lauten: BaFin-Schlichtungsstelle Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch
Referat ZR 3
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn
Deutschland
Telefon: 0228.41 08-0
Telefax: 0228.41 08-62 299
E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge können sich die Beteiligten auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Die Kontaktdaten lauten: Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank

Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Deutschland
Telefon: 069.95 66-32 32
Telefax: 069.70 90 90-99 01
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de

1 EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dieser Beteiligung bietet die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH einen weiteren Publikums-Alternativen Investmentfonds entsprechend dem im Jahr 2013 in Kraft getretenen KAGB an. Die Hanseatische hat im Oktober 2013 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (im Folgenden auch „BaFin“ abgekürzt) die Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten.

In die Fondskonzeption der Hanseatischen fließen die über mehr als zwei Jahrzehnte hinweg erworbenen Kenntnisse des Sozialimmobilienmarktes der IMMAC group ein, die ihre Umsetzung durch das im Haus entwickelte und keinem anderen Marktteilnehmer zur Verfügung stehende Analysesystem Financial Risk Analysis Management (im Folgenden auch „FRAM“ abgekürzt) finden. FRAM prüft in der Investitionsphase alle wesentlichen Marktparameter und wertet diese aus, bevor es unter Einhaltung definierter Benchmarks zu einer Investitionsentscheidung kommt. In der anschließenden Nutzungsphase dient FRAM als Instrument für das laufende Monitoring und Controlling im Asset- und Objektmanagement.

Bereits seit dem 01.07.2013 werden von der Hanseatischen Dienstleistungen für das zu diesem Zeitpunkt bestehende, nicht nach dem KAGB regulierte Fonds- und Immobilienportfolio erbracht. Dabei werden das Portfoliomanagement, d. h. die Strukturierung und die Konzeption neuer AIF, die Fondsgesellschaftsverwaltung, die Anlegerverwaltung, das Asset- und das Objektmanagement sowie die Verwaltung weiterer Vermögensgegenstände durch die Hanseatische ebenso in regulierten Strukturen durchgeführt wie das Risikomanagement. Zum verwalteten Portfolio gehören Fonds der IMMAC group, zu welcher die IMMAC Holding AG und ihre Tochtergesellschaften zählen, einschließlich der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH und der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH.

Die IMMAC group 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 59 AIF mit einem Investitionsvolumen von mehr als € 945 Millionen strukturiert und konzipiert, die zum Teil auch über Unternehmensbeteiligungen in 73 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 134 emittierter Investmentvermögen ein Investitionsvolumen von über € 2,10 Milliarden realisiert.

Über 8.400 Anlegerinnen und Anleger vertrauen mittlerweile der Investmentmanagementkompetenz der IMMAC group. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der IMMAC group ist es daher ein wichtiges Anliegen, Ihnen gegenüber auch in Zukunft den hohen Qualitätsanspruch bei den regulierten AIF unter Beweis zu stellen.

Mit einem Engagement in diesen Publikums-AIF der Hanseatischen investieren Sie bei einem führenden Anbieter im Marktsegment der Sozialimmobilien in eine unternehmerische Beteiligung mit angemessenen Ertragschancen.

Hamburg, August 2024



Ralf Otzen
Mitglied der Geschäftsführung
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung
GmbH



Tim Ruttmann
Mitglied der Geschäftsführung
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung
GmbH

2 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Die IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein geschlossener Alternativer Investmentfonds. Die Fondsgesellschaft ist am 15.02.2024 gegründet und der Gesellschaftsvertrag ist am 08.05.2024 unter Beitritt der Fidus Treuhand GmbH neu gefasst worden. Die Fondsgesellschaft endet am 31.07.2039, sofern nicht die Fortsetzung beschlossen wird, die maximal 7,50 Jahre betragen kann. Es ist vorgesehen, das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft durch die Aufnahme weiterer Kommanditisten um bis zu € 5.800.000,00 auf € 6.463.000,00 zu erhöhen.

Es handelt sich um einen geschlossenen inländischen Publikums-Alternativen Investmentfonds, bei dem eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder die AIF-Verwaltungsgesellschaft nicht vorgesehen ist. Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft durch die Gesellschafter ist gesetzlich ausgeschlossen, unter gewissen Umständen steht dem Gesellschafter jedoch ein außerordentliches Kündigungsrecht zu (vgl. Kapitel 23 „Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Publikums-AIF“).

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, mindestens 60,00 Prozent

des Kapitals mittelbar und/oder unmittelbar in Gewerbeimmobilien des Typs Sozialimmobilie (z. B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Kliniken, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation, gerontopsychiatrische Altenpflegeeinrichtungen) inkl. Grund und Boden sowie grundstücksgleiche Rechte (im Folgenden auch „Anlageobjekt“ genannt), anzulegen, wenn eine Vermietung oder Verpachtung ab kaufvertraglichem Übergang von Nutzen und Lasten für mindestens 19 Jahre vereinbart worden 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 16 nicht übersteigt (im Folgenden auch „Anlagegrenzen“ genannt).

Als Anlageziel sollen aus der langfristigen Verpachtung und späteren Veräußerung des Anlageobjektes Überschüsse erzielt werden, um diese monatlich bzw. hinsichtlich der Veräußerung des Anlageobjektes im Rahmen der Liquidation an die Anleger auszuschütten. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde von der Fondsgesellschaft unter Aufnahme von Fremdkapital im Rahmen der Anlagegrenzen das Anlageobjekt in Bad Laer erworben und mit der Pächterin

ein langfristiger Pachtvertrag geschlossen. Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um eine Bestandsimmobilie.

Die Fondsgesellschaft kann Investitionen im Zusammenhang mit dem erworbenen Anlageobjekt im Rahmen von Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Ersatzbeschaffung sowie Mängelbeseitigungs-, Renovierungs-, Modernisierungs-, Sanierungs-, Umbau- und Umwidmungsmaßnahmen und hiermit im Zusammenhang stehenden etwaigen Zuschusszahlungen an die Pächterin tätigen. Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg

Verwahrstelle

DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Hamburg

Treuhänderin

Fidus Treuhand GmbH, Hamburg

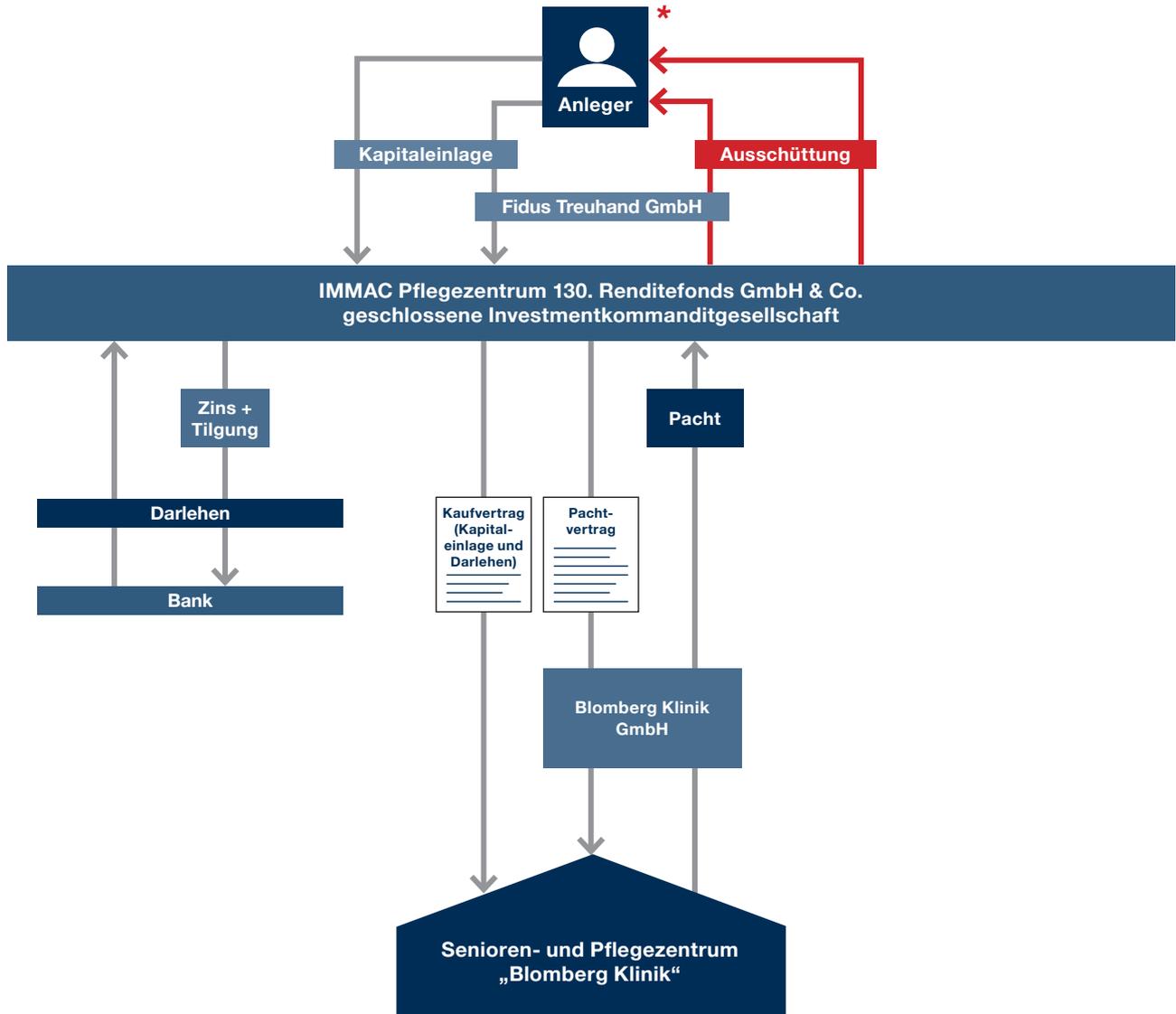
Investitionsvolumen

Das Investitionsvolumen des Fonds beträgt € 10.290.000,00 und wird wie folgt finanziert:

Mittelherkunft – kumulierte Darstellung (Prognose)	in €	in Prozent der Summe
Kommanditkapital	5.800.000	56,37 %
Ausgabeaufschlag	290.000	2,82 %
Fremdkapital	4.200.000	40,82 %
Finanzierungsvolumen	10.290.000	100,00 %

Komprimierte Mittelverwendung (Prognose)	in €	in Prozent der Summe	in Prozent des Emissionskapitals inkl. Ausgabeaufschlag
1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung des Anlageobjektes inkl. Nebenkosten*	7.713.570	74,96 %	126,66 %
2. Emissionsabhängige Kosten	1.864.233	18,12 %	30,61 %
2.1. Vergütungen	1.288.000	12,52 %	21,15 %
2.2. Nebenkosten der Kapitalanlage	576.233	5,60 %	9,46 %
3. Sonstiges	639.000	6,21 %	10,49 %
4. Liquiditätsreserve	73.197	0,71 %	1,20 %
Summe	10.290.000	100,00 %	168,97 %

* Die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder eine ihr nahestehende Person haben aus dem Erwerb des Anlageobjektes innerhalb der letzten fünf Jahre keinen Zwischen Gewinn erzielt. Es sind keine Vergütungen, Provisionen o. Ä. an die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder eine ihr nahestehende Person enthalten.



* Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen dem Anleger Rechte (insb. Informations-, Kontroll-, Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung). Durch die vorliegende Konzeption des Gesellschafts- und des Treuhandvertrages wird erreicht, dass die Direktkommanditisten und Treugeber in Ansehung ihrer Rechte und Pflichten als Kommanditisten gleichgestellt werden, abgesehen von den handelsregisterlichen Besonderheiten (Handelsregistervollmacht, namentliche Eintragung im Handelsregister) und dem Bestehen eines Treuhandverhältnisses.

In der Beitrittsphase verfügt die Fondsgesellschaft neben der Langfristfinanzierung über ein Tilgungsstreckungsdarlehen und eine kurzfristige Zwischenfinanzierung, sodass die Zahlung des Kaufpreises für das Anlageobjekt inkl. aller Nebenkosten vollständig gewährleistet ist.

In der unteren Tabelle auf Seite 6 ist eine komprimierte Mittelverwendung für die Investitionsphase dargestellt. Die aufgeführten Beträge setzen sich aus den Kostenpositionen des auf Seite 55 abgebildeten Finanzierungs- und Investitionsplanes (Prognose) der Emittentin zusammen.

Neben den absoluten Beträgen ist die prozentuale Verteilung bezogen auf das

Investitionsvolumen inkl. Ausgabeaufschlag abgebildet. Mit Bezug darauf wird verdeutlicht, dass für den Erwerb des Anlageobjektes inkl. Nebenkosten 74,96 Prozent des Investitionsvolumens verwendet werden.

Die emissionsabhängigen Kosten i.H.v. 18,12 Prozent bezogen auf das Investitionsvolumen inkl. des Ausgabeaufschlages setzen sich aus Vergütungen und Nebenkosten der Kapitalanlage zusammen, wobei in den Vergütungen fondsbezogene Aufwendungen für den Vertrieb (inkl. Ausgabeaufschlag), die Schließungsgarantie, die Konzeption, die Finanzierungsvermittlung, die Geschäftsbesorgung sowie die Objektankaufsprüfung enthalten sind. In den Nebenkosten der Kapitalanlage sind

Aufwendungen für Buchhaltungsleistungen, Kosten im Zusammenhang mit der Vertriebsgestaltung durch die BaFin, Kosten der Verwahrstelle, Gesellschaftsgründungskosten sowie die Finanzierungskosten inkl. des Disagios i.H.v. € 420.000,00 enthalten.

Unter der Position Sonstiges sind die Zuschüsse der Fondsgesellschaft i.H.v. insgesamt € 639.000,00 an die Pächterin für von dieser durchzuführende Sanierungsmaßnahmen abgebildet.

Die Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft i.H.v. € 73.196,67 wird für unvorhersehbare Kosten in der Investitionsphase oder während der Bewirtschaftung des Anlageobjektes gebildet. Es ist darauf hinzuweisen,

dass die abgebildete Liquiditätsreserve die Stammeinlage der Komplementärgesellschaft der Fondsgesellschaft enthält.

In Bezug auf das einzuwerbende Kommanditkapital inkl. des Ausgabeaufschlages machen die emissionsabhängigen Kosten 30,61 Prozent aus. Da die Eigenkapitalquote bei der Vielzahl von Beteiligungsangeboten stark differiert, hat dieser Wert als Vergleichsgröße nur bedingt Aussagekraft. Die Kennziffer mit Bezug zum Investitionsvolumen ist hingegen unabhängig von der Eigenkapitalquote eines Beteiligungsangebotes und als vergleichende Kennziffer signifikant.

Nähere Angaben zum Investitionsvolumen sowie zur Finanzierung finden Sie im Kapitel 12 „Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)“ ab Seite 54.

Besteuerung

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringerem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt. Am Ende der prospektierten Fondslaufzeit werden zusätzlich Einkünfte aus der Veräußerung des Anlageobjektes erzielt.

Gemäß Prognoserechnung erzielt die Fondsgesellschaft ab dem zweiten Jahr positive steuerliche Ergebnisse. Die Anfangsverluste können nach dem zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden

Steuerrecht unter Beachtung der aktuellen gesetzlichen Verlustverrechnungsbeschränkungen mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden. Dadurch, dass die Verluste der Anfangsphase weniger als zehn Prozent des Eigenkapitals betragen, fällt die vorliegende Beteiligung voraussichtlich nicht unter die Vorschrift des § 15 b Einkommensteuergesetz (Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen; Einkommensteuergesetz im Folgenden auch „EStG“ abgekürzt).

Die steuerlichen Ergebnisse sind unter den in den steuerlichen Grundlagen genannten Prämissen uneingeschränkt steuerpflichtig. Weitere Einzelheiten hierzu werden im Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ dargestellt.

Prognostizierte Ausschüttungen

Im Folgenden wird unterstellt, dass es sich bei dem Anleger um eine in Deutschland lebende unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person handelt, die ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält. Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Alternativen Investmentfonds sind im Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ dargestellt. 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 der Anleger ergeben, können bei der Betrachtung daher nicht

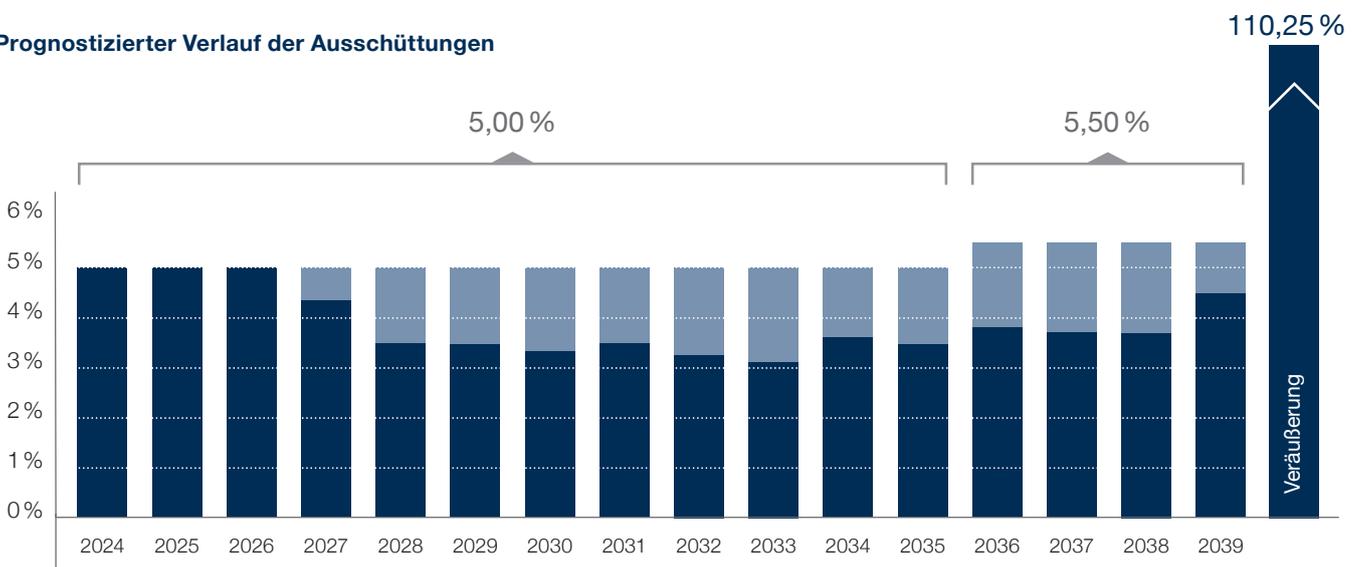
berücksichtigt werden. Die Berechnungen beziehen sich auf einen Anleger mit einem persönlichen Steuersatz von 42,00 Prozent, der eine Beteiligung i.H.v. € 100.000,00 zeichnet, einen Ausgabeaufschlag i.H.v. € 5.000,00 einzahlt sowie der Fondsgesellschaft zum Beginn der Prognoserechnung beigetreten ist (im Folgenden auch „Musteranleger“ genannt). Die Ergebnisse später beitretender Anleger ändern sich aufgrund absolut geringerer als prognostizierter laufender Ausschüttungen.

Der Musteranleger erhält anfängliche Ausschüttungen i.H.v. fünf Prozent p.a. seiner gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlage, und zwar pro rata temporis, d.h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Musteranlegers zur Fondsgesellschaft i.H.v. 1/12. Die Auszahlung erfolgt monatlich.

In der Prognoserechnung wird unterstellt, dass das Anlageobjekt nach einem Haltezeitraum von 15 Jahren veräußert wird.

Die Wertentwicklung der Immobilie hängt wesentlich von der erfolgreichen Nutzung als Senioren- und Pflegezentrum sowie der Entwicklung der Pachterträge ab. Eine gesicherte Wettbewerbsposition und einen guten Instandhaltungszustand vorausgesetzt, wird die Werthaltigkeit der Immobilie durch den Ertragswert des Betriebsstandortes bestimmt. Die Anbieterin geht von einem Veräußerungserlös der Immobilie i.H.d. 13,70-Fachen der angenommenen Jahrespacht zum Veräußerungszeitpunkt aus.

Prognostizierter Verlauf der Ausschüttungen



* zeitanteilig

■ Ausschüttungen nach Steuern in Prozent

■ Steuern (inkl. Soli) bei Steuersatz von 42,00% in Prozent

Bei der Darstellung handelt es sich um prognostizierte Werte. 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 hinsichtlich der Höhe des Verkaufserlöses, der Kosten und Pachteinahmen sowie der Inflationsentwicklung). Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Rentabilität

Bei der Rentabilitätsdarstellung handelt es sich ebenfalls um eine Prognose. Unter den vorab beschriebenen Annahmen der Prognoserechnung würden sich während der Nutzungsphase Rückflüsse i.H.v. insgesamt ca. 76,79 Prozent bezogen auf das eingezahlte Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern ergeben. Aus dem Verkauf der Immobilie verbliebe beim Eintritt der Prognose nach Abzug aller Ausgaben und zzgl. der kalkulierten Liquiditätsreserve eine auszuschüttende Liquidität entsprechend ca. 110,25 Prozent der Kommanditeinlagen ohne Ausgabeaufschlag. Insgesamt ergeben sich beim Eintritt

aller Annahmen mögliche Auszahlungen vor Steuern i.H.v. ca. 187,05 Prozent in Bezug auf das eingezahlte Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag, die dem Anleger während der prognostizierten Fondslaufzeit sowie der Veräußerung aus der Beteiligung zufließen könnten.

Für Anleger, die nach dem 01.08.2024 (unterstellter Beitritt des Musteranlegers) beitreten, würden sich die während der Nutzungsphase prognostizierten Rückflüsse entsprechend verringern und auch die prognostizierten Gesamtrückflüsse entsprechend geringer ausfallen.

Beim Eintritt der Annahmen der Prognoserechnung ergibt sich für den Anleger ein durchschnittlicher, auf das Eigenkapital inkl. Ausgabeaufschlag ermittelter Wertzuwachs von prognostizierten 4,19 Prozent p.a. nach Steuern. Bei der Ermittlung wurde der Mittelwert der drei Wertzuwächse nach Steuern bei persönlichen durchschnittlichen Steuersätzen von 25,00, 35,00 und 42,00 Prozent zugrunde gelegt. Als Spitzensteuersatz werden in der Anlegerbetrachtung 42,00 Prozent angenommen. Der Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,50 Prozent findet dabei über die gesamte Berechnungszeit ohne etwaige

Entlastungen Berücksichtigung, ein etwaiger Kirchensteuerabzug hingegen nicht. Bei einem zu versteuernden Einkommen ab € 277.826,00 p.a. beträgt der Spitzensteuersatz im Jahr 2024 nach der Grundtabelle 45,00 Prozent, sodass für diese Anleger der Wertzuwachs etwas geringer ausfällt.

Der prognostizierte durchschnittliche Wertzuwachs i.H.v. 3,94 Prozent p.a. nach Steuern ergibt sich bei einem angenommenen Steuersatz von 42,00 Prozent, sofern alle Prämissen eintreten. Bei einem unterstellten Steuersatz von 25,00 Prozent ergibt sich unter den gleichen Voraussetzungen ein durchschnittlicher Wertzuwachs von 4,46 Prozent p.a. nach Steuern.

Es bestehen unterschiedliche Methoden, um den Wertzuwachs bzw. die Rendite einer Kapitalanlage zu bestimmen. Es gibt keine einheitlich verwandte Definition, weshalb ein Vergleich der von der Anbieterin in diesem Verkaufsprospekt angegebenen Wertzuwächse mit alternativen Kapitalanlagen nur bedingt möglich ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die im Basisinformationsblatt dargestellten Renditen nach Berechnungsmethoden kalkuliert

Beispielrechnung für eine Beteiligung i.H.v. € 100.000,00 zzgl. fünf Prozent Ausgabeaufschlag bei einer angenommenen Veräußerung der Immobilie zum 31.07.2039				(Prognose)
Persönlicher Steuersatz		25 %	35 %	42 %
I. Nutzungsphase				
Summe Barausschüttungen		76.792	76.792	76.792
Summe Steuerbelastungen		-11.858	-16.602	-19.922
II. Liquidationsphase (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)				
Barzufluss		110.255	110.255	110.255
Summe Steuerbelastungen		0	0	0
III. Mittelrückfluss				
vor Steuern		187.047	187.047	187.047
nach Steuern		175.188	170.445	167.124
IV. Vermögenszugewinn				
Mittelrückfluss nach Steuern		175.188	170.445	167.124
abzgl. Kommanditeinlage + Ausgabeaufschlag		105.000	105.000	105.000
Vermögenszugewinn nach Steuern		70.188	65.445	62.124
V. Wertzuwachs				
Durchschnittlicher Wertzuwachs insgesamt p.a.	vor Steuern	5,21 %	5,21 %	5,21 %
	nach Steuern	4,46 %	4,16 %	3,94 %

Alle Werte in Euro und gerundet

wurden, wie sie in der Delegierten Verordnung über Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte (Packaged Retail and Insurance-based Investment Products, PRIIP) vorgeschrieben sind. Diese Berechnungsmethoden weichen von den in diesem Verkaufsprospekt verwendeten Berechnungsmethoden ab.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Wertzuwachses insgesamt p. a. vor Steuern wurde von der Summe der Barausschüttungen aus der Nutzungsphase und dem Barzufluss aus der Liquidationsphase das eingesetzte Kapital (Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag) abgezogen und somit der

Vermögenszugewinn vor Steuern ermittelt. Dieser Vermögenszugewinn wurde bezogen auf das eingesetzte Kapital durch die prognostizierte Laufzeit der Fondsgesellschaft von 15 Jahren geteilt und somit der durchschnittliche jährliche Wertzuwachs vor Steuern ermittelt.

Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Wertzuwachses insgesamt p. a. nach Steuern wurden drei Szenarien berechnet, bei welchen mit durchschnittlichen Steuersätzen i. H. v. 25,00, 35,00 sowie 42,00 Prozent kalkuliert wurde. Zur Ermittlung wurden von der Summe der Barausschüttungen aus der Nutzungsphase und dem Barzufluss aus der Liquidationsphase die Summe der

Steuerbelastungen sowie das eingesetzte Kapital (Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag) abgezogen und somit der Vermögenszugewinn nach Steuern ermittelt. Dieser Vermögenszugewinn wurde bezogen auf das eingesetzte Kapital durch die prognostizierte Laufzeit der Fondsgesellschaft von 15 Jahren geteilt und somit ergibt sich der durchschnittliche jährliche Wertzuwachs nach Steuern.

Für detailliertere Angaben in Bezug auf die steuerliche Konzeption wird auf Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ des Verkaufsprospektes verwiesen.

3 ANGABEN ZUM PUBLIKUMS-AIF

Fondsgesellschaft

Die IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds i. S. d. Vorschriften des KAGB und unterliegt deutschem Recht. **Die Fondsgesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg.** Hier sind Rechtsinstrumente vorhanden, welche die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen vorsehen.

Gründung der Fondsgesellschaft/ Laufzeit

Die Fondsgesellschaft wurde am 15.02.2024 von der IMMAC 130. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin), der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH und der IMMAC Health property GmbH gegründet (im Folgenden auch „Gründungsgesellschafter“ genannt).

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft wurde am 08.05.2024 unter Beitritt der Fidus Treuhand GmbH neu gefasst. Die Fondsgesellschaft endet am 31.07.2039. Die Fortsetzung der Gesellschaft kann jedoch durch Gesellschafterbeschluss für maximal zwei Jahre, auch mehrfach, beschlossen werden, wobei die Dauer der Gesellschaft maximal um 7,50 Jahre verlängert werden kann. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft durch die Anleger ist ausgeschlossen. Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist der Zeitpunkt der Vertriebsgestaltung durch die BaFin.

Gründungsgesellschafter und Treuhanderin

1. IMMAC 130. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 185915, vertreten durch die jeweils alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Peter Stein und Herrn Jonas Vogel. Einzige Gesellschafterin der Komplementärin ist die Fondsgesellschaft. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00 (voll eingezahlt). Die Komplementärin leistet keine Kapitaleinlage in die Fondsgesellschaft.
2. DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 168314, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Jonas Vogel, mit einer

nicht eingezahlten Kapitaleinlage i. H. v. € 660.000,00.

3. IMMAC Health property GmbH, mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142917, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Frau Mechthild E. Mösenfechtel und Herrn Florian M. Bormann, mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage i. H. v. € 2.500,00.
4. Fidus Treuhand GmbH (Treuhanderin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 88627, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Frau Ramona Baase und Herrn Florian Blume, mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage i. H. v. € 500,00.

Mit Ausnahme der Treuhanderin, die nach Gründung der Fondsgesellschaft hinzugegetreten ist, sind die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mit den Gründungsgesellschaftern identisch; der jeweilige Sitz ist Hamburg.

Gesellschaftsgegenstand

Der Gegenstand der Fondsgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare

Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere auch Miteigentumsanteilen an Grundstücken. Da die Fondsgesellschaft ein geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) i.S.d. KAGB 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 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte 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.

Geschäftsführung/Vertretung

Neben der persönlich haftenden Gesellschafterin IMMAC 130. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ist die geschäftsführende Kommanditistin DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH zur Führung der Geschäfte bevollmächtigt. Sie ist insbesondere bevollmächtigt, alle Rechte der Fondsgesellschaft in der Gesellschafterversammlung der Komplementärin wahrzunehmen.

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 des 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.

Gesellschafterversammlungen/ Beschlüsse

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 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. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und eine eventuelle Vertretung trägt jeder Treugeber/Kommanditist selbst.

Soweit im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, werden Gesell-

schafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der anwesenden Stimmen (einfache Mehrheit) gefasst.

Gesellschaftskapital

Das Kommanditkapital, das insgesamt nicht eingezahlt ist, beträgt € 663.000,00. Das Kapital verteilt sich auf die Kommanditanteile der IMMAC Health property GmbH, der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH und der Fidus Treuhand GmbH, da die Komplementärin selbst keine Einlage erbringt.

Durch Aufnahme weiterer Kommanditisten sowie Erhöhung der Kapitaleinlage der Treuhänderin soll zusätzliches Kommanditkapital i. H. v. insgesamt € 5.800.000,00 eingeworben werden, sodass sich das Kommanditkapital auf € 6.463.000,00 erhöht.

Laufende Gewinn- und Verlustverteilung

Der laufende Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse werden im Prinzip auf alle Kommanditisten/Treugeber im Verhältnis ihrer Festkapitalkonten, auf denen die Kapitaleinlagen verbucht sind, zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt. Dabei besteht die Besonderheit, dass die IMMAC Health property GmbH und die Fidus Treuhand GmbH nur in Höhe ihrer eingezahlten Kapitaleinlage an der Ergebnisverteilung teilnehmen und die DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung von bis zu 0,20 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (im Folgenden auch „NIW“ abgekürzt), der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 p.a. inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, erhält, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Sie nimmt nicht am laufenden Verlust teil.

Im Zeitraum zwischen der Gründung der Gesellschaft und dem Ende des Monats, in dem die Schließung des Fonds abgeschlossen ist, stehen Gewinn und Verlust der IMMAC Health property GmbH zu, wobei den Anlegern während der Beitrittsphase als Vorabvergütung ein Betrag i. H. v. fünf Prozent p.a. ihrer eingezahlten Einlage und die nicht aktivierungsfähigen Kosten des Investitionsplanes zuzuweisen sind. Dabei wird die Gleichstellungsabrede beachtet. Einzelheiten finden sich in § 18 des Gesellschaftsvertrages.

Entnahmeregelungen

Die Entnahmeregelungen finden sich im Detail in § 19 des Gesellschaftsvertrages. Im Wesentlichen ergibt sich danach, dass die Kommanditisten/Treugeber prognosegemäß anfängliche Ausschüttungen (Entnahmen) i.H.v. fünf Prozent p.a. ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlage erhalten, und zwar pro rata temporis, d.h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Kommanditisten/Treuebers zur Fondsgesellschaft i.H.v. 1/12. Die Auszahlung erfolgt monatlich. Veränderungen beschließen die Gesellschafter auf Vorschlag der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Ungeachtet dessen kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft die Ausschüttungen nach eigenem Ermessen reduzieren und/oder einstellen, wenn der Liquiditätsbedarf der Fondsgesellschaft dies erfordert.

Abweichungen hiervon bestehen in der Beitrittsphase. Hier ist die IMMAC Health property GmbH dazu berechtigt, den liquiden Überschuss der laufenden Einnahmen über die laufenden Ausgaben endgültig zu entnehmen, wobei sie sicherzustellen hat, dass ausreichend Liquidität vorhanden ist, um die Ausschüttungen an die Anleger zu leisten (Ausschüttungsbürgschaft). Die Verpflichtung zur Rückzahlung von Entnahmen oder Zurverfügungstellung weiterer Mittel innerhalb der Beitrittsphase gilt nicht im Fall höherer Gewalt oder von pandemiebedingten Miet-/Pachtausfällen.

Liquidation

Im Fall der Auflösung der Gesellschaft bzw. aus Anlass des Verkaufes des Anlageobjektes findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin 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 des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Diese Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter (im Folgenden auch „Veräußerungsdrittkosten“ genannt) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i.H.v. weniger als 1,50 Prozent inkl. eventuell anfallender 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 inkl. eventuell anfallender 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.

Daneben kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. bis zu 12,16 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung i.H.v. 4,80 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 15,00 Prozent des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Die DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten (10,22 Prozent) einen Betrag i.H.v. d. Wertzuwachses des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten. Der Zahlungsanspruch der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH gegen die AIF-Verwaltungsgesellschaft entsteht nur, soweit auch die AIF-Verwaltungsgesellschaft einen fälligen Anspruch auf die erfolgsabhängige Vergütung hat und diese erhalten hat. Die Fondsgesellschaft wird aufgrund des Zahlungsanspruches der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH somit nicht belastet.

Das nach Beendigung der Liquidation verbleibende Vermögen (Liquidationserlös) wird im Verhältnis der eingezahlten Festkapitalkonten auf die Gesellschafter verteilt. Aus dem verbleibenden Vermögen werden vorab die eingezahlten Guthaben auf den Festkapitalkonten abzgl. bereits erfolgter

Entnahmen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, ausgeschüttet.

Jahresbericht

Der Jahresbericht für ein abgelaufenes Geschäftsjahr ist innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen. Der Jahresabschluss wird von der Gesellschafterversammlung festgestellt. Einwendungen gegen den festgestellten Jahresabschluss können nur innerhalb von zwei Monaten nach dessen Feststellung geltend gemacht werden.

Sonderwerbungskosten

Persönliche Sonderwerbungskosten können für ein abgelaufenes Geschäftsjahr nur berücksichtigt werden, wenn sie durch den Gesellschafter (Anleger) bis zum 31. März des auf das abgelaufene Geschäftsjahr folgenden Jahres mitgeteilt werden.

Vertraulichkeit

Alle Informationen und Unterlagen, welche die Anleger von der Fondsgesellschaft oder ihren Organen oder Geschäftsführern erhalten, sind von den Anlegern vertraulich zu behandeln. Dies gilt unabhängig davon, ob die Fondsgesellschaft diese Informationen anderweitig veröffentlicht. Nicht vertraulich sind nur solche Informationen und Unterlagen, die öffentlich bekannt sind oder während der Beteiligung öffentlich bekannt werden.

4 ANGABEN ZUR AIF-VERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Fondsgesellschaft hat am 08.05.2024 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.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 163211

Geschäftsführung

Ralf Otzen
Tim Ruttman

Aufsichtsrat

Matthias Battefeld (Vorsitzender)
Marcus H. Schiermann (stv. Vorsitzender)
Thomas Gabbert
Marko Richling
Thomas F. Roth
Oliver Warneboldt

Personenidentität/Interessenkonflikte

Herr Matthias Battefeld ist Aufsichtsratsvorsitzender der IMMAC Holding AG und der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH sowie Mitglied des Vorstandes der Hannoverschen Volksbank eG.

Die Hannoversche Volksbank eG ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung unmittelbar mit 50,00 Prozent der Anteile plus eine Aktie Mehrheitsaktionärin der IMMAC Holding AG. Daneben ist die Hannoversche Volksbank eG über die GEORGE Holding GmbH mittelbar an der IMMAC Holding AG beteiligt.

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

Die Profunda Vermögen GmbH ist mit 20,00 Prozent der Anteile Minderheitsaktionärin der IMMAC Holding AG.

Die GEORGE Holding GmbH ist mit 30,00 Prozent der Anteile minus eine Aktie Minderheitsaktionärin der IMMAC Holding AG sowie Gesellschafterin der Fidus Treuhand GmbH. Gesellschafterin der GEORGE Holding GmbH ist neben der Hannoverschen Volksbank eG die Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG.

Die Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG hat der Fondsgesellschaft ein langfristiges Darlehen, ein Tilgungsstreckungsdarlehen und eine kurzfristige Zwischenfinanzierung gewährt.

Die IMMAC Holding AG ist alleinige Gesellschafterin der IMMAC Health property GmbH, der IMMAC Immobilienfonds GmbH, der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH und der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH sowie Bürgin für das Zwischenfinanzierungsdarlehen i. H. v. € 4.260.000,00 und das Tilgungsstreckungsdarlehen i. H. v. € 420.000,00.

Die IMMAC Health property GmbH ist Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft und verantwortlich für die Bürgschaft gegenüber der Fondsgesellschaft für die anfängliche Ausschüttung i. H. v. fünf Prozent p.a. während der Beitrittsphase.

Frau Mechthild E. Mösenfechtel ist Mitglied des Vorstandes der IMMAC Holding AG sowie Geschäftsführerin der IMMAC Health

property GmbH und der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH.

Herr Florian M. Bormann ist Geschäftsführer der IMMAC Health property GmbH und der IMMAC Immobilienfonds GmbH.

Herr Jonas Vogel ist Geschäftsführer der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH sowie der IMMAC 130. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH.

Herr Thomas Gabbert, Herr Marko Richling, Herr Thomas F. Roth und Herr Oliver Warneboldt sind jeweils Mitglieder des Aufsichtsrates der IMMAC Holding AG und der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH.

Zu den genauen Funktionen der jeweiligen Gesellschaft vgl. auch Kapitel 21 „Beteiligte Partner/Dienstleister“.

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.

Hauptgeschäftstätigkeit

Zusammengefasster Unternehmensgegenstand der AIF-Verwaltungsgesellschaft ist die Verwaltung von Investmentvermögen, geschlossenen inländischen Publikums-AIF und Spezial-AIF, offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, allgemeinen offenen inländischen Spezial-AIF sowie geschlossenen und offenen EU-Spezial-AIF.

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, abdecken, verfügt die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH aufgrund ihrer Eigenmittelausstattung über Eigenmittel i. H. v. mindestens 0,01 Prozent ihres verwalteten Fondsvolumens. Eine Berufshaftpflicht-Versicherung besteht nicht.

Wesentliche Inhalte des Bestellsungsvertrages

Aufgaben, Befugnisse und Pflichten der AIF-Verwaltungsgesellschaft

Die Verwaltungsfunktionen, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft im Rahmen der Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe des Bestellsungsvertrages gegenüber der Fondsgesellschaft übernimmt, beziehen sich auf

- a) Portfolioverwaltung,
 1. vorbereitende Tätigkeiten der Fondskonzeption, des Fondsmanagements, der ausgelagerten Geschäftsbesorgung und die Objektankaufsprüfung,
 2. Fondskonzeption,
 3. laufendes Fondsmanagement der Fondsgesellschaft, ohne Rechtsberatung auszuüben,
 4. laufendes Assetmanagement,
 5. laufendes Objektmanagement,
 6. Anlegerverwaltung,
 7. Vertrieb von Anteilen an der Fondsgesellschaft (geregelt in einem separaten Dienstleistungsvertrag zwischen der Fondsgesellschaft und der IMMAC Immobilienfonds GmbH, unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft),
 8. Veräußerung der Vermögensgegenstände.
- b) Risikomanagement
 1. Sorgfaltsprüfungsprozesse entsprechend den Transaktionsvorgaben, den Zielen und dem Risikoprofil des Investmentvermögens,
 2. Risikomanagementsystem zur laufenden Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der mit dem Investmentvermögen verbundenen Risiken,
 3. Abgleich des Risikoprofiles des Investmentvermögens mit dem in den Anlagebedingungen, dem Verkaufsprospekt und den sonstigen Verkaufsunterlagen des Investmentvermögens festgelegten,

4. Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten.
- c) administrative und sonstige Tätigkeiten:
 1. aufsichtsrechtliches Meldewesen,
 2. Geldwäscheprävention,
 3. Datenschutz/Informationssicherheit,
 4. mindestens jährliche Folgebewertung des von der Fondsgesellschaft gehaltenen Anlageobjektes, erstmals im Jahr des Erwerbes (inkl. der Überprüfung, ob die Zugrundelegung des Kaufpreises als Verkehrswert i. S. d. § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB noch sachgerecht ist).

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die gegenüber der Fondsgesellschaft zu erbringenden Dienstleistungen insgesamt oder teilweise Dritten (Subunternehmern) 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.

Die Fondsgesellschaft hat ihre 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 die Fondsgesellschaft die bereits erbrachten Leistungen als vertragsgemäß. Hinsichtlich der ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeit gemäß Punkt a) Nr. 1 Geschäftsbesorgung und Objektankaufsprüfung wurde vereinbart, dass die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der persönlichen Leistungspflicht befreit ist und das Auslagerungsunternehmen, die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH, die Tätigkeiten direkt gegenüber der Fondsgesellschaft erbringt bzw. erbracht hat und direkt abrechnet.

Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung für die Auslagerung der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung erteilt und damit einhergehende ergänzende Tätigkeiten an die NORDDEUTSCHE 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.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält von der Fondsgesellschaft für die Aufgaben, Befugnisse und Pflichten gemäß vorgenannten Punkten a) Nr. 3–6, b) und c) eine laufende Vergütung i. H. v. bis zu zwei Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich als Durchschnitt aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch 13,00 Prozent der Miet-/Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im ersten Kalenderjahr (01.08.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 15.666,67 und im zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) beträgt die Vergütung mindestens € 35.500,00 (initial vereinbarte AIF-Verwaltungsgesellschafts-Vergütungshöhe). Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Miet- bzw. Pachtveränderungen stehender Anpassungen, wobei die Vergütung der Höhe nach nicht unter die initial vereinbarte Vergütungshöhe fallen darf, sofern die zuvor genannten NIW- bzw. Pachtgrenzen nicht überschritten werden. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Die Tätigkeiten gemäß den vorstehenden Punkten a) Nr. 1, 2, 7 und 8 werden gesondert und unabhängig von der laufenden Vergütung durch einmalige Vergütungen honoriert. Neben einem Teil der laufenden Vergütung wird für die von der AIF-Verwaltungsgesellschaft ausgelagerte Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung gezahlt. Diese einmaligen Vergütungen sind im Kapitel 17 „Kosten“ im Detail dargestellt.

Ein Teil der vorgenannten einmaligen bzw. laufenden Vergütungen ist nicht umsatzsteuerpflichtig. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so verstehen sich diese Vergütungen dann

als Bruttovergütungen inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen sind.

Der Bestellsvertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung des 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.

Vergütungspolitik der AIF-Verwaltungsgesellschaft für den AIF

Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft für das von ihr verwaltete Investmentvermögen der Fondsgesellschaft anwendet, stellen sich wie folgt dar:

Zulasten des Investmentvermögens der Fondsgesellschaft werden nur solche (einmaligen und laufenden) Vergütungen und sonstigen Zuwendungen berechnet, wie sie in den Anlagebedingungen festgelegt sind. Die Berechnung der Vergütungen und sonstigen Zuwendungen lässt sich entsprechend den Anlagebedingungen entnehmen (vgl. II „Die Anlagebedingungen“ ab Seite 102).

Es existieren weder feste noch variable Vergütungsansprüche von Mitarbeitern der AIF-Verwaltungsgesellschaft gegen das Investmentvermögen. Solche Mitarbeiteransprüche erfüllt die AIF-Verwaltungsgesellschaft ausschließlich aus ihrem eigenen Vermögen.

Soweit variable Vergütungen aus dem eigenen Vermögen der AIF-Verwaltungsgesellschaft an ihre Mitarbeiter gezahlt werden, steht das Verhältnis der festen zu den variablen Vergütungen in einem angemessenen Verhältnis. Entsprechend wird die feste Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Dies gilt insbesondere für den Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich einmalig aus den initialen Erlösen der AIF-Verwaltungsgesellschaft aus einer Fondsemission errechnet.

Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist am langfristigen Erfolg der von ihr verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessenidentität der Mitarbeiter mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

Nach der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen, dass während der Nutzungsphase Immobilien bzw. andere Vermögenswerte für das Investmentvermögen angekauft oder verkauft werden. Demzufolge werden Anreize ausgeschlossen, durch An- und Verkäufe variable Vergütungen zu generieren.

Eine variable Vergütung wird generell nur gezahlt, wenn das Ergebnis der AIF-Verwaltungsgesellschaft dies zulässt. Zudem sind in den Vergütungsregelungen Malusregelungen implementiert, die dazu führen, dass variable Vergütungen ganz oder teilweise nicht erworben werden.

Zuständig für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen ist die Geschäftsleitung der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Es existiert kein Vergütungsausschuss oder eine andere Person der AIF-Verwaltungsgesellschaft, der bzw. die vorgenannte Vergütungen oder sonstige Zuwendungen zuteilt. Eine Überprüfung der Umsetzung der in der Vergütungsrichtlinie der AIF-Verwaltungsgesellschaft festgelegten Vorschriften und Verfahren findet jährlich durch den Aufsichtsrat statt.

Diese Hinweise zur Vergütungspolitik sind auch auf der Webseite www.diehanseatische.de/formulare unter der Rubrik „Informationen“ als PDF-Download einsehbar.

Weitere Investmentvermögen

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft verwaltet neben dem vorliegenden 59 weitere Alternative Investmentfonds sowie die Alt-Fonds und weitere Investmentvermögen der IMMAC group wie auch einen Alt-Fonds der DFV mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über € 1,82 Milliarden.

Weitere Informationen hierzu sind im Kapitel 24 „Die Anbieterin“ im Detail dargestellt.

5 ANGABEN ZUR VERWAHRSTELLE

Die Fondsgesellschaft hat am 08.05.2024 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 (i) Miteigentumsanteile (45/100) an einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Teileigentumsgrundbuch von Bad Laer, Blatt 1258, Flur 3, Flurstück 120/9 mit einer Größe von 2.826 Quadratmetern und Flurstück 126/51 mit einer Größe von 4.760 Quadratmetern, belegen Remseder Straße 3 in 49196 Bad Laer; (ii) Miteigentumsanteile (55/100) an einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Teileigentumsgrundbuch von Bad Laer, Blatt 1259, Flur 3, Flurstück 120/9 mit einer Größe von 2.826 Quadratmetern und Flurstück 126/51 mit einer Größe von 4.760 Quadratmetern, belegen Remseder Straße 3 in 49196 Bad Laer; (iii) ein Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Laer, Blatt 2503, Flur 3, Flurstück 120/11 mit einer Größe von 997 Quadratmetern, belegen Remseder Straße 1 in 49196 Bad Laer, (i), (ii) und (iii) bebaut mit dem Senioren- und

Pflegezentrum „Blomberg Klinik“ und einem weiteren Gebäude, dem „Haus Leiber“, sowie (iv) Bankkonten der Fondsgesellschaft. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Fondsgesellschaft beabsichtigt, nach Eigentums-umschreibung das bestehende Teileigentum aufzuheben und die Teileigentumsgrundbücher zu schließen.

Die DR-Verwahrstelle wird ehrlich, redlich, professionell, unabhängig, rechtmäßig sowie im Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger handeln. Die DR-Verwahrstelle prüft, ob die Fondsgesellschaft Eigentümerin bzw. Inhaberin der verwahrten Vermögenswerte ist, und hat das Eigentum festzustellen sowie, soweit tunlich, 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 die Eignung des Abgleichverfahrens regelmäßig zu überprüfen.

Die DR-Verwahrstelle hat außerdem sicherzustellen, dass die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß über-

wacht 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.

Über die der Fondsgesellschaft i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB gehörenden Vermögensgegenstände darf nur mit Zustimmung der Verwahrstelle verfügt werden (Verfügungsbeschränkung), wobei die Verfügungsbeschränkung in das Grundbuch einzutragen ist.

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 Bürgerlichen Gesetzbuches 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.

Übertragene Verwahrfunktionen/ Interessenkonflikte

Die Verwahrstelle hat weder Verwahrstellenfunktionen auf Dritte übertragen noch hat die Verwahrstelle Verwahraufgaben ausgelagert. Entsprechend bestehen keine Anhaltspunkte für Interessenkonflikte, die aus der Übertragung der Verwahrfunktion oder der Auslagerung von Verwahraufgaben resultieren können.

6 DIE ANLEGERBETRACHTUNG

Profil des typischen Anlegers

Die Anteile eignen sich besonders für Anleger mit mittlerer bis großer Erfahrung und hoher Risikobereitschaft. Der Anleger sollte über ein Verständnis für die wirtschaftlichen Gegebenheiten der angebotenen Anteile verfügen und einen langfristigen Anlagehorizont haben.

Die Anteile an der Fondsgesellschaft werden nicht an einem geregelten Markt gehandelt und können nicht bei der AIF-Verwaltungsgesellschaft zurückgegeben werden. Die aus den Anteilen zu erzielenden Erträge können sowohl sinken als auch steigen. Anleger können u.U. eingezahlte Beträge nicht zurückerhalten oder keine positive Rendite auf ihre Kapitaleinlage erzielen. Der Erwerb von Anteilen an der Fondsgesellschaft sollte – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten – als langfristige Investition betrachtet werden. Die Anteile eignen sich daher nicht für Anleger, die eine sichere, festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der sowohl die Höhe der Erträge als auch die Rückzahlung des investierten

Kapitals zu bestimmten Zeitpunkten von vornherein garantiert werden.

Die Gesellschaft ist ein nicht risikogemischtes Investmentvermögen. Daher ist Bedingung für eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft, dass die in § 262 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstaben bb)–ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Demnach ist nur der Anleger zulässig, (i) der schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angibt, dass er sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst ist, (ii) dessen Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder die von ihr beauftragte Vertriebsgesellschaft bewertet, ohne von der Annahme auszugehen, dass der Anleger über die Marktkenntnisse und -erfahrungen der in Anhang II Abschnitt I der Richtlinie 2014/65/EU genannten Anleger verfügt, (iii) bei dem die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder die von ihr beauftragte Vertriebsgesellschaft

unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt ist, dass er in der Lage ist, seine Anlageentscheidungen selbst zu treffen und die damit einhergehenden Risiken versteht, und dass eine solche Verpflichtung für den betreffenden Anleger angemessen ist, (iv) dem die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder die von ihr beauftragte Vertriebsgesellschaft bestätigt, dass sie die unter (ii) genannte Bewertung vorgenommen hat und die unter (iii) genannten Voraussetzungen gegeben sind, und (v) der sich verpflichtet, mindestens € 20.000,00 zu investieren. Zur Dokumentation der Beteiligungsvoraussetzungen hat der Anleger neben der Beitrittserklärung den zu dieser gehörenden „Zusatzbogen für nicht risikogemischte geschlossene Investmentvermögen“ und, soweit es sich beim Anleger nicht um eine natürliche Person handelt, die „Anlage zur Beitrittserklärung zur Identifizierung nicht natürlicher Personen und der wirtschaftlich Berechtigten“ auszufüllen und mit der Beitrittserklärung einzureichen.

Zusätzlich sind auf Seite 2 der Beitrittserklärung Selbstauskünfte gemäß Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG) sowie zur Überprüfung der Staatsangehörigkeit und der steuerlichen Ansässigkeit in Bezug auf die Vereinigten Staaten von Amerika gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung zu geben. Gegebenenfalls sind ergänzend die entsprechenden Anlagen „Angaben gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung und Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz“ bzw. „Selbstauskunft für Rechtsträger gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung und Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz“ auszufüllen und mit der Beitrittserklärung einzureichen. Mit der Anlage zur Beitrittserklärung „Serviceleistungen und Online-Portal sowie Informationen im Rahmen des Datenschutzes“ wird vom Anleger bestätigt, dass ihm Informationen zum Datenschutz im Rahmen der Beteiligungsverwaltung zur Verfügung gestellt wurden.

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 Anteilsklassen gemäß § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB gebildet. Die Anteile der Gründungsgesellschafter und der für sich gezeichnete Teilanteil der Treuhänderin i. H. v. € 500,00 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.

Interessenkonflikt-Policy

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat angemessene Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten ergriffen, um zu vermeiden, dass solche der Fondsgesellschaft und ihren Anlegern schaden. Diese sind in der Interessenkonflikt-Policy, die unter www.diehanseatische.de/rechtlichehinweise veröffentlicht ist, dargestellt. Innerhalb der AIF-Verwaltungsgesellschaft ist der Compliance-Beauftragte für die Steuerung, Überwachung und Aufzeichnung der potenziellen und tatsächlichen Interessenkonflikte verantwortlich.

7 RISIKEN DER KAPITALANLAGE

Risikoprofil der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat als Anlageobjekt 100 Prozent der Miteigentumsanteile an einem Grundstück sowie ein weiteres Grundstück, zusammen bebaut mit dem Senioren- und Pflegezentrum „Blomberg Klinik“ sowie einem weiteren Gebäude, dem „Haus Leiber“, erworben und einen langfristigen Pachtvertrag abgeschlossen. Das Anlageziel ist, 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. In diesem Rahmen werden die Immobilien regelmäßigen Überprüfungen unterzogen, um ihren baulichen Zustand zu beurteilen.

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. Risiken können gleichzeitig eintreten und sich wechselseitig verstärken.

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 Risikomanagements durchgeführt werden.

Der Reihenfolge der nachfolgend aufgeführten Risiken ist weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit noch das Ausmaß bei der Realisierung eines Risikos zu entnehmen. Daneben können sich aufgrund individueller Umstände eines jeden Anlegers weitere individuelle Risiken realisieren, auf welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft keinen Einfluss hat.

Markttrisiko

Während das Markttrisiko während der Betriebszeit in wesentlichem Umfang auf die Pächterin verlagert ist, besteht am Ende der Pachtzeit das Pachtvertragsverlängerungs- bzw. Verwertungsrisiko. Zusätzlich besteht ein Zinsänderungsrisiko durch die langfristige Fremdfinanzierung, da die Zinsbindungsdauer kürzer als die geplante Haltedauer und die vereinbarte Pachtvertragslaufzeit ist.

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 Pacht- bzw. Kaufvertrages nebst etwaigen Nachträgen.

Adressenausfallrisiko

Das Adressenausfallrisiko besteht insbesondere in der Nutzungsphase in Form der monatlich fälligen Forderungen gegen die Pächterin.

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 Ausgaben Zahlungsverpflichtungen der Fondsgesellschaft beeinträchtigt werden.

Hinweis

Der am Erwerb eines Anteiles Interessierte kann während der Beitrittsphase Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden sowie die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen des Investmentvermögens verlangen. Die Informationen in schriftlicher Form sind auf Anfrage erhältlich bei der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg.

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 ferner daraus für den Anleger ergeben kann, ist die Entstehung zusätzlicher Finanzierungskosten, Zinsen sowie ggf. Steuernachzahlungen und somit der Verlust weiteren Vermögens. Dies kann zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen.

Abfindung

Im Fall der außerordentlichen Kündigung, aber auch im Fall eines Ausschlusses aus der Fondsgesellschaft, steht dem ausscheidenden Gesellschafter eine Abfindung zu (vgl. §24 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 worden, insbesondere ein Kaufvertrag, ein Pachtvertrag nebst Nachträgen, 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 oder aufgrund mangelnder Liquidität der Pächterin infolge steigender Betriebs- und Personalkosten).

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.

Vor dem Kaufvertragsabschluss wurden der Fondsgesellschaft Informationen bzgl. des Anlageobjektes offengelegt und sie hatte Gelegenheit, das Anlageobjekt zu untersuchen. Die offengelegten Informationen gelten als der Fondsgesellschaft bekannt und führen zum Ausschluss von Ansprüchen aus kaufvertraglichen Garantieverletzungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Fondsgesellschaft Informationen falsch oder unzureichend gewürdigt hat und es aufgrund von Garantieverlust zu unplanmäßigen Kostenbelastungen der Fondsgesellschaft kommt.

Anschlussverpachtungsrisko

Es handelt sich bei dem Anlageobjekt u. a. um eine Spezialimmobilie, die tatsächlich, aber auch rechtlich, in der Nutzung beschränkt ist. Der abgeschlossene Pachtvertrag nebst

Nachtrag bleibt grundsätzlich über die feste Laufzeit der Fondsgesellschaft hinaus bestehen. Bei einem unerwarteten Pächterausfall besteht die Möglichkeit, dass keine adäquate Anschlussverpachtung zu den gleichen wirtschaftlichen Konditionen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt gelingt. In diesem Fall könnte es zu Ertragseinbußen kommen.

Das Anlageobjekt verfügt über keine eigene Heizungsanlage, und mit einer Wärmelieferantin (Bad Laer Touristik GmbH) wurde u. a. ein Wärmelieferungsvertrag geschlossen. Dieser Umstand kann eine etwaige Anschlussverpachtung erschweren.

Auslastungsrisiko

Die wirtschaftliche Entwicklung der Pächterin ist wesentlich von der nachhaltigen Auslastung des Anlageobjektes abhängig. Vorhandene oder neu entstehende Konkurrenzeinrichtungen in der Umgebung des Anlageobjektes sowie Änderungen oder Entwicklungen rechtlicher Grundlagen, beispielsweise im Zusammenhang mit strengen Anforderungen an die Immobilie in Bezug auf Umwelt- und Klimaschutz, können die Auslastungssituation bzw. Belegungskapazität des Anlageobjektes nachteilig beeinflussen.

Im Einzugsbereich des Anlageobjektes besteht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung eine statistische Überversorgung mit vollstationären Pflegeplätzen, welche prognosegemäß in den Folgejahren, wenn auch in reduziertem Umfang, bestehen bleiben wird und sich negativ auf die Auslastungssituation auswirken kann (vgl. Kapitel 8 „Der Anlagegegenstand – Das Wettbewerbsumfeld“).

Senioren- und Pflegezentren verhandeln mit den Pflegekassen Personalschlüssel, die sich nach der Belegung sowie den Pflegegraden der Bewohner richten. Als Mindestbesetzung ist eine bestimmte Fachkraftquote einzuhalten. Aufgrund des Fachkräftemangels auf dem Pflegemarkt kann es bei Senioren- und Pflegezentren zu Engpässen bei der Einstellung von Pflegefachkräften kommen. Im Ergebnis besteht das Risiko, dass Senioren- und Pflegezentren die Aufnahme neuer Bewohner verweigern müssen, obwohl es freie Pflegebetten gibt, weil aufgrund des Fachkräftemangels die Fachkraftquote nicht eingehalten wäre. Dies hätte negativen Einfluss auf die Belegung des Senioren- und Pflegezentrums mit Ertragseinbußen zur Folge.

Eine schlechte Betreiberqualität, Fachkräftemangel, eine sich verändernde Wettbewerbssituation oder zukünftige Änderungen rechtlicher Grundlagen und Anforderungen (u. a. Belegungsobergrenzen, Belegungsstopps aufgrund medizinischer Indikationen wie Pandemien) können zu einer Minderbelegung oder einer Reduzierung der Belegungskapazität oder Einschränkungen der Nutzbarkeit des Anlageobjektes führen.

Es besteht das Risiko, dass aufgrund medizinischer Ursachen oder von epidemischen/pandemischen Infektionsereignissen die Auslastungs- bzw. Belegungsquote des Anlageobjektes infolge eines erhöhten Krankheitsstandes bei den (potenziellen) Bewohnern sinkt. Auch kann die Versorgungssituation aufgrund eines erhöhten Krankheitsstandes beim Fachpersonal eingeschränkt sein, was die Attraktivität des Anlageobjektes mindern kann. Es kann zu Belegungsstopps kommen, eine Anschlussbelegung kann erschwert sein oder die Ausbreitung einer Krankheit bzw. einer Epidemie/Pandemie kann sogar zur temporären Schließung des Anlageobjektes führen. Zunehmender Leerstand kann zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit des Anlageobjektes führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Pachtausfalles steigt.

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

Zur Absicherung aller Ansprüche zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses und künftigen Ansprüche der Fondsgesellschaft aus und im Zusammenhang mit dem Pachtverhältnis und/oder dessen Beendigung hat die Pächterin eine unwiderrufliche und selbstschuldnerische Pachtbürgschaft auf erstes Anfordern einer von der BaFin zugelassenen Bank oder zugelassenen Versicherung

i. H. v. € 179.000,00 (vier Monatspachten) zu stellen. Daneben hat die Pächterin das (künftige) Guthaben auf dem Rücklagenkonto der Jahres-Works-Rücklage zur Sicherung aller Forderungen zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses und künftigen Forderungen der Fondsgesellschaft gegen die Pächterin aus oder im Zusammenhang mit dem Triple-Net-Konzept des Pachtvertrages mittels Verpfändungserklärung erstrangig an die Fondsgesellschaft zu verpfänden (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes – Grundstück/Kaufvertrag/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Pachtvertrag nebst Nachtrag“).

Zur weiteren Absicherung aller gegenwärtigen und künftigen Forderungen gegenüber der Pächterin aus und im Zusammenhang mit dem Pachtverhältnis und/oder dessen Beendigung hat die Pächterin ihre Forderungen auf Heimentgelt gegen die Bewohner zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses und künftigen Bewohner des Pachtgegenstandes i. H. d. hierin enthaltenen Investitionskostenanteile, soweit gesetzlich zulässig, still an die Fondsgesellschaft abgetreten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Pächterin aufgrund mangelnder Bonität ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und in der Folge Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft entstehen können.

Sollte die Pächterin ihre Zahlungen einstellen und/oder sollte über ihr Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet werden, kann ein Pachtausfall 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. Es kann zu einem Totalverlust der vom Anleger eingesetzten Kapitaleinlage und des Ausgabeaufschlages kommen.

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. Somit ist die Fungibilität eingeschränkt. Kaufinteressenten müssen auf Initiative des Anlegers gefunden werden. Die vollständige oder teilweise Übertragung einer Beteiligung durch einen Kommanditisten/Treugeber 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 € 20.000,00 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.

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/ Pächterausfall

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 der Fondsgesellschaft weiter das Risiko, dass beim (temporären) Ausfall der Pächterin, u. a. infolge einer Verminderung

der Ertragsfähigkeit, z. B. durch eine nicht ausreichend hohe Auslastung des Anlageobjektes, einen erhöhten Sozialhilfeempfängeranteil im Senioren- und Pflegezentrum, die Verringerung der Bettenkapazität aufgrund rechtlicher Vorgaben, eine sich verändernde Wettbewerbssituation, Belegungsschwankungen oder resultierend aus epidemischen/pandemischen Infektionsereignissen, 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. Eine verminderte Ertragsfähigkeit der Pächterin kann zu deren Insolvenz führen.

Interessenkonfliktrisiko

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft, Dienstleistungs- und Auslagerungsunternehmen sowie Gesellschafter der Fondsgesellschaft sind teilweise unmittelbar oder mittelbar gesellschaftsrechtlich verbunden (vgl. Kapitel 4 „Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft – Personenidentität/Interessenkonflikte“ auf Seite 13 sowie Kapitel 21 „Beteiligte Partner/Dienstleister“ auf Seite 86 ff.). 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.

Kostenrisiko

In den Verträgen der Fondsgesellschaft sind u. a. Vergütungsansprüche Dritter für von diesen zu erbringende Leistungen geregelt. Der Leistungsumfang kann aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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.

Die Fondsgesellschaft gewährt der Pächterin für verschiedene Sanierungsmaßnahmen Sanierungszuschüsse, welche nach Abschluss und Abnahme einer jeweiligen Maßnahme und nach dem Vorliegen einer Fertigstellungsbescheinigung zur Auszahlung kommen. Sollte die Fondsgesellschaft schuldhaft ihrer Verpflichtung zur Erstellung von Fertigstellungsbescheinigungen nicht nachkommen und sich deshalb die Auszahlung von Zuschussteilzahlungen verzögern, sind die entsprechenden Zuschussteilzahlungen mit neun Prozentpunkten über dem Basiszinssatz verzinst zu leisten, und sie würden somit zu einer höheren Kostenbelastung für die Fondsgesellschaft führen als kalkuliert.

Kosten für Nachhaltigkeitsinformationen, die im Zusammenhang mit der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Anlageobjektes stehen bzw. für eine Nachhaltigkeitszertifizierung benötigt werden, können ausschließlich von der Fondsgesellschaft zu tragen sein, sofern sie ausschließlich dem Informationsinteresse der Fondsgesellschaft dienen.

Sofern die Fondsgesellschaft eine Versicherung bei einer bestimmten Versicherungsgesellschaft abschließt und sich nicht für den Abschluss bei einer von der Pächterin vorgeschlagenen, günstigeren Versicherung mit vergleichbarem oder höherwertigem Versicherungsumfang und vergleichbaren oder höherwertigen Versicherungskonditionen entscheiden kann, hat die Pächterin lediglich die Kosten der günstigeren Versicherung zu tragen, was zu einer zusätzlichen Kostenbelastung der Fondsgesellschaft führen kann.

Im Kaufvertrag sind verschiedene Haftungsbeschränkungen der Verkäuferin definiert, u. a. eine Gesamtfreigrenze von € 25.000,00, bis zu welcher die Verkäuferin nicht in Anspruch genommen werden kann, und eine Begrenzung der Haftung wegen Sach- und Rechtsmängeln auf einen Höchstbetrag von 20,00 Prozent des Kaufpreises, sofern im Kaufvertrag nichts anderes geregelt wurde. Daneben verjähren die Rechte der Fondsgesellschaft wegen Sach- und Rechtsmängeln des Kaufgegenstandes zwei Jahre nach dem Übergabetag.

Auf der Dachfläche des Hauptgebäudes wurden Mobilfunkmasten installiert, für deren Instandhaltung die Mobilfunkbetreiber dieser Anlagen zuständig sind. Sollten die Mobilfunkbetreiber bzw. die Pächterin ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, könnte dies zu Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen.

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 eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Fondsgesellschaft zu stellen wäre. Ferner können die Gläubiger bei Fälligkeit der Kredite die gestellten Sicherheiten verwenden, insbesondere die auf den Grundstücken lastenden Grundschulden.

In den Darlehensverträgen (langfristiges und kurzfristiges Darlehen) wurde festgelegt, dass bei einer Verschlechterung oder erheblichen Gefährdung der Vermögenslage der Fondsgesellschaft, einer Mithaftenden oder einer Bürgin oder bei einer Veränderung des Sicherungswertes der im jeweiligen Vertrag vorgesehenen zu bestellenden Sicherheiten, durch die das Risiko der nicht ordnungsgemäßen Rückführung des jeweiligen Darlehens gegenüber dem Zustand bei Vertragsabschluss nicht unwesentlich erhöht wird, die finanzierende Bank die Bestellung zusätzlicher geeigneter Sicherheiten nach ihrer Wahl verlangen kann, auch wenn bis dahin keine Bestellung von Sicherheiten vereinbart war. In den vorgenannten Fällen können für die Fondsgesellschaft weitere Ausgaben bzw. Kosten entstehen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Außerdem wurde im Vertrag des langfristigen Darlehens vereinbart, dass aus den Pachteinnahmen/Pachtüberschüssen vorrangig der Kapitaldienst für das Darlehen zu bedienen ist, Ausschüttungszahlungen an die Anleger somit nachrangig zu bedienen sind.

Jede Art von Finanzierungsbeiträgen, beispielsweise Baukostenzuschüsse, Miet- oder Pachtvorauszahlungen, die von Mietern oder Pächtern zu übernehmen sind, bedarf der Zustimmung der Bank.

Änderungen im Eigentümerkreis (Kapital bzw. Stimmrechte, Gesellschafterwechsel [Change of Control]) der Fondsgesellschaft bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der finanzierenden Bank, sofern dadurch ein Wechsel der Kontrolle über die Fondsgesellschaft bewirkt wird oder werden kann. Dies kann die Veräußerung des Anlageobjektes erschweren.

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.

Pächterinnenwechsel

Es besteht das Risiko, dass bei einem Pächterinnenwechsel oder beim Ausfall der Pächterin weitere Bewirtschaftungskosten von der Fondsgesellschaft getragen werden müssen. Dadurch kann es zu zusätzlichen Kostenbelastungen kommen.

Das Anlageobjekt verfügt über keine eigene Heizungsanlage. Sollte es im Zuge eines Pächterinnenwechsels nicht zum Abschluss eines Wärmeliefervertrages für die Versorgung des Anlageobjektes mit Wärme und Warmwasser zwischen der neuen Pächterin und der Wärmelieferantin der bestehenden Heizungsanlage im Anlageobjekt kommen, müsste eine alternative Wärmeversorgung etabliert werden. Dadurch könnte es zu einer zusätzlichen Kostenbelastung kommen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

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 der Darlehensgeberin 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 die Auslastungssituation bzw. Belegkapazität des Anlageobjektes und/oder dessen Refinanzierungsmöglichkeiten, u. a. durch Investitionskosten, nachteilig beeinflussen. Dies kann zu notwendigen Modifikationen beim Betreiberkonzept mit nachteiligem Effekt für die Wirtschaftlichkeit des Anlageobjektes führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Pachtausfalles steigt. Wirtschaftliche Herausforderungen können sich für Betreiber wie für Investoren u. a. aus der Aktualisierung baurechtlicher Vorschriften ergeben, da bestehende Einrichtungen zum Teil

stark umgebaut und umstrukturiert werden müssen. 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 Beitrittsphase erneut Grunderwerbsteuer anfallen könnte. Dies würde zu erheblichen finanziellen Belastungen der Fondsgesellschaft führen. Die Grunderwerbsteuer bemisst sich in diesem Fall nach dem Grunderwerbsteuersatz, multipliziert mit dem Grundbesitzwert des Anlageobjektes.

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 Niedersachsen Gebrauch gemacht (Flächen-Lage-Modell). Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die neuen Hebesätze der Gemeinden noch nicht fest, weshalb die Höhe der Grundsteuer für das Anlageobjekt ebenfalls noch nicht absehbar ist. Es kann zu einer höheren Grundsteuerbelastung beim Anlageobjekt kommen, was die Liquidität der Pächterin 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. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass die prognostizierten initialen Werbungskosten nicht in voller Höhe abzugsfähig sind, weil die Finanzverwaltung zu einzelnen Positionen eine andere Auffassung vertreten könnte als die Anbieterin (vgl. Kapitel 12 „Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) – Initiale Werbungskosten“ auf Seite 58).

Gemäß Prognoserechnung betragen die Verluste in der Anfangsphase weniger als zehn Prozent des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft, weswegen die vorliegende Beteiligung voraussichtlich nicht unter die Vorschrift des § 15b EStG fällt. Die Anfangsverluste können mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Verlustquote mehr als zehn Prozent des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft ausmacht. Dies könnte evtl. zu einer Anwendung des § 15b EStG führen, was zur Folge hätte, dass Verluste nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsquellen ausgeglichen werden könnten, sondern die Verluste würden die positiven Einkünfte des Steuerpflichtigen aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft in den folgenden Wirtschaftsjahren mindern.

Risiko aus fehlender Risikostreuung
Der vorliegende geschlossene inländische Publikums-AIF investiert in eine Anlageklasse an einem Standort, weshalb keine standort- oder anlagebedingte Risikodiversifikation i. S. d. § 262 Abs. 1 KAGB 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, Pachteinnahmen und der Inflationsentwicklung).

Risiken im Zusammenhang mit Erneuerungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Mängelbeseitigungs-, Umbau-, Veränderungs- und Wartungsmaßnahmen

Die Fondsgesellschaft und die Pächterin haben im Pachtvertrag ein Triple-Net-Konzept vereinbart, nach welchem die Pächterin das Anlageobjekt in einem guten Pflegezustand zu erhalten hat, und nach welchem die Pächterin auf eigene Kosten die Durchführung aller erforderlichen sowie aller behördlich/gesetzlich geforderten Instandhaltungen, Wartungen, Instandsetzungen, Erneuerungen und Veränderungen an Gebäuden, technischen Anlagen und Außenanlagen, an sämtlichen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen sowie am Zubehör übernimmt.

Es besteht das Risiko, dass die in diesem Zusammenhang von der Pächterin 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. Es ist nicht auszuschließen, dass es zu Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit der Heizungsanlage oder zu geringeren Zimmergrößen kommt. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Pächterin oder Dritte ihren Pflichten bzgl. der Erneuerung, Instandhaltung, Instandsetzung, Veränderung und Wartung nicht nachkommen. In den vorgenannten Fällen können für die Fondsgesellschaft weitere Ausgaben bzw. Kosten entstehen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Im Rahmen der Ankaufsprüfung wurden verschiedene Instandsetzungs- und Veränderungsnotwendigkeiten am Anlageobjekt identifiziert, und die Pächterin hat auf eigene Rechnung und in eigener Verantwortung nach Dringlichkeit gestaffelte Sanierungsmaßnahmen am Anlageobjekt durchzuführen. Soweit eine Sanierungsmaßnahme bis zum vorgesehenen Ausführungszeitpunkt nicht abgenommen und eine angemessene Nachfrist fruchtlos verstrichen ist, ist

die Fondsgesellschaft zur Ersatzvornahme berechtigt (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes – Grundstück/Kaufvertrag/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Pachtvertrag nebst Nachtrag“). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nicht ordnungsgemäße Maßnahmenausführungen oder außergewöhnliche Ereignisse zu dem Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorhersehbaren Baumaßnahmen führen, die u. a. Pachtminderungsansprüche der Pächterin begründen oder zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen können.

Risiken im Zusammenhang mit Krisen und Anschlägen

Immobilien können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko bzw. anderen Krisen (z. B. Pandemien, Umweltkatastrophen) 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 Pächter-/Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. So können z. B. die Angst vor Terroranschlägen oder epidemische bzw. pandemische Infektionsereignisse die Nachfrage nach Senioren- und Pflegezentren 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 Unsicherheit in Bezug auf die Beschaffungskosten und -sicherheit von Energie und natürlichen Ressourcen geführt hat. Sowohl das vollumfängliche Ausmaß als auch der langfristige Einfluss auf den Immobilienmarkt und den Energiemarkt außerhalb der direkt betroffenen Regionen und am Konflikt beteiligten Staaten sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht zuverlässig einschätzbar. Nach wie vor besteht das Risiko sich schnell ändernder Marktbedingungen und somit höherer Ausgaben beim Betrieb des Anlageobjektes.

Risiko von Altlasten und fehlenden Genehmigungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf den Grundstücken 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.

Es obliegt der Pächterin, die für die Nutzung des Anlageobjektes erforderlichen behördlichen oder sonstigen Genehmigungen und Voraussetzungen zu beschaffen und aufrechtzuerhalten sowie die dafür erforderlichen Maßnahmen, auch baulicher Art, auf ihre Kosten auszuführen, soweit im Pachtvertrag nicht etwas anderes vereinbart ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erforderliche Genehmigungen in Zukunft entzogen werden und/oder die Pächterin ihren Pflichten nicht nachkommt und in der Folge Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft entstehen können.

Der Fondsgesellschaft und der Pächterin ist bekannt, dass möglicherweise eine Vielzahl der 138 Bewohnerzimmer des Senioren- und Pflegezentrums die Flächenanforderungen der NuWGBauVO nicht erfüllt. Die zuständige Aufsichtsbehörde hat der Abweichung von den Mindestgrößen für Wohnschlafräume widerruflich ihre Zustimmung erteilt. Durch möglicherweise zukünftig höhere bauliche Anforderungen an Heime oder durch anderweitig geänderte Rahmenbedingungen für eine fachgerechte Betreuung könnte durch die geringere Grundfläche der Wohnschlafräume die fachgerechte Betreuung zukünftig nicht mehr gewährleistet werden (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes – Grundstück/Kaufvertrag/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Pachtvertrag nebst Nachtrag“). Es kann der Fall eintreten, dass die zuständige Aufsichtsbehörde ihre Zustimmung bzgl. der Abweichung von den Mindestgrößen widerruft. Dies könnte dazu führen, dass diese Bewohnerzimmer nicht mehr als Pflegezimmer genutzt werden dürfen, was zu Umbaumaßnahmen oder zu einer Reduzierung der Kapazität an Bewohnerzimmern führen würde. Hieraus können Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft resultieren, und es kann sich die Wertbarkeit des Anlageobjektes reduzieren.

Risiko von Ausbaubeiträgen, Erschließungskosten, 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.

Schließungs- und Abwicklungsrisiko

Schließungsgarantin ist die IMMAC Immobilienfonds GmbH, und es ist darauf hinzuweisen, dass die IMMAC Immobilienfonds GmbH auch bei anderen Fondsgesellschaften als Schließungsgarantin fungiert. Insbesondere bei Inanspruchnahme der Schließungsgarantie durch mehrere Fondsgesellschaften kann es zu einer Überbelastung der Schließungsgarantin kommen. 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 Pachtvertrages beschlossen werden, ein neues Pachtverhältnis zu begründen, dürfte aber das Anlageobjekt nicht mehr als Senioren- und Pflegezentrum genutzt werden, würde es erforderlich werden, die Spezialimmobilie für einen anderen Zweck umzuwidmen. In diesem Zusammenhang würden Kosten, z. B. für erforderliche 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 Ersatzfunktions-träger 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 Pachtanfälligkeit vollständig zu decken. Daher besteht das Risiko, dass über die Versicherungsleistungen hinausgehende Kosten von der Fondsgesellschaft zu tragen sind.

Wertentwicklungsrisiko

Die Entwicklung der Pachteinnahmen kann langfristig nur schwer vorhergesehen werden. Die langfristige Wertentwicklung von Immobilien ist stark von der Entwicklung der Pachteinnahmen abhängig und kann daher ebenfalls nur schwer eingeschätzt werden. In Zeiten hoher Inflation steigen u. a. Einkaufspreise, Mieten und Pachten sowie Personalkosten, was viele Betreiber an die Grenzen ihrer Zahlungsfähigkeit bringen kann. Eine Refinanzierung dieser höheren Kosten bei den Kostenträgern kann sich langwierig und schwierig gestalten, was zu Liquiditätsengpässen bei den Betreibern führen kann, da bei diesen die höheren Kosten, teilweise auch aufgrund indexierter Verträge, ohne zeitliche Verzögerung zu begleichen sind. Dies kann Nachverhandlungen zwischen Betreibern und Eigentümern notwendig machen, an deren Ende u. a. eine Deckelung oder temporäre Aussetzung der Indexierung stehen kann. Sollten die Pachteinnahmen nicht wie prognostiziert steigen, weil sich z. B. der Verbraucherpreisindex anders entwickelt oder vertraglich vereinbarte Pachtanpassungen nicht durchgesetzt werden können, u. a. aufgrund eingeschränkter Refinanzierungsmöglichkeiten der Pachtzahlungen durch die Pächterin, ist nicht auszuschließen, dass sich der Wert des Anlageobjektes gegenüber 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 ein Anlageobjekt auswirken, die sich z.B. aus Eintragungen im Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis ergeben bzw. vertraglich vereinbart wurden.

Die Verkäuferin des Anlageobjektes ist in einem sogenannten Vor-Kaufvertrag u.a. diverse schuldrechtliche Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt eingegangen, welche die Fondsgesellschaft übernommen hat. Daneben hat sich die Fondsgesellschaft verpflichtet, im Fall einer Veräußerung diese schuldrechtlichen Verpflichtungen einem Erwerber aufzuerlegen, ebenso wie diese Weitergabeverpflichtung selbst, was eine Veräußerung des Anlageobjektes erschweren kann (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes – Grundstück/Kaufvertrag/Baulasten/Altlasten – Kaufvertrag“).

Epidemien oder ähnliche medizinische Indikationen, Krisen oder Anschläge können erhebliche wirtschaftliche Belastungen u.a. mit negativem Einfluss auf die Pächterin mit sich bringen. Reduziert die Pächterin aufgrund dieser Belastungen die Pachtzahlungen oder stellt diese vollständig ein, kann dies zur Wertminderung des Anlageobjektes führen und generell eine Veräußerung erschweren.

Die Veräußerung des Anlageobjektes ist vertraglich nicht gesichert. Es ist denkbar, dass die Gebäude zum Zeitpunkt der Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig sind. 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 stark schwankender Immobilienpreise, eines veränderten Finanzierungsumfeldes, einer erhöhten Unsicherheit am Immobilienmarkt oder eines verminderten Transaktionsvolumens in Zukunft deutliche, negative Wertkorrekturen ergeben. Die Transaktionsprozesse werden komplexer, was Investoren von einem Engagement abhalten mag oder Prozesse stark verlangsamt. Die Folge könnte sein, dass anlässlich einer Liquidation der Fondsgesellschaft das Anlageobjekt nur zu einem wesentlich geringeren Wert veräußert werden kann als angenommen.

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.

Aufgrund des Freistellungsanspruches der Treuhandkommanditistin gegen den Treugeber aus dem Treuhandvertrag gelten die vorstehenden Regelungen zur Haftung des Anlegers für einen Treugeber entsprechend.

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

Nach Ablauf des Festzinszeitraumes können bei einer ungünstigen Zinsentwicklung am Kapitalmarkt die Zinsen und Kosten steigen. Nach Auslaufen der Zinsbindung besteht

das Risiko, dass eine Anschlussfinanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen erfolgt bzw. mit Kosten verbunden ist. Sofern eine andere als die bisher finanzierende Bank die Anschlussfinanzierung übernehmen sollte, können für die Fondsgesellschaft zusätzliche Kosten für Bearbeitungs- und Eintragungsgebühren entstehen. Sollte keine Bank eine Anschlussfinanzierung übernehmen, kann dies zu einer vorzeitigen, nicht geplanten 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 darf, 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 diesem Prospekt 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 DER ANLAGEGEGENSTAND

Entsprechend den Anlagebedingungen darf die Fondsgesellschaft Immobilien i. S. d. §261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB erwerben.

Sie darf außerdem Anteile an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag nur Vermögensgegenstände i. S. v. Sachwerten, wie im vorherigen Satz beschrieben, sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften (§261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB) und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB erwerben. Die Investition in Finanzinstrumente ist ausgeschlossen.

Die Fondsgesellschaft hat bereits im Rahmen der Anlagegrenzen und mit notariell beurkundetem Kaufvertrag 100 Prozent der Miteigentumsanteile an einem Grundstück sowie ein weiteres Grundstück, bebaut mit dem Senioren- und Pflegezentrum „Blomberg Klinik“ sowie einem weiteren Gebäude, dem „Haus Leiber“, erworben.

Senioren- und Pflegezentrum „Blomberg Klinik“



Das Anlageobjekt

Die Fondsgesellschaft investiert in (i) 100 Prozent der Miteigentumsanteile an einem Grundstück, belegen Remseder Straße 3 in 49196 Bad Laer, sowie in (ii) ein Grundstück, belegen Remseder Straße 1 in 49196 Bad Laer, Niedersachsen, Deutschland, zusammen bebaut mit dem Senioren- und Pflegezentrum „Blomberg Klinik“ sowie einem weiteren Gebäude, dem „Haus Leiber“. Die Miteigentumsanteile und das Grundstück nebst Senioren- und Pflegezentrum und „Haus Leiber“ werden im Folgenden zusammen auch „Anlageobjekt“ genannt.

Das Senioren- und Pflegezentrum wurde im Jahr 1990 als U-förmiges Gebäudeensemble in Massivbauweise mit Geschossdecken aus Stahlbeton und gemauerten Außenwänden errichtet. Im südöstlichen Bereich ist das Hauptgebäude mittels des Verbindungsbaues mit einer ehemaligen Villa, dem „Haus Leiber“ verbunden. Der gesamte Gebäudekomplex ist unterkellert und verfügt über ein Erd- und ein Obergeschoss. „Haus Leiber“ verfügt daneben über ein zweites Obergeschoss und der Mittelbau des Hauptgebäudes zusätzliche über ein drittes, viertes und ein fünftes Obergeschoss, wobei das fünfte Obergeschoss über keine Räume verfügt, sondern lediglich Zugang zum Dach gewährt. Das Senioren- und Pflegezentrum verfügt über eine umzäunte Gartenanlage und grenzt an den örtlichen Kurpark. Die Zufahrt zum Anlageobjekt erfolgt über die Remseder Straße. Vor dem Gebäude befinden sich Stellplätze.

Der Haupteingang des Anlageobjektes verfügt über einen überdachten Windfang mit einer elektrisch betriebenen Schiebetür. Erschlossen ist das Anlageobjekt über vier innenliegende Treppenhäuser und drei Aufzüge. Zwei der Aufzüge befinden sich zentral im Mittelbau des Hauptgebäudes und verbinden das Kellergeschoss mit dem fünften Obergeschoss. Ein weiterer Aufzug verbindet das Erdgeschoss mit den beiden Obergeschossen des „Hauses Leiber“. Die Treppenhäuser sind mit Steinfliesen ausgestattet. Das Senioren- und Pflegezentrum hat ein mit Bitumenbahnen gedecktes Flachdach, „Haus Leiber“ ist mit einem gezielten Satteldach ausgestattet. Die Wärme für Heizung und Warmwasser wird als Fernwärme bezogen.

Bei den Böden handelt es sich größtenteils um schwimmenden Estrich mit PVC, Fliesen und Kunststein. Die Wände sind einfach verputzt und mit Tapeten und Anstrich versehen. Das Senioren- und Pflegezentrum hat überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, und die Fensterbänke bestehen innen aus Naturstein und außen aus Aluminium.

Im Kellergeschoss sind die Wäscherei, Umkleieräume, Technik- und Lagerräume sowie Räume für die Heizungs- und Lüftungsanlage untergebracht. Im Erdgeschoss befinden sich neben der Rezeption Verwaltungsbüros, verschiedene Gemeinschaftsflächen, ein großzügig bemessener Speisesaal mit angeschlossenen Küchenbereich sowie eine Salzgrotte. Im Bereich des „Hauses Leiber“ befinden

sich außerdem Schulungsräume. In den Obergeschossen des Hauptgebäudes sowie dem Verbindungsbau befinden sich die Bewohnerzimmer mit jeweils zugehörigen Aufenthalts- und Lagerräumen, Personalräumen, Dienstzimmern sowie Pflegebädern und Funktionsräumen. In den Obergeschossen der Villa befinden sich Wohnräume für Personal und Auszubildende.

Insgesamt verfügt das Senioren- und Pflegezentrum über 138 vollstationäre Pflegeplätze in Einzelzimmern. Die Bewohnerzimmer verfügen alle über einen Balkon und eine eigene Nasszelle. In den Zimmern befinden sich jeweils ein Pflegebett, ein Tisch mit Stühlen und ein Schrank. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, eigene Möbel zu nutzen. Am Bett und im Badezimmer ist jeweils eine Rufvorrichtung für den Schwesternruf installiert. Des Weiteren befindet sich in jedem Zimmer ein Anschluss für Telefon und Fernseher sowie WLAN.

Räume des „Hauses Leiber“ sind von der Pächterin an die Betreiberin einer Physiotherapieschule vermietet worden, die separat vom Betrieb des Senioren- und Pflegezentrums agiert. Die Fondsgesellschaft ist keine Partei dieses Mietverhältnisses.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass möglicherweise eine Vielzahl der 138 Bewohnerzimmer des Senioren- und Pflegezentrums die geforderte Mindestgröße von 14 Quadratmetern je Wohnschlafraum einer Wohneinheit für eine Person gemäß NuWGBauVO nicht erfüllt. Die Größe dieser Bewohnerzimmer unterschreitet



Senioren- und Pflegezentrum „Blomberg Klinik“

Datum Kaufvertrag	03.04.2024
Kaufpreis	€ 7.261.000
Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Lasten	01.05.2024
Kapazität	138 vollstationäre Pflegebetten in 138 Einzelzimmern
Betreiberin	Blomberg Klinik GmbH
Standort/Bundesland	Niedersachsen

die Flächenanforderungen um 0,22 bis 1,16 Quadratmeter. Im Bescheid vom 15.05.2023 hat die zuständige Aufsichtsbehörde unter dem Vorbehalt des Widerrufs jedoch festgestellt, dass die Bewohnerzimmergrößen trotz fehlender Flächen für eine fachgerechte Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner ausreichen (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes – Grundstück/Kaufvertrag/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Pachtvertrag nebst Nachtrag“).

Daneben ist anzumerken, dass die Pächterin u. a. Flächen für den Betrieb von Funkfeststationen untervermietet hat und auf der Dachfläche des Hauptgebäudes Mobilfunkmasten installiert wurden.

Der Standort

Das Anlageobjekt befindet sich in der Gemeinde Bad Laer, in der ca. 9.140 Einwohner (Stand 2021) leben. Die Gemeinde Bad Laer liegt im südlichen Teil des Landkreises Osnabrück im Bundesland Niedersachsen und gilt gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück als Grundzentrum. Mit den Kurgebieten in den sechs Gemeindeteilen Hardensetten, Laer, Müschen, Remsede, Westerwiede und Winkelsetten ist die Gemeinde Bad Laer seit 1975 als Soleheilbad staatlich anerkannt und trägt seitdem den Titel „Bad“. Die Gemeinde Bad Laer liegt in einem klimatischen Übergangsbereich zwischen kontinentalem und maritimem Klima am bewaldeten Südwesthang des Blombergs, eines Ausläufers

des Teutoburger Waldes im Osnabrücker Land im Grenzgebiet zum Münsterland und zu Ostwestfalen. Die Gemeinde Bad Laer grenzt im Norden an Bad Iburg, im Osten an Hilter am Teutoburger Wald sowie Bad Rothenfelde, im Süden an die nordrhein-westfälischen Gemeinden Versmold und Sassenberg und im Westen an Glandorf. Die Gemeinde Bad Laer liegt ca. 19 Kilometer südlich der Kreisstadt Osnabrück und rund 116 Kilometer südwestlich der Landeshauptstadt Hannover. Die nordrhein-westfälischen Städte Bielefeld und Münster liegen ca. 33 bzw. 37 Kilometer entfernt.

Das Anlageobjekt befindet sich am nordöstlichen Rand des fußläufig erreichbaren Ortskernes der Gemeinde Bad Laer in der Remseder Straße 3. Direkt angrenzend befinden sich der Kurpark sowie das Kurmittelhaus. Das Anlageobjekt wird über die Remseder Straße erschlossen, welche in südlicher Richtung zum Stadtzentrum und nördlich in Richtung Remsede/Hilter am Teutoburger Wald führt. Der Mikrostandort des Anlageobjektes kann insgesamt als dörflich beschrieben werden und wird primär durch eine aufgelockerte Wohnbebauung dominiert. Sämtliche wichtigen Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen sind, mit Ausnahme eines Bahnhofes, fußläufig innerhalb von neun Minuten zu erreichen.

Die Autobahnauffahrt zur Autobahn A33 (Anschlussstelle „Dissen/Bad Rothenfelde“) befindet sich in ca. sieben Kilometern östlicher Entfernung und bietet damit eine sehr gute Verkehrsanbindung des Anlageobjektes an das deutsche Autobahnnetz. Der

ebenfalls etwa sieben Kilometer in östlicher Richtung entfernt liegende Bahnhof Dissen/Bad Rothenfelde liegt an der Regionalbahnstrecke 75, die die Städte Bielefeld und Osnabrück miteinander verbindet. Neben der an der fußläufig erreichbaren Haltestelle „Bad Laer Kurmittelhaus“ stündlich verkehrenden Buslinie 466 verkehren von der Gemeinde Bad Laer aus Regionalbusse nach Osnabrück und Münster.

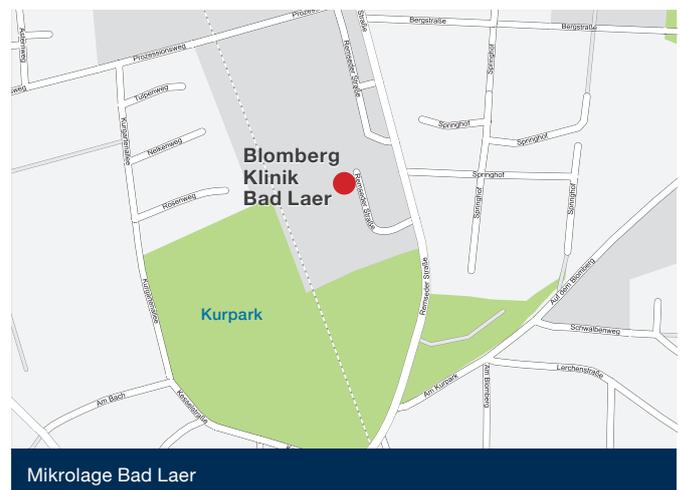
Der Investitionsstandort ist aus Sicht der Anbieterin für den Betrieb eines Senioren- und Pflegezentrums geeignet.

Das Wettbewerbsumfeld

Das Anlageobjekt verfügt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung über 138 vollstationäre Pflegeplätze in 138 Einzelzimmern.

Der Einzugsbereich für die Betrachtung des Wettbewerbsumfeldes wurde als Überschneidung einer 10-minütigen Fahrzeitzone mit den administrativen Gemeindegrenzen um den Investitionsstandort definiert. Bei Anwendung auf das Anlageobjekt umfasst der Einzugsbereich die Gemeinden Bad Rothenfelde, Bad Laer, Hilter am Teutoburger Wald und Dissen am Teutoburger Wald.

In diesem Einzugsbereich befinden sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung neun Pflegeeinrichtungen der vollstationären Pflege mit einer Bettenkapazität von 611 vollstationären Pflegeplätzen (inkl. der Berücksichtigung von 138 Pflegeplätzen des Anlageobjektes). Der Anbieterin ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung eine Neubauplanung



bekannt, welche sich jedoch auf den Bereich des betreuten Wohnens beschränkt und von der Pächterin des Anlageobjektes verantwortet wird. Weitere Neubauvorhaben waren der Anbieterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannt.

Bezüglich der zu leistenden Heimentgelte in Form von Pflegekosten, Kosten für Unterkunft und Verpflegung sowie Investitionskosten rangiert das Anlageobjekt im unteren Mittelfeld der betrachteten Wettbewerber.

In den Jahren 2011 bis 2021 hatte die Gemeinde Bad Laer eine nahezu konstante Einwohnerzahl von rund 9.140. Nach den Angaben des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist davon auszugehen, dass sich der Trend in der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 tendenziell in etwa fortsetzen wird. So soll die Gesamtbevölkerungszahl der Gemeinde Bad Laer bis zum Jahr 2040 gegenüber dem Jahr 2021 um ca. 0,6 Prozent steigen. Da für die Gemeinden keine eigenen Prognosen erstellt wurden, wurde die Landkreisprognose entsprechend auf die Gemeinde Bad Laer heruntergebrochen, was bedeutet, dass in Bad Laer im Jahr 2040 prognosegemäß 9.198 Einwohner leben werden, wobei die Zahl der 65-Jährigen und Älteren im selben Zeitraum um ca. 34,8 Prozent auf etwa 2.594 Personen zunehmen wird.

Unter der Prämisse einer gemeindespezifischen Pflegequote i. H. v. 4,31 Prozent der 65-Jährigen und Älteren in Bezug auf die Nachfrage nach vollstationärer Pflege bestand im Einzugsbereich Bad Laer im

Jahr 2021 eine statistische Überversorgung i. H. v. 244 vollstationären Pflegeplätzen. Auf Grundlage der durch das BBSR durchgeführten Vorausberechnung bzgl. der Bevölkerungsentwicklung und ohne weitere Veränderung des Angebotes an Pflegeplätzen sowie bei gleichbleibender Pflegequote würde sich die statistische Überversorgung im Einzugsbereich bis zum Jahr 2030 auf 180 vollstationäre Pflegeplätze verringern und sich bis zum Jahr 2040 auf 144 weiter reduzieren.

Die statistische Versorgungssituation sollte nie allein zur Einschätzung des regionalen Marktes herangezogen werden. Neben der statistischen Versorgungssituation bietet vor allem die Auslastung der Pflegeeinrichtungen einen guten Anhaltspunkt für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Die durchschnittliche Auslastung der Pflegeeinrichtungen im Landkreis Osnabrück lag nach Angaben der Pflegestatistik im Jahr 2021 bei 91 Prozent. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach einer professionellen Pflegeversorgung im Einzugsbereich Bad Laer aufgrund der demografischen Entwicklung bis zum Jahr 2040 weiter steigen wird. Begründet liegt dieser Umstand in dem hohen prognostizierten Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung. Im Jahr 2040 liegt dieser prognostiziert bei ca. 28,2 Prozent der Gesamtbevölkerung.

Die vorstehenden Ausführungen spiegeln die Auffassung der Anbieterin wider. Eine Gewähr für den Eintritt der darin skizzierten Entwicklungen kann nicht übernommen werden (zu den Risiken vgl. u. a. Kapitel 7

„Risiken der Kapitalanlage – Darstellung weiterer Risiken – Auslastungsrisiko“).



Bad Laer mit Kirche Mariae Geburt



Erlebnis Kurpark

Senioren- und Pflegezentrum „Blomberg Klinik“







9 DER PFLEGEMARKT UND INVESTITIONEN IN STATIONÄRE PFLEGEEINRICHTUNGEN

Besondere Marktvorteile

Aufgrund des hohen Bedarfes sieht auch der Gesetzgeber stationäre Pflegeeinrichtungen grundsätzlich als förderungswürdig an. Im Sozialgesetzbuch (SGB XI) wurde diese Förderungswürdigkeit definiert. Im Grundsatz ist das Heimentgelt, welches sich aus den Pflegekosten, den Kosten für Unterkunft und Verpflegung sowie den Investitionskosten (für Mieten bzw. Pachten) zusammensetzt, von den Bewohnern zu tragen. Sollten die Leistungen der Pflegekasse, das Einkommen des Bewohners und sein vorhandenes Vermögen nicht zur Zahlung des monatlichen Heimentgeltes ausreichen, würden die verbleibenden Kosten letztlich von den Sozialhilfeträgern übernommen werden, wenn der Bewohner mindestens den Pflegegrad 2 (von insgesamt fünf Pflegegraden) hat. Für Betreiber bedeutet dies, dass die Mietzahlungen der Bewohner einer Pflegeeinrichtung im Bedarfsfall grundsätzlich durch staatliche Unterstützung sichergestellt sind.

Geregelte Refinanzierung der Mieten bzw. Pachten

Im Rahmen des §71 des Sozialgesetzbuches (SGB XI) wird vom Gesetzgeber definiert, was eine stationäre Pflegeeinrichtung ist. Entspricht eine Pflegeeinrichtung dieser Definition und erfüllt die Betreiberin alle weiteren Voraussetzungen, so erhält die Betreiberin, bezogen auf die Pflegeeinrichtung, einen Versorgungsvertrag (§72 SGB XI). Sofern ein Versorgungsvertrag besteht, sind die Kostenträger gemäß §85 SGB XI verpflichtet, Verhandlungen für die erforderliche Pflegesatzvereinbarung aufzunehmen. Regelmäßig führen diese Verhandlungen zum Abschluss einer Pflegesatzvereinbarung.

Aus dieser Pflegesatzvereinbarung ergibt sich der monatliche Heimpreis, der abhängig von der Pflegebedürftigkeit (Pflegegrade 2 bis 5 der gesetzlichen Pflegeversicherung) gestaffelt und vom Bewohner zu zahlen ist, wobei alle pflegebedürftigen Bewohner in den Pflegegraden 2 bis 5 den gleichen Beitrag für die nicht von der Pflegeversicherung gedeckten Kosten bezahlen. Für

die Bewohner mit den Pflegegraden 2 bis 5 sind die Kosten der Pflege zum Teil durch die Pauschalbeträge der Pflegeversicherung gedeckt.

Die Aufwendungen für Unterkunft und Verpflegung sowie die Mietkosten (Investitionskosten) trägt der Bewohner vom Grundsatz her selbst, da diese seine regelmäßigen, unabhängig von der Pflegebedürftigkeit anfallenden Lebenshaltungskosten betreffen. Können der Bewohner oder seine unterhaltspflichtigen Kinder bzw. Eltern diese Kosten nicht tragen, so regelt §75 SGB XII die Kostenübernahme durch den Träger der Sozialhilfe.

Diese Regelung bietet für den Betreiber ein erhöhtes Maß an Sicherheit, um seinen Miet- bzw. Pachtzahlungen nachzukommen.

Die stationäre Pflegeeinrichtung in Bad Laer, in welche dieser AIF investiert, erfüllt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung alle vorgenannten Voraussetzungen. Grundsätzlich wird ein Teil der Bewohner sozial hilfsbedürftig sein, sodass der Staat im Rahmen der Kostenübernahmeerklärung des Sozialhilfeträgers für diese Bewohner die Kosten übernimmt.

Der Pflegemarkt in Deutschland

Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte im Jahr 2021 mit einem Wachstum um rund 6,2 Prozent gegenüber dem Jahr 2020 erneut deutlich zu. Dies geht aus den Veröffentlichungen zur Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom April 2023 hervor. Demnach machten im Jahr 2021 die ambulante und stationäre bzw. teilstationäre Pflege mit rund € 71 Milliarden etwa 15,1 Prozent der gesamten Gesundheitsausgaben Deutschlands aus. Pflege war der zweitbedeutendste Gesundheitssektor nach Krankenhäusern.

Aufgrund der demografischen Entwicklung in Deutschland wird der deutsche Pflegemarkt auch in Zukunft wachsen. Ausgehend von einer steigenden Zahl der stationären

Pflegefälle wird bis zum Jahr 2040 ein notwendiges Investitionsvolumen für Neubauten und Bestandserneuerungen – je nach Szenario – i. H. v. € 82 bis € 125 Milliarden prognostiziert. Zu dieser Erkenntnis kommt das RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung (im Folgenden auch „RWI Essen“ abgekürzt) im „Pflegeheim Rating Report 2024“. Im Pflegeimmobilienreport von CBRE & immoTISS care wird hingegen ein Investitionsaufwand von € 55 Milliarden bis zum Jahr 2030 benannt, um das marktkonforme Angebot an Pflegeplätzen der zukünftigen Nachfrage entsprechend bereitzustellen. Neben einer veralteten Baustruktur machen insbesondere landesspezifische Regelungen Bestandserneuerungen mit entsprechendem Investitionsaufwand notwendig. Mittlerweile verfügen 15 der 16 Bundesländer über Verordnungen zu den baulichen Anforderungen an vollstationäre Pflegeheime. Die Durch- bzw. Ausführungsverordnungen sehen teilweise nur einen vorübergehenden oder eingeschränkten Bestandsschutz vor, weshalb teilweise erhebliche Investitionen in Bestandseinrichtungen notwendig sind.

Mit der im Dezember 2022 veröffentlichten „Pflegestatistik 2021“ wurden die allgemeinen Wachstumsprognosen zur Entwicklung im Pflegemarkt empirisch bestätigt. Basierend auf Daten von Dezember 2021 ist die Anzahl pflegebedürftiger Menschen im Vergleich zum Jahr 2019 um 20,2 Prozent auf ca. 4,96 Millionen gestiegen, wobei der deutliche Anstieg der Pflegebedürftigen jedoch auch durch die Einführung des im Jahr 2017 weiter gefassten Pflegebedürftigkeitsbegriffes und die damit verbundene Erweiterung der Leistungsempfänger begründet ist.

Verteilung der Pflegebedürftigen

Die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen einschließlich Kurzzeitpflege im Jahr 2021 lag bei 793.461 Personen und ist damit leicht rückläufig (818.317 im Jahr 2019). Das Statistische Bundesamt gibt an, dass die Anzahl der in Heimen vollstationär versorgten Pflegebedürftigen im Vergleich zum Jahr 2007 um 15,7 Prozent gestiegen ist. Im ambulanten Sektor wurde im

gleichen Betrachtungszeitraum ein Anstieg um 107,6 Prozent registriert.

Die professionelle Versorgung pflegebedürftiger Menschen kann durch ambulante oder stationäre Dienstleistungen oder eine Kombination beider Leistungsarten erfolgen. Die stationäre Versorgung ist in die Bereiche vollstationär und teilstationär zu untergliedern. Im vollstationären Bereich ist zudem eine weitere Differenzierung der Versorgung entsprechend der Aufenthaltsdauer

vorzunehmen. Dabei wird zwischen Dauerpflege, Kurzzeitpflege (maximal 28 Tage pro Kalenderjahr) und Verhinderungspflege (Vertretung bei Urlaub oder Krankheit für pflegende Angehörige) unterschieden.

Das Angebot

Zur professionellen Versorgung der Pflegebedürftigen hierzulande waren in 15.376 ambulanten Pflegediensten und 16.115 stationären Pflegeeinrichtungen im Jahr 2021

insgesamt mehr als 1,25 Millionen Menschen beschäftigt. Der Großteil der Beschäftigten war mit einem Anteil von rund 65 Prozent im stationären Bereich tätig.

Insgesamt wurden im Jahr 2021 888.194 vollstationäre Dauerpflegeplätze angeboten, von denen 194.518 Pflegeplätze auch ein teilstationäres Angebot vorhielten. Weitere 86.692 Plätze wurden ausschließlich teilstationär als Kurzzeit-, Tages- und/oder Nachtpflegeplätze angeboten.

Rechtliche Grundlagen der Refinanzierung einer stationären Pflegeeinrichtung			
Schritt 1	§43 SGB XI	Anspruch auf Pflege in vollstationären Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • Pflegebedürftige der Pflegegrade 2 bis 5 haben Anspruch auf Pflege in vollstationären Einrichtungen • Pflegekasse übernimmt pauschale Leistungsbeträge • Ausnahme- und Abwesenheitsregelungen
Schritt 2	§71 SGB XI	Definition einer stationären Pflegeeinrichtung	<ul style="list-style-type: none"> • selbstständige wirtschaftliche Einrichtung • ganztägige oder teilweise Unterbringung und Verpflegung der Bewohner • unter ständiger Verantwortung einer ausgebildeten Pflegefachkraft
Schritt 3	§72 SGB XI	Zulassung zur Pflege durch Versorgungsvertrag	<ul style="list-style-type: none"> • Pflegekassen gewähren stationäre Pflege nur durch zugelassene Pflegeeinrichtungen, die entsprechende Anforderungen erfüllen • Versorgungsvertrag enthält Art, Inhalt und Umfang der Pflegeleistungen (Versorgungsauftrag) • Vertragspartner sind der Träger der Pflegeeinrichtung, Pflegekassen und Sozialhilfeträger
Schritt 4	§85 SGB XI	Pflegesatzverfahren	<ul style="list-style-type: none"> • Vereinbarung über Art, Höhe und Laufzeit der allgemeinen Pflegesätze; bei unvorhersehbaren wesentlichen Veränderungen, insbesondere bei einer erheblichen Abweichung der tatsächlichen Bewohnerstruktur, können die Pflegesätze neu verhandelt werden • Vertragspartner sind Einrichtungsträger, Pflegekassen und Sozialhilfeträger • gesetzlich geregeltes, prospektives Verfahren
Schritt 5	§87 SGB XI	Unterkunft und Verpflegung	<ul style="list-style-type: none"> • Pflegesatzparteien vereinbaren gesondert das vom Heimbewohner zu tragende Entgelt für Unterkunft und Verpflegung
Schritt 6	§82 SGB XI	Investitionskosten	<ul style="list-style-type: none"> • geförderte Einrichtungen können nach Zustimmung der Landesbehörde Fehlbeträge der Investitionskosten den Heimbewohnern gesondert berechnen • nicht geförderte Einrichtungen können ihre Investitionskosten ohne Zustimmung der Landesbehörde gesondert berechnen
Schritt 7	§75 SGB XII	Regelungen zur Kostenübernahme durch die Sozialhilfeträger	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtungsträger und Sozialamt unterzeichnen eine Vergütungsvereinbarung für den Fall, dass der Heimbewohner die Kosten selbst nicht tragen kann • zur Übernahme der Investitionskosten durch das Sozialamt wird eine gesonderte Vereinbarung getroffen

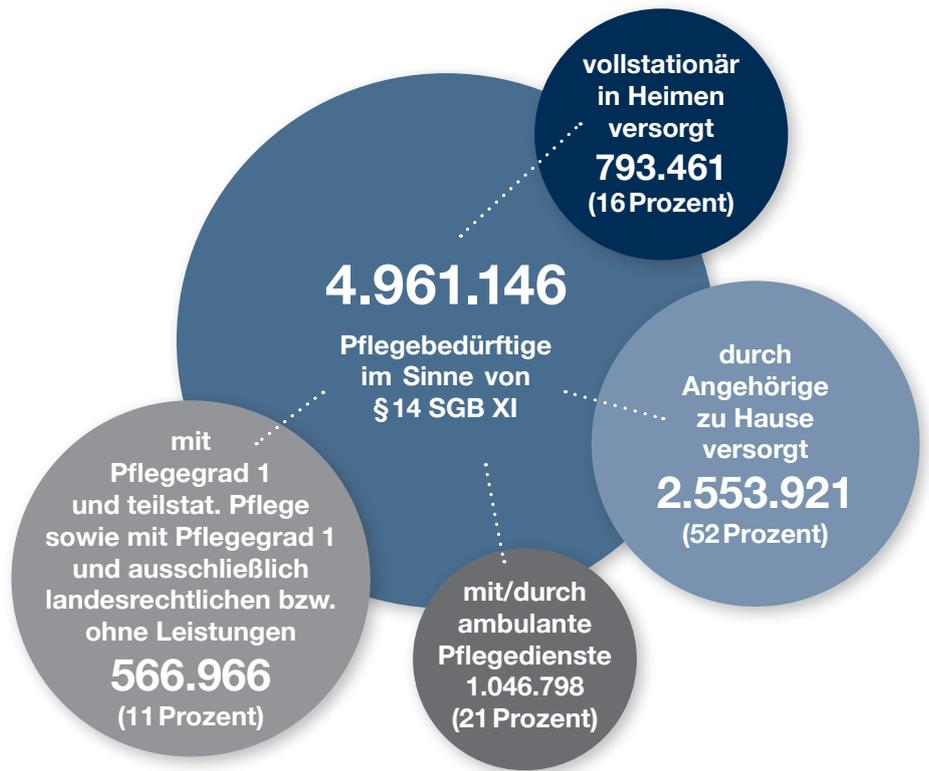
Die 793.461 vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen lasteten das Angebot (inkl. Kurzzeitpflegeplätze) im Jahr 2021 zu 89,3 Prozent aus. Dies entspricht einer um drei Prozentpunkte geringeren Auslastung als im Jahr 2019.

Parallel zum kontinuierlichen Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen ist das Angebot an vollstationären Pflegeplätzen gestiegen. Die Zahl der verfügbaren vollstationären Pflegeplätze wuchs von 818.608 im Jahr 2009 um 8,5 Prozent auf 888.194 im Jahr 2021. Zeitgleich ist die Zahl der vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen von 717.490 um rund zehn Prozent auf 793.461 gestiegen.

Die Nachfrage

Das Risiko bzw. die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden, lässt sich anhand der altersspezifischen Pflegequote bemessen. Die Pflegequote beschreibt den Anteil der Pflegebedürftigen an der jeweiligen Altersgruppe. Sie steigt mit zunehmendem Alter exponentiell. Während die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden, im Alter

Pflegebedürftige im Jahr 2021 nach Versorgungsart



Quellen:
Text: Gesundheitsberichterstattung des Bundes, www.gbe-bund.de; Gesundheitsausgaben in Deutschland, Januar 2023, und Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Pflegestatistik 2021
Grafik: eigene Darstellung auf Basis von Statistisches Bundesamt, Pflegestatistik 2021

Nachfrage-Angebot-Verhältnis in der vollstationären Pflege



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Statistisches Bundesamt, Pflegestatistik 2017

von 60 bis 64 Jahren noch bei 3,7 Prozent liegt, sind im Alter von 85 bis 89 Jahren bereits 54,1 Prozent der deutschen Bevölkerung pflegebedürftig. Eine nach der Versorgungsart differenzierende Pflegequote zeigt, wie hoch der vollstationär versorgte Anteil an einer bestimmten Altersgruppe ist, und entspricht somit der Nachfrage nach vollstationärer Pflege. Im Jahr 2021 waren 92,5 Prozent der vollstationär in Heimen versorgten Pflegebedürftigen 65 Jahre oder älter. Es bietet sich daher an, diese Altersgruppe als Zielgruppe zu definieren. Die Nachfrage nach vollstationärer Pflege kann mit der Pflegequote der 65-Jährigen und Älteren gleichgestellt werden. Im Jahr 2021 betrug die Pflegequote 3,98 Prozent für 65-jährige und ältere vollstationär versorgte Pflegebedürftige in Deutschland und ist damit im Vergleich zum Jahr 2019 gesunken. Im Jahr 2015 wurde eine Pflegequote von 4,20 Prozent (ohne Berücksichtigung der zu dem Zeitpunkt noch geltenden Pflegestufe 0 und dem noch nicht weiter gefassten Pflegebegriff) registriert.

Die Pflegequote der 65-Jährigen und Älteren variiert regional sehr stark. Eine Analyse

der Pflegequoten auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise in Deutschland hat ergeben, dass die Pflegequoten im Jahr 2021 zwischen 2,06 Prozent im Landkreis Sigmaringen (Baden-Württemberg) und 6,58 Prozent im Landkreis Landshut (Bayern) lagen.

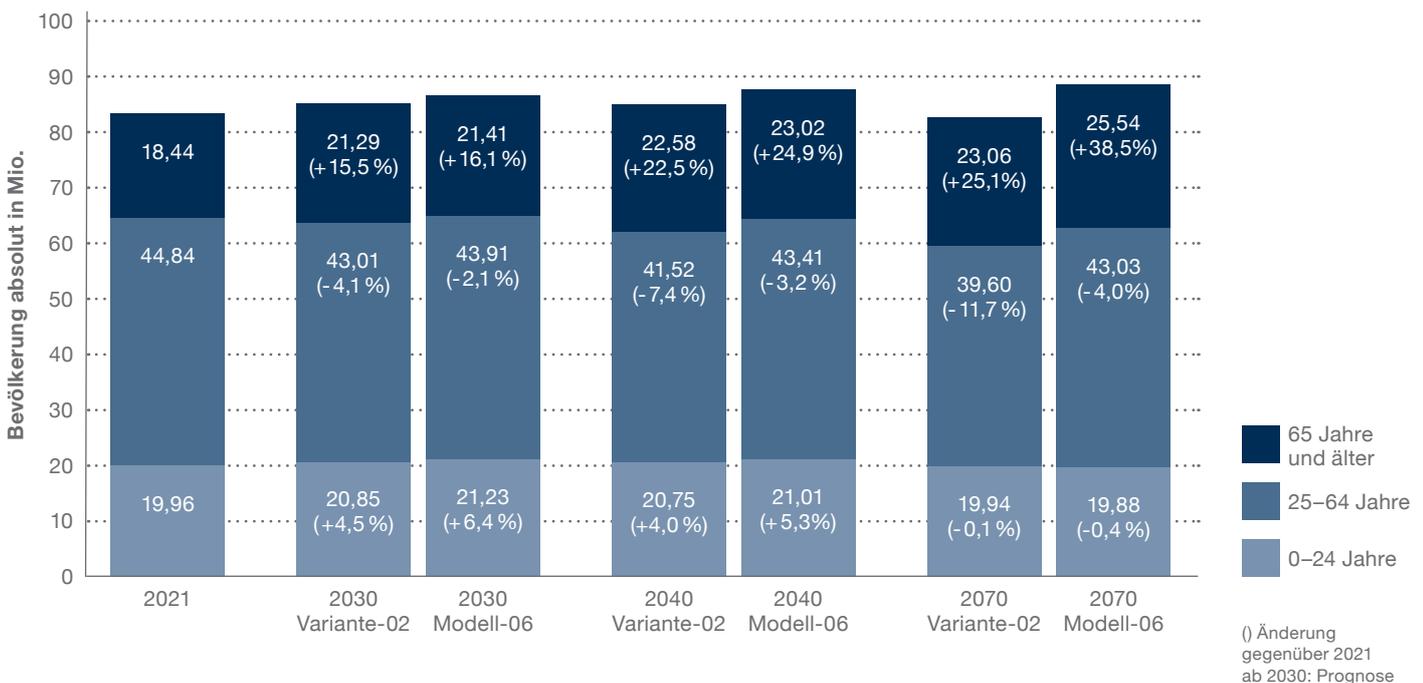
Unter Verwendung der Pflegequote der 65-Jährigen und Älteren ist die Entwicklung der absoluten Bevölkerung die maßgebliche Größe zur Quantifizierung der Nachfrage nach vollstationärer Pflege. In der untenstehenden Abbildung ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2021 bis 2070 dargestellt. Die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren soll laut der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (auf Basis des Bevölkerungsstandes des Jahres 2021) des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2070 bei jeweils moderater Entwicklung der Geburtenrate, der Lebenserwartung sowie der Zuwanderung auf 23,06 Millionen bzw. bei tendenziell geringer Geburtenrate, starkem Anstieg der Lebenserwartung sowie hoher Zuwanderung auf 25,54 Millionen Menschen anwachsen. Gegenüber der fortgeschriebenen

Bevölkerungszahl aus dem Jahr 2021 bedeutet dies einen Zuwachs bei den 65-Jährigen und Älteren von 25,1 Prozent bzw. 38,5 Prozent bis zum Jahr 2070. Bei einer gleichbleibenden Pflegequote der 65-Jährigen und Älteren würde die Nachfrage nach vollstationärer Pflege in gleichem Maße steigen und im Jahr 2030 wären bei jeweils moderater Entwicklung der Geburtenrate, der Lebenserwartung sowie der Zuwanderung rund 890.000 vollstationäre Pflegeplätze notwendig. Im Jahr 2070 wären es ca. 966.000 vollstationäre Pflegeplätze bei einer jeweils moderaten Entwicklung der Geburtenrate, der Lebenserwartung sowie der Zuwanderung bzw. mehr als eine Million vollstationäre Pflegeplätze bei tendenziell geringer Geburtenrate, starkem Anstieg der Lebenserwartung sowie hoher Zuwanderung.

Prognose zur Zahl der Pflegebedürftigen

Die Zahl Pflegebedürftiger wird künftig weiter steigen. Neben der zuvor dargestellten Fortschreibung der Pflegequote zeigt dies eine Prognoserechnung des RWI Essen.

Bevölkerungsentwicklung in Altersgruppen von 2021 bis 2070



Quellen:
Statistische Ämter des Bundes und der Länder, www.regionalstatistik.de,
Tabelle 12411-02-03-5-B und Statistisches Bundesamt, www.destatis.de,
15. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Variante-02 und Modell-06

Variante-02:
Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo moderat

Modell-06:
Geburtenrate gering, Lebenserwartung starker Anstieg, Wanderungssaldo hoch

Das RWI Essen geht im Basisszenario mit konstanter Pflegequote davon aus, dass die Zahl der Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2040 auf 6,35 Millionen Menschen steigt. Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf rund 1,09 Millionen Pflegebedürftige prognostiziert (vgl. hierzu die Abbildung auf Seite 38).

Herausforderungen im Pflegemarkt

Die positiven Wachstumsaussichten im stationären Pflegemarkt haben neben Chancen Herausforderungen zur Folge. Insbesondere für den wachsenden Personalbedarf und die unsichere Finanzierungslage sind Lösungen zu finden. Das oben beschriebene Basisszenario des RWI Essen beziffert den Personalbedarf in der stationären Pflege bis zum Jahr 2040 auf fast 90.500 zusätzliche Pflegefachkräfte. Die Finanzierung der Pflegeleistungen ist langfristig nicht ausreichend gesichert. Eine vom RWI Essen durchgeführte Projektion der Einnahmen und Ausgaben der sozialen Pflegeversicherung zeigt, dass trotz der Erhöhung des Beitragssatzes im

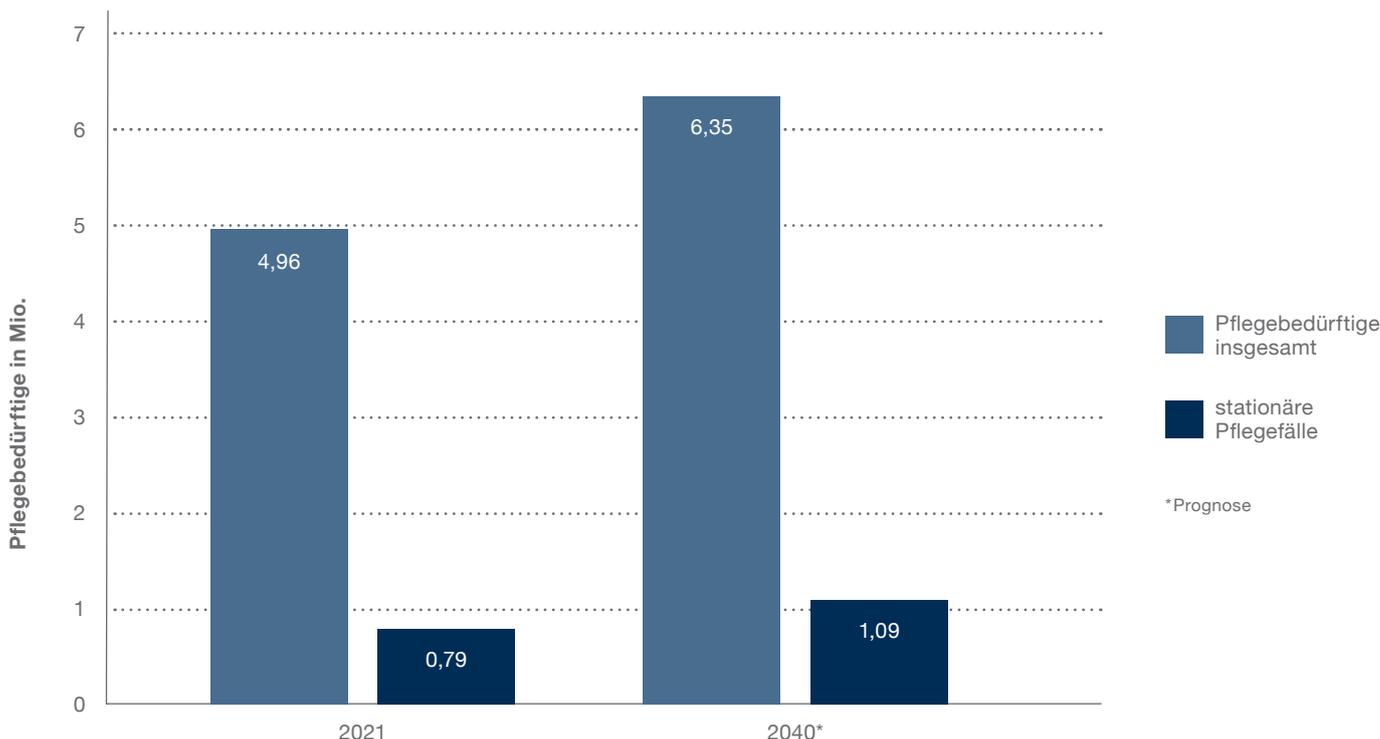
Jahr 2019 die Ausgaben bereits seit dem Jahr 2021 wieder über den Einnahmen liegen. Aufgrund der Zunahme der Zahl der Pflegebedürftigen werden die Ausgaben weiter steigen und laut RWI Essen bis zum Jahr 2040 im Basisszenario um € 36,5 Milliarden über den Einnahmen liegen.

Eine weitere Herausforderung für die stationäre Pflege ist der Wettbewerb innerhalb des Pflegemarktes. Durch die politische Stärkung der ambulanten Pflege gewinnt der ambulante Pflegebereich weiter an Bedeutung. Der Barmer Pflegereport 2019 spricht dabei von einem deutlichen Trend zur Ambulantisierung in der Pflege. Dieser Trend wird auch beim Blick auf die aktuelle Pflegestatistik 2021 bestätigt. Obwohl die Gesamtzahl der Pflegebedürftigen im Vergleich zum Jahr 2019 wiederholt gestiegen ist, sank die Zahl der vollstationär betreuten Personen. Entsprechend ist die Pflegequote in Deutschland auf 3,98 Prozent leicht gesunken.

Fazit

Der Pflegemarkt im Allgemeinen und der stationäre Pflegemarkt im Speziellen sind Wachstumsmärkte und sie werden es aller Voraussicht nach bleiben. Die demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen führen zwangsläufig zu einer höheren Nachfrage. Der Kapitalbedarf der stationären Pflege in den kommenden Jahren kann nach Auffassung der Anbieterin kaum allein von gemeinnütziger und öffentlicher Hand bedient werden, sodass sich für private Träger ein breites Handlungsfeld ergibt. Letztlich ist festzuhalten, dass die prognostizierten Entwicklungen regional sehr unterschiedlich ausfallen und eine intensive Analyse der vielfältigen Parameter einer Investitionsentscheidung notwendig ist. Hierzu zählen die Lage und Ausstattung des Objektes, die Versorgungssituation am jeweiligen Standort, die Pflegequalität sowie die Wirtschaftlichkeit des Betreibers.

Pflegebedürftige insgesamt und in stationärer Versorgung von 2021 bis 2040



10 DIE PÄCHTERIN

Die Pächterin des Anlageobjektes ist die Blomberg Klinik GmbH, die von einer renommierten Wirtschaftsagentur mit einem Bonitätsindex von 199 (Ausfallwahrscheinlichkeit 0,22 Prozent nach Basel-II-Kriterien) bewertet wird (Stand Juni 2024). Diese Bewertung zählt zur Risikoklasse 1, wobei die Wirtschaftsagentur in insgesamt sechs Risikoklassen die Zahlungsfähigkeit einer Person bzw. eines Unternehmens aufschlüsselt. Die Skala reicht von Risikoklasse 1 mit dem besten Wert (gute Bonität bzw. es gibt keine Beanstandungen) bis zur Risikoklasse 6 mit dem schlechtesten Wert (es liegen harte Negativmerkmale vor).

Die Blomberg Klinik GmbH gehört zu der in Bad Rothenfelde ansässigen Hasselmann-Gruppe. Die folgenden Darstellungen basieren auf der Außendarstellung der Unternehmensgruppe.

Die Hasselmann Gruppe ist eine interdisziplinäre Pflegegruppe mit regionalem Schwerpunkt in Niedersachsen. Gesundheit, Pflege und Lebensqualität sind die Ziele, die alle Häuser der Hasselmann Gruppe einen. Mit einer regionalen Präsenz seit über 40 Jahren ist die Hasselmann Gruppe eine etablierte

und renommierte Betreiberin in der Region und bewirtschaftet insgesamt vier Einrichtungen in einem Umkreis von ca. acht Kilometern mit unterschiedlichen Schwerpunkten: eine Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung, ein Senioren- und Pflegezentrum sowie zwei Seniorenresidenzen. Insgesamt betreibt die Hasselmann Gruppe 186 stationäre Pflegeplätze und 57 Einheiten für betreutes Wohnen sowie weitere 299 stationäre Betten in der Klinik im Kurpark, wovon 215 für stationäre Patienten und 84 für deren Begleitpersonen vorgesehen sind.

Die im Jahr 1978 von Wolfgang Hasselmann mit 20 Gästebetten gegründete Pension am Birkenkamp in Bad Rothenfelde wurde im Laufe der 1980er-Jahre sukzessive erweitert und 1989 als „Klinik am Birkenkamp“ etabliert. Mit dem Einstieg seines Sohnes Jens Hasselmann in die Unternehmensgruppe im Jahr 1993 wurde der Umzug der Klinik vorangetrieben, der schließlich im Jahr 1996 in die Eröffnung der „Klinik im Kurpark“ mit direkter Verbindung zum historischen Kurmittelhaus in Bad Rothenfelde mündete. Das alte Gebäude am Birkenkamp wurde zur „Seniorenresidenz Hasselmann“ umgebaut.

Im Jahr 1999 wurde die „Blomberg Klinik“ in Bad Laer in die Unternehmensgruppe integriert und wird seitdem als Senioren- und Pflegezentrum geführt. Nachdem Ulrich Kruthaup im Jahr 2003 als weiterer Geschäftsführer in die Unternehmensgruppe eintrat, verabschiedete sich der Unternehmensgründer Wolfgang Hasselmann im Jahr 2007 nach fast 30 Jahren in der Unternehmensgruppe in den Ruhestand.

Im Jahr 2016 trat Detlef Hesse als dritter Geschäftsführer in die Unternehmensgruppe ein, und im Folgejahr wurde das Portfolio der Hasselmann Gruppe um die neu eröffnete Residenz am Salzbach erweitert, einen Komplex mit Eigentumswohnungen, Betreuungsservice und Pflegeeinrichtung.

Einrichtungen der Hasselmann Gruppe wurden mehrfach und in unterschiedlichen Bereichen zertifiziert und ausgezeichnet, was für die breit gefächerte Qualität der Unternehmensgruppe spricht.

11 WESENTLICHE VERTRÄGE BETREFFEND DIE ANSCHAFFUNG ODER HERSTELLUNG DES ANLAGEOBJEKTES – GRUNDSTÜCK/ KAUFVERTRAG/BAULASTEN/ALTLASTEN

Kaufvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit notariellem Kaufvertrag vom 03.04.2024 nebst Nachtrag vom 26.04.2024 (im Folgenden zusammen auch „Kaufvertrag“ genannt) (i) Miteigentumsanteile (45/100) an einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Teileigentumsgrundbuch von Bad Laer, Blatt 1258, Flur 3, Flurstück 120/9 mit einer Größe von 2.826 Quadratmetern und Flurstück 126/51 mit einer Größe von 4.760 Quadratmetern, (ii) Miteigentumsanteile (55/100) an einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Teileigentumsgrundbuch von Bad Laer, Blatt 1259, Flur 3, Flurstück 120/9 mit einer Größe von 2.826 Quadratmetern und Flurstück 126/51 mit einer Größe von 4.760 Quadratmetern, jeweils belegen Remseder Straße 3 in 49196 Bad Laer, sowie (iii) ein Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Laer, Blatt 2503, Flur 3, Flurstück 120/11 mit einer Größe von 997 Quadratmetern, belegen Remseder Straße 1 in 49196 Bad Laer, mit allen Rechten, wesentlichen Bestandteilen und sämtlichem gesetzlichen Zubehör erworben. Die Grundstücke sind mit dem Senioren- und Pflegezentrum „Blomberg Klinik“ bebaut. Daneben befindet sich auf dem Grundbesitz ein weiteres Gebäude, das „Haus Leiber“ in dem sich u. a. eine Physiotherapieschule befindet. Die Grundstücke nebst den Gebäuden und allen Rechten, wesentlichen Bestandteilen und sämtlichem gesetzlichen Zubehör werden im Folgenden zusammen auch Kaufgegenstand genannt. Zum Kaufgegenstand gehört nur das Zubehör, soweit es im Eigentum der Verkäuferin steht, und es werden insbesondere weder das zum Betrieb des Senioren- und Pflegezentrums „Blomberg Klinik“ gehörende bewegliche Inventar noch die im Eigentum einer Dritten (Bad Laer Touristik GmbH) stehende Fernwärmeübergabestation (vgl. weiter hinten in diesem Kapitel), mitverkauft.

Den Parteien ist bekannt und bewusst, dass möglicherweise nicht alle 138 Zimmer des Senioren- und Pflegezentrums die Flächenanforderungen der Verordnung über bauliche Anforderungen für unterstützende Einrichtungen nach dem Niedersächsischen Gesetz über unterstützende Wohnformen (im Folgenden auch „NuWGBauVO“ abgekürzt) erfüllen (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes – Grundstück/Kaufvertrag/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Pachtvertrag nebst Nachtrag“).

Bestandteil des Senioren- und Pflegezentrums „Blomberg Klinik“ ist das „Haus des Gastes“, ein Veranstaltungsbereich, der u. a. auch zur Nutzung durch die Bad Laer Touristik GmbH und dadurch für ein öffentliches Publikum zur Verfügung steht.

Das Senioren- und Pflegezentrum verfügt über keine eigene Heizungsanlage. Wärme und Warmwasser werden von der Bad Laer Touristik GmbH, die Eigentümerin des Nachbargrundstückes ist, als Fernwärme bezogen. Zugunsten des Kaufgegenstandes ist auf diesem Nachbargrundstück eine Reallast (Verpflichtung zur Lieferung von Wärme) eingetragen. In diesem Zusammenhang gehen die Parteien davon aus, dass die im Keller des Senioren- und Pflegezentrums befindliche Fernwärmeübergabestation im Eigentum der Bad Laer Touristik GmbH steht und kein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes ist.

Betreiberin des Senioren- und Pflegezentrums ist die Verkäuferin, die auch nach Erwerb durch die Fondsgesellschaft Betreiberin bleiben soll.

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, nach Eigentumsumschreibung das bestehende Teileigentum aufzuheben und die Teileigentumsgrundbücher zu schließen, wobei sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Aufhebung und Schließung der

Teileigentumsgrundbücher (insbesondere Notar- und Grundbuchkosten oder Kosten für die erforderliche Zustimmung Dritter) von der Verkäuferin zu tragen sind.

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt € 7.261.000,00 und wurde am 03.05.2024 gezahlt. Die Eigentumsumschreibung auf die Fondsgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht erfolgt.

Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgte zum 04.05.2024. Mit der Übergabe gehen der mittelbare Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten sowie sämtliche den Kaufgegenstand betreffende öffentlich-rechtliche Pflichten sowie die Pflichten zur Zahlung von Versicherungsbeiträgen auf die Fondsgesellschaft über.

Der Kaufgegenstand wird frei von Lasten und frei von allen sonstigen Ansprüchen Dritter auf die Fondsgesellschaft übertragen, soweit nicht Lasten oder Verpflichtungen gemäß dem Kaufvertrag übernommen werden. Von der Fondsgesellschaft übernommen werden u. a. die in den Grundbüchern jeweils in Abteilung II eingetragenen Belastungen.

Die Fondsgesellschaft übernimmt mit Wirkung ab dem Übergabetag die aus den Grundbüchern nicht ersichtlichen, insbesondere nicht eintragungsfähigen, altrechtlichen und/oder nachbarrechtlichen Beschränkungen und Belastungen, einschließlich der schuldrechtlichen Verpflichtungen, die sich aus den der jeweiligen Beschränkung bzw. Belastung zugrunde liegenden Vereinbarungen ergeben.

Sämtliche etwaigen Ansprüche gegen Dritte auf Duldung von Überbauungen oder sonstigen faktischen Nutzungen von Nachbargrundstücken mit Bezug zum Kaufgegenstand wurden durch die Fondsgesellschaft erworben bzw. an diese abgetreten oder dieser übertragen, wobei die Verkäuferin

nicht für den Bestand, die Übertragbarkeit, den Umfang und die Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche und Rechte haftet.

Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge, Ablöse- und Ausgleichsbeträge, Anschlussgebühren sowie Anschlussbeiträge der Ver- und Entsorgungsträger trägt die Verkäuferin für den Kaufgegenstand für solche Maßnahmen, die bis zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses hergestellt wurden oder mit denen bautechnisch bereits begonnen wurde.

Eine förmliche Verschaffung des Kaufgegenstandes erfolgt nicht. Die Verkäuferin war bis zum Übergabetag Betreiberin des Senioren- und Pflegezentrums und wird ab dem Übergabetag auf Basis des neu geschlossenen Pachtvertrages mit der Fondsgesellschaft (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes – Grundstück/Kaufvertrag/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Pachtvertrag nebst Nachtrag“) als Pächterin für die Fondsgesellschaft mittelbar den Kaufgegenstand besitzen. Zugangsmedien (Schlüssel, Codekarten etc.) verbleiben bei der Betreiberin.

Die Verkäuferin wird der Fondsgesellschaft auf deren Verlangen alle den Kaufgegenstand betreffenden Unterlagen, soweit sich diese in deren Besitz befinden, aushändigen. Dabei hat die Fondsgesellschaft zu beachten, dass die Verkäuferin bestimmte Unterlagen für den Betrieb des Senioren- und Pflegezentrums benötigt. Die Herausgabe solcher Unterlagen im Original kann die Fondsgesellschaft nur verlangen, wenn der Pachtvertrag endet (bis dahin sind lediglich Kopien zu übergeben).

Mit Wirkung ab dem Übergabetag tritt die Verkäuferin sämtliche Ansprüche gegenüber Dritten auf Herausgabe von Zugangsmedien und den Kaufgegenstand betreffenden Unterlagen an die Fondsgesellschaft ab, wobei die Verkäuferin nicht für den Bestand und die Durchsetzbarkeit der abgetretenen Herausgabeansprüche haftet.

Daneben tritt die Verkäuferin sicherungshalber sämtliche (etwaige) ihr gegen Dritte zustehenden und/oder künftigen Erfüllungs-, Gewährleistungs-, Schadensersatz- und sonstigen Ansprüche und Rechte hinsichtlich des Kaufgegenstandes an die Fondsgesellschaft ab, ohne jedoch für die

Abtretbarkeit, den Bestand und die Durchsetzbarkeit solcher Ansprüche einzustehen. Die Verkäuferin hat etwaige Sicherheitsleistungen/Sicherheiten unverzüglich nach Eintritt des Sicherungsfalles zu übergeben.

Außerdem tritt die Verkäuferin sicherungshalber sämtliche ihr (etwa) zustehenden Nutzungsrechte an Urheberrechten von Architekten und sonstigen Planern, soweit sie den Kaufgegenstand betreffen, an die Fondsgesellschaft ab, ohne jedoch für die Abtretbarkeit, den Bestand und die Durchsetzbarkeit solcher Ansprüche einzustehen.

Der Kaufgegenstand ist, mit Ausnahme (i) der bestehenden Heimverträge zwischen der Blomberg Klinik GmbH als Pächterin und den Bewohnern des Kaufgegenstandes, (ii) von etwa durch die Fondsgesellschaft abgeschlossenen oder von der Fondsgesellschaft übernommenen Verträgen sowie (iii) von gemäß Pachtvertrag zulässigen Überlassungen des Kaufgegenstandes an Dritte frei von jeglichen Besitzrechten Dritter zu übergeben.

Zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bestanden Mietverhältnisse der Verkäuferin (i) mit Mitarbeitern des Senioren- und Pflegezentrums „Blomberg Klinik“ über Wohnungen/Räume, (ii) mit einer GmbH zum Zweck des Betriebes einer Physiotherapieschule, (iii) mit einem Unternehmen bzw. dessen etwaigen Rechtsnachfolgern für eine Funkfeststation mit Anschluss an das Versorgungsnetz sowie (iv) mit einem weiteren Unternehmen bzw. dessen etwaigen Rechtsnachfolgern ebenfalls für eine Funkfeststation mit Anschluss an das Versorgungsnetz. Die Verkäuferin und die Fondsgesellschaft sind sich einig, dass die vorgenannten vermieteten Flächen nach (i) bis (iv) von der Verkäuferin als neuer Pächterin als Untermietflächen genutzt werden, die Verkäuferin somit (General-)Pächterin für den gesamten Kaufgegenstand wird (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes – Grundstück/Kaufvertrag/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Pachtvertrag nebst Nachtrag“). Die Verkäuferin ist verpflichtet, der Fondsgesellschaft bei der Überleitung der Mietverhältnisse zu Untermietverhältnissen zu unterstützen und alle etwa erforderlichen Mitwirkungshandlungen durchzuführen.

Die Fondsgesellschaft bestätigt im Kaufvertrag die Kenntnis einer Teilungserklärung vom 13.08.1990 nebst Ergänzung vom 02.11.1990. Die Verkäuferin erklärt, dass vor dem Hintergrund der Vereinigung beider Teileigentume bei der Verkäuferin (i) keine Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft gefasst wurden, (ii) keine Rücklage gebildet wurde und (iii) kein Verwalter der Eigentümergemeinschaft eingesetzt wurde. Die Verkäuferin als jeweilige Teileigentümerin stimmt einer Veräußerung der Miteigentumsanteile zu und erklärt, auf ihr jeweiliges Vorkaufsrecht zu verzichten. Da die Fondsgesellschaft 100-prozentige Eigentümerin aller betreffenden Miteigentumsanteile ist und beabsichtigt, das bestehende Teileigentum aufzuheben und die Teileigentumsgrundbücher zu schließen, entfalten Regelungen der Teilungserklärung zukünftig keine Wirkung mehr.

Die Verkäuferin hat Teile des Kaufgegenstandes mittels eines Kaufvertrages nebst Ergänzungen, Anlagen und Bezugsurkunde (im Folgenden zusammen auch „Vor-Kaufvertrag“ genannt) vor dem Verkauf an die Fondsgesellschaft ebenfalls erworben, und die Fondsgesellschaft hat Kenntnis von diesem Vor-Kaufvertrag, insbesondere über den Vertrag über die Bestellung von Wege-, Nutzungs- und Versorgungsleitungsrechten sowie Leitungsrechten. Im Vor-Kaufvertrag sind u. a. diverse schuldrechtliche Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand enthalten. Die Fondsgesellschaft übernimmt diese schuldrechtlichen Verpflichtungen und verpflichtet sich, im Fall einer Veräußerung diese schuldrechtlichen Verpflichtungen einem Erwerber aufzuerlegen, ebenso wie diese Weitergabeverpflichtung selbst. Inhaltlich entsprechen diese Verpflichtungen größtenteils den Eintragungen in den Grundbüchern (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes – Grundstück/Kaufvertrag/Baulasten/Altlasten – Dingliche Belastungen“).

Die Fondsgesellschaft hat den Kaufgegenstand, vorbehaltlich der Regelungen des Kaufvertrages, wie er steht und liegt, erworben. Sämtliche Rechte der Fondsgesellschaft aufgrund von Rechts- und Sachmängeln des Kaufgegenstandes sind ausgeschlossen, sofern im Kaufvertrag nichts anderes geregelt wurde.

Die Verkäuferin haftet für den ungehinderten Besitzübergang, den lastenfremden Rechtsübergang und die Freiheit des Kaufgegenstandes von Rechten Dritter nach Maßgabe der kaufvertraglichen Vereinbarungen.

Die Fondsgesellschaft kann Haftungsansprüche nur geltend machen, sofern diese eine Bagatellgrenze i. H. v. € 25.000,00 übersteigen. Die Haftung der Verkäuferin für den ungehinderten und lastenfremden Besitz, die Übertragung des Eigentums und die Freiheit des Kaufgegenstandes von Rechten Dritter ist der Höhe nach auf den Betrag des Kaufpreises beschränkt.

Die weiteren Rechte der Fondsgesellschaft wegen Sach- und Rechtsmängeln oder wegen einer Unrichtigkeit der Erklärungen der Verkäuferin sind insgesamt auf einen Höchstbetrag von 20,00 Prozent des Kaufpreises begrenzt und verjähren zwei Jahre nach dem Übergabetag.

Die Fondsgesellschaft hatte vor dem Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses Gelegenheit, den Kaufgegenstand nebst aufstehenden Gebäuden zu untersuchen, und es bestand die Möglichkeit, in einem sogenannten Datenraum enthaltene Unterlagen zu prüfen (offengelegte Informationen). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass zu den offengelegten Informationen u. a. die Prüfberichte und die darin aufgeführten Mängel der technischen Gutachter der Fondsgesellschaft zählen. Diese offengelegten Informationen gelten als der Fondsgesellschaft bekannt und führen zum Ausschluss von Ansprüchen gegen die Verkäuferin aus kaufvertraglichen Garantieverletzungen.

Weitere wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung des Anlageobjektes

Weitere wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung des Anlageobjektes wurden nicht geschlossen.

Dingliche Belastungen

Die Grundbücher weisen nach Vollzug der im Kaufvertrag vereinbarten Löschungen und Neueintragungen folgende Eintragungen in den Abteilungen II und III auf (siehe Tabelle auf Seite 44 ff. Dingliche Belastungen des Anlageobjektes (nach Vollzug des Kaufvertrages und Schließung der Teileigentumsgrundbücher).

Darüber hinaus bestehen keine weiteren dinglichen Belastungen des Anlageobjektes.

Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um Grundstücke, bebaut mit einem Senioren- und Pflegezentrum, welches tatsächlich und rechtlich auf die Nutzung als Senioren- und Pflegezentrum beschränkt ist, sowie einem weiteren Gebäude, dem „Haus Leiber“. Somit ist die Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjektes im Hinblick auf das Anlageziel tatsächlich beschränkt.

Behördliche Genehmigungen

Hinsichtlich des Anlagegegenstandes sind verschiedene behördliche Genehmigungen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung lagen die erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor.

Bewertungsgutachten

Im Rahmen der Kauf- und Investitionsentscheidung wurde für das Anlageobjekt von einem externen Bewerter, der Jones Lang LaSalle GmbH, Hamburg, am 13.06.2024 ein Bewertungsgutachten erstellt. Zum Bewertungsstichtag 01.05.2024 wurde ein Marktwert i. H. v. € 7.400.000,00 ermittelt. Es liegen keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor.

Weitere wesentliche Verträge

Pachtvertrag nebst Nachtrag

Die Fondsgesellschaft hat mit der Blomberg Klinik GmbH als Pächterin am 03.04.2024 einen Pachtvertrag nebst Nachtrag Nr. 1 vom 06.05.2024 (im Folgenden zusammen auch „Pachtvertrag“ genannt) abgeschlossen.

Das Senioren- und Pflegezentrum „Blomberg Klinik“ wurde bis zum Beginn des Pachtvertrages von der Pächterin bereits betrieben. Pachtgegenstand ist der im Kaufvertrag bezeichnete Kaufgegenstand (vgl. „Kaufvertrag“ weiter vorn in diesem Kapitel), insbesondere der Grundbesitz, belegen Remseder Straße 1 und 3 in 49196 Bad Laer, bebaut mit dem Senioren- und Pflegezentrum „Blomberg Klinik“ und dem „Haus Leiber“. Das Senioren- und Pflegezentrum „Blomberg Klinik“ umfasst 138 Bewohnerzimmer, eine Großküche, Veranstaltungsräume, Büroräume, zehn Hotelzimmer (die zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung

nicht mehr als Hotelzimmer, sondern für Mitarbeiter genutzt werden) sowie eine haus-eigene Salzgrotte und Sole-intensiv-Oase. Bestandteil des Gebäudes ist außerdem das „Haus des Gastes“, ein Veranstaltungsbereich, der u. a. auch zur Nutzung durch die Bad Laer Touristik GmbH und dadurch für ein öffentliches Publikum zur Verfügung steht.

Das für den Betrieb erforderliche Zubehör, insbesondere das Inventar, ist nicht Gegenstand des Pachtvertrages und durch die Pächterin anzuschaffen sowie nach Art eines ordentlichen Kaufmannes von ihr instand zu halten, instand zu setzen und zu erneuern.

Den Parteien ist bekannt und bewusst, dass möglicherweise eine Vielzahl der 138 Bewohnerzimmer des Senioren- und Pflegezentrums die Flächenanforderungen der NuWGBauVO nicht erfüllt. Mit der NuWGBauVO vom 20.09.2022 wurden zum 01.10.2022 heimrechtliche bauliche Anforderungen neu gefasst. Für Heime, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung ihren Betrieb aufgenommen haben, und für Gebäude, für deren Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung vor Inkrafttreten dieser Verordnung ein Bauantrag gestellt wurde, ist bis zum 31.12.2032 weiterhin die Heimmindestbauverordnung anzuwenden. Dies gilt für den Pachtgegenstand, und dieser genießt somit bis zum 31.12.2032 Bestandschutz. Mit Bescheid vom 15.05.2023 hat als zuständige Aufsichtsbehörde der Landkreis Osnabrück, Fachdienst 2 – Soziales, Soziale Aufgaben, Heimaufsicht, der Abweichung von den Mindestanforderungen der Grundflächen für Wohnschlafräume gemäß NuWGBauVO für die Zeit ab dem 01.01.2033 für die betreffenden Bewohnerzimmer des Senioren- und Pflegezentrums „Blomberg Klinik“, unter dem Vorbehalt des Widerrufs, zugestimmt. Die betreffenden Bewohnerzimmer erfüllen zwar nicht die nach NuWGBauVO geforderte Mindestgröße von 14 Quadratmetern je Wohnschlafraum einer Wohneinheit für eine Person, jedoch erfüllen alle Bewohnerzimmer die nach der Heimmindestbauverordnung geforderte Mindestgröße von zwölf Quadratmetern je Wohnschlafraum einer Wohneinheit für eine Person (vgl. Kapitel 8 „Der Anlagegegenstand – Das Anlageobjekt“). Die Voraussetzungen einer Zustimmung der Abweichung von den Mindestgrößen für Wohnschlafräume sind erfüllt, da u. a. die Bewohnerzimmergrößen für

eine fachgerechte Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner ausreichen und der Aufsichtsbehörde keine Hinweise vorliegen, wonach eine fachgerechte Betreuung nicht gegeben wäre. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Zustimmung zur Abweichung von Mindestanforderungen unter dem Vorbehalt des Widerrufs erteilt wurde, weil die fachgerechte Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner erfüllt werden muss. Durch möglicherweise zukünftig höhere bauliche Anforderungen an Heime oder durch anderweitig geänderte Rahmenbedingungen für eine fachgerechte Betreuung könnte durch die geringere Grundfläche der Wohnschlafräume die fachgerechte Betreuung zukünftig nicht mehr gewährleistet werden (vgl. Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage – Darstellung weiterer Risiken – Risiko von Altlasten und fehlenden Genehmigungen“).

Die Parteien sind sich darin einig, dass die Pächterin im Fall des Widerrufs berechtigt ist, alle Möglichkeiten zur Abwehr des Widerrufs auszuschöpfen, insbesondere Widerspruch gegen den Bescheid einzulegen, und für den Fall der Erfolglosigkeit des Widerspruches gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Wenn und soweit ein Widerruf bestandskräftig wird, ist die Pächterin berechtigt und verpflichtet, auf ihre Kosten im Rahmen des technisch Möglichen und bau-rechtlich Zulässigen Umbaumaßnahmen am Pachtgegenstand vorzunehmen, mit dem Ziel, möglichst unter Erhalt der Bewohnerzimmerzahl ausreichende Zimmergrößen herzustellen. Für den Fall, dass die Bewohnerzimmerzahl reduziert werden muss, kann die Pächterin aus der verringerten Bewohnerzimmerzahl keinerlei Rechte herleiten, und sie erklärt vorsorglich, dass der Pachtgegenstand auch mit den aus einem etwaigen Widerruf resultierenden Nutzungsbeschränkungen vertragsgemäß ist.

Der Pächterin und der Fondsgesellschaft ist bekannt, dass der Pachtgegenstand über keine eigene Heizungsanlage verfügt, und es ist vertraglich vereinbart, dass die Fondsgesellschaft keine Heizungsanlage schuldet. Die Wärmeversorgung des Pachtgegenstandes obliegt der Pächterin, einschließlich der Instandhaltung, Instandsetzung oder Erneuerung der Fernwärmeübergabestation oder Herstellung sonst hierfür erforderlicher Anlagen. Die Parteien gehen davon aus, dass die im Keller des Senioren- und Pflegezentrums befindliche Fernwärmeübergabestation nebst Zubehör im Eigentum der

Bad Laer Touristik GmbH steht und kein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes ist, die Pächterin in jedem Fall zur Nutzung der Fernwärmeübergabestation berechtigt ist. Wärme und Warmwasser werden zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses über Fernwärme von der Bad Laer Touristik GmbH bezogen, mit welcher die Pächterin einen langfristigen Wärmeliefervertrag abgeschlossen hat. Die Bad Laer Touristik GmbH ist außerdem Eigentümerin des Nachbargrundstückes (Flurstück 126/59), und im Grundbuch dieses Nachbargrundstückes ist zugunsten des Pachtgegenstandes eine Reallast (Verpflichtung zur Lieferung von Wärme) eingetragen. Sollte die Wärmelieferung durch die Bad Laer Touristik GmbH, gleich aus welchem Grund, enden, ist die Pächterin berechtigt, eine andere Wärmeversorgung des Pachtgegenstandes zu realisieren und hierfür nötigenfalls auf ihre Kosten und Verantwortung auch Umbaumaßnahmen am Pachtgegenstand durchzuführen. Die Pächterin wird der jeweiligen Wärmelieferantin den erforderlichen Zugang zum Pachtgegenstand gewähren, und die Pächterin ist zur Untervermietung oder unentgeltlichen Nutzungsüberlassung der etwa erforderlichen Flächen berechtigt.

Beim Pachtgegenstand handelt es sich u. a. um Teileigentum, und der Pächterin sind die zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses bestehenden Vorgaben und Einschränkungen aus der Teilungserklärung und aus Belastungen des Pachtgegenstandes (insbesondere Grunddienstbarkeiten), die bestehenden Nutzungsrechte am Pachtgegenstand sowie der jeweilige Umfang und der jeweilige Inhalt der Belastungen bzw. der Nutzungsrechte im Einzelnen bekannt. Die Pächterin wird die eingeräumte Nutzung seitens des jeweils Berechtigten entschädigungslos dulden, Nutzungsbeschränkungen beachten und ihrerseits die durch die Belastungen eingeräumten Rechte und Pflichten vereinbarungsgemäß ausüben und einhalten. Die Pächterin hat das Recht, die Löschung von Belastungen mit den Berechtigten zu verhandeln, wobei die Fondsgesellschaft auf begründetes Anfordern an solchen Verhandlungen mitwirken und im Erfolgsfall der Löschung von Belastungen zustimmen wird, soweit sie an der Aufrechterhaltung der Belastungen kein eigenes berechtigtes Interesse hat.

Zum Zeitpunkt des Pachtvertragsabschlusses bestanden Mietverhältnisse der Pächterin (i) mit Mitarbeitern des Senioren- und Pflegezentrums „Blomberg Klinik“ über Wohnungen/Räume, (ii) mit einer GmbH zum Zweck des Betriebes einer Physiotherapieschule, (iii) mit einem Unternehmen bzw. dessen etwaigen Rechtsnachfolgern für eine Funkfeststation mit Anschluss an das Versorgungsnetz sowie (iv) mit einem weiteren Unternehmen bzw. dessen etwaigen Rechtsnachfolgern ebenfalls für eine Funkfeststation mit Anschluss an das Versorgungsnetz. Die Pächterin und die Fondsgesellschaft sind sich einig, dass die vorgenannten vermieteten Flächen nach (i) bis (iv) von der Pächterin als Untermietflächen genutzt und an die derzeitigen Mieter untervermietet, diesen unentgeltlich überlassen oder anderweitig vergeben werden. Die Pächterin wird somit im Verhältnis zur Fondsgesellschaft (General-)Pächterin für den gesamten Pachtgegenstand.

Es ist vorgesehen, dass sich die Fondsgesellschaft und die Pächterin gemeinsam mit dem Ziel an die Untermieter wenden, die bestehenden Bestands-Mietverhältnisse zwischen der Pächterin und den jeweiligen Mietern zu (Unter-)Mietverhältnissen zwischen Pächterin und jeweiliger Mieterin überzuleiten. Für den Fall, dass eine Mieterin ihre Zustimmung zur Überleitung in ein Untermietverhältnis nicht erteilt, wird die Fondsgesellschaft kraft Gesetzes anstelle der Pächterin in die Rechte und Pflichten aus dem jeweiligen Bestands-Mietverhältnis eintreten. Für diesen Fall verpflichten sich Fondsgesellschaft und Pächterin, sich, soweit möglich, gegenseitig so zu stellen, als werde das jeweilige Bestands-Mietverhältnis als Untermietverhältnis fortgeführt.

Die Pächterin erklärt, dass der Pachtgegenstand auch mit den aus ggf. nicht übertragenen Miet- und Pachtverträgen resultierenden Nutzungsbeschränkungen vertragsgemäß ist, und verpflichtet sich, den Berechtigten der Miet- und Pachtverträge die jeweiligen Rechte am Pachtgegenstand einzuräumen.

Die Pächterin ist berechtigt, sowohl die bestehenden Bestands-Mietverhältnisse zu ändern oder weiterzuführen und zu kündigen als auch die Mitarbeiter-Wohnungen bzw. -wohnräume neu zu vermieten.

Dingliche Belastungen des Anlageobjektes
(nach Vollzug des Kaufvertrages und Schließung der Teileigentumsgrundbücher)
Das Grundstück in 49196 Bad Laer – Grundbuch von Bad Laer des Amtsgerichtes Bad Iburg

Blatt	lfd. Nr.	Flurstück	Größe	Bebauung	Abt.	lfd. Nr.	Eintragung
„neu“	1	126/51	4.760 m ²	Gebäude- und Freifläche, Remseder Straße 3	Abt. II	1*	Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht als Parkplatz, Zufahrt und Zugang an einer Teilfläche des Grundstückes) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 7, Flurstück 126/52
		120/9	2.826 m ²	Gebäude- und Freifläche, Remseder Straße 3		2*	Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht als Parkplatz, Zufahrt und Zugang an einer Teilfläche des Grundstückes) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 13, Flurstück 120/7
						3*	Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht an Gehwegen auf einer Teilfläche des Grundstückes) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 7, Flurstück 126/52
						4*	Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht an Gehwegen auf einer Teilfläche des Grundstückes) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 13, Flurstück 120/7
						5*	Grunddienstbarkeit (Recht zum Verlegen und Benutzen von Versorgungsleitungen jeder Art) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 7, Flurstück 126/52
						6*	Grunddienstbarkeit (Recht zum Verlegen und Benutzen von Versorgungsleitungen jeder Art) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 13, Flurstück 120/7
						7*	Grunddienstbarkeit (Verpflichtung keine Anlagen zur Heiz- und Warmwasserversorgung zu errichten und zu unterhalten oder Energie zur Heiz- und Warmwasserversorgung von Dritten zu beziehen, solange der Berechtigte dieses Rechtes Heizenergie und Warmwasser liefert) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 7, Flurstück 126/52
						8**	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Unterlassen des Betriebes eines Schwimmbades bzw. Soletherapiebades und Unterlassen der Neuerrichtung eines Schwimm- bzw. Soletherapiebades) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 28, Flurstück 126/59, Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12 und Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8
						9**	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Verpflichtung keine Anlagen zur Heiz- und Warmwasserversorgung zu errichten und zu unterhalten oder Energie zur Heiz- und Warmwasserversorgung von Dritten zu beziehen, solange die jeweilige Eigentümerin des Flurstückes 126/59 Heizenergie und Warmwasser liefert) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12 und Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8
						10**	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Unterlassen der Verwendung des Gasanschlusses zum Betrieb einer Heizung) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 28, Flurstück 126/59, Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12 und Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8
						11**	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Unterlassen der Einrichtung und Aufrechterhaltung einer Kurmitteleinrichtung und des Erbringens von Kurmitteleistungen mit Ausnahme von Krankengymnastik und Ergotherapie) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 28, Flurstück 126/59, Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12 und Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8

Blatt	lfd. Nr.	Flurstück	Größe	Bebauung	Abt.	lfd. Nr.	Eintragung
						12**	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Unterlassen der Unterhaltung eines Betriebes, der über die private Kranken- und Pflege- sowie Rehabilitationseinrichtung sowie das Betreiben einer Soleintensiv-oase und Salzgrotte hinausgeht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 28, Flurstück 126/59, Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12 und Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8
						13**	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Duldung der Nutzung des sogenannten Haus des Gastes für Veranstaltungen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 28, Flurstück 126/59, Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12 und Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8
						14**	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 28, Flurstück 126/59, Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12 und Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8
						15**	Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8
						16**	Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht als Parkplatz, Zufahrt und Zugang) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8
						17**	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Recht zur Nutzung der Soleleitung und zur Verlegung und Benutzung neuer Soleleitungen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 28, Flurstück 126/59 und Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12
						18**	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Verzicht auf Nutzung bestehender und künftig neu verlegter Soleleitungen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 28, Flurstück 126/59, Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12 und Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8
						19***	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Bad Laer Touristik GmbH, Bad Laer
					Abt. III	1	vollstreckbare Gesamtbuchschuld einer deutschen Regionalbank mit Sitz in Rinteln über € 4.200.000. Gesamthaft besteht in den Blättern „neu“ und 2503 des Amtsgerichtes Bad lburg.
2503	1	120/11	997 m ²	Gebäude- und Freifläche, Remseder Straße 1	Abt. II	1 *	Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht als Parkplatz, Zufahrt und Zugang an einer Teilfläche des Grundstückes) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Blatt „neu“, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstücke 126/51 und 120/9
						2 *	Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht als Feuerwehzufahrt an einer Teilfläche des Grundstückes) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Blatt „neu“, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstücke 126/51 und 120/9
						3 *	Grunddienstbarkeit (Recht zum Verlegen und Benutzen von Versorgungsleitungen aller Art mit Ausnahme einer Soleleitung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Blatt „neu“, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstücke 126/51 und 120/9
						4 **	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Unterlassen des Betriebes eines Schwimmbades bzw. Soletherapiebades) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 28, Flurstück 126/59, Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12 und Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8

**WESENTLICHE VERTRÄGE BETREFFEND DIE ANSCHAFFUNG ODER HERSTELLUNG
DES ANLAGEOBJEKTES – GRUNDSTÜCK/KAUFVERTRAG/BAULASTEN/ALTLASTEN**

Blatt	lfd. Nr.	Flurstück	Größe	Bebauung	Abt.	lfd. Nr.	Eintragung
						5 **	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Verpflichtung keine Anlagen zur Heiz- und Warmwasserversorgung zu errichten und zu unterhalten oder Energie zur Heiz- und Warmwasserversorgung von Dritten zu beziehen, solange die jeweilige Eigentümerin des Flurstückes 126/59 Heizenergie und Warmwasser liefert) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12 und Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8
						6 **	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Unterlassen der Verwendung des Gasanschlusses zum Betrieb einer Heizung) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 28, Flurstück 126/59, Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12 und Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8
						7 **	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Unterlassen der Einrichtung und Aufrechterhaltung einer Kurmitteleinrichtung und des Erbringens von Kurmitteleistungen mit Ausnahme von Krankengymnastik und Ergotherapie) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 28, Flurstück 126/59, Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12 und Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8
						8 **	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Unterlassen der Unterhaltung eines Betriebes, der über die private Kranken- und Pflege- sowie Rehabilitationseinrichtung sowie das Betreiben einer Soleintensoase und Salzgrotte hinausgeht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 28, Flurstück 126/59, Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12 und Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8
						9 **	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 28, Flurstück 126/59, Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12 und Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8
						10 **	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Versorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 28, Flurstück 126/59, Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12 und Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8
						11 **	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Recht zur Nutzung der Soleleitung und zur Verlegung und Benutzung neuer Soleleitungen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 28, Flurstück 126/59 und Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12
						12 **	je eine Grunddienstbarkeit mit unter sich gleichem Rang (Verzicht auf Nutzung bestehender und künftig neu verlegter Soleleitungen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 28, Flurstück 126/59, Blatt 2051, Bestandsverzeichnis Nr. 29, Flurstücke 120/10 und 120/12 und Blatt 2508, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flurstück 120/8
						13 ***	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Bad Laer Touristik GmbH, Bad Laer
					Abt. III	1	vollstreckbare Gesamtbuchgrundschuld einer deutschen Regionalbank mit Sitz in Rinteln über € 4.200.000. Gesamthaft besteht in den Blättern „neu“ und 2503 des Amtsgerichtes Bad Iburg.

**Grundstücksgröße
gesamt** 8.583 m²

* Die Rechte in Abteilung II, Nummern 1–7 bzw. 1–3 sind jeweils gleichrangig.

** Die Rechte in Abteilung II, Nummern 8–18 bzw. 4–12 sind jeweils gleichrangig und gegenüber der Nummer 19 bzw. 13 nachrangig.

*** Das Recht in Abteilung II, Nummer 19 bzw. 13 ist den Rechten Nummern 8–18 bzw. 4–12 gegenüber vorrangig.

Erträge aus den bestehenden Bestands-Mietverhältnissen oder zukünftig begründeten Untermietverhältnissen stehen, vorbehaltlich etwaiger Sicherungsabtretungen, ab Pachtbeginn der Pächterin zu. Im Gegenzug ist der Aufwand in diesem Zusammenhang von der Pächterin zu tragen, und die Vermieterpflichten gegenüber den Untermietern liegen bei der Pächterin. Die Fondsgesellschaft übernimmt keine Gewähr für die Vermietbarkeit der Flächen des Pachtgegenstandes oder für die Einbringlichkeit etwaiger Forderungen gegen die Untermieter.

Der Pächterin ist das Bebauungsvorhaben eines unmittelbar an den Pachtgegenstand angrenzenden Grundstückes bekannt, wobei etwaige Gewährleistungsrechte der Pächterin in diesem Zusammenhang ausgeschlossen sind.

Als Pachtzweck beabsichtigt die Pächterin, den Pachtgegenstand zum Betrieb eines stationären Senioren- und Pflegezentrums zu nutzen, in welchem vollstationäre Pflege sowie Kurzzeitpflege angeboten werden sollen, wobei Komplementärnutzungen (ambulanter Pflegedienst, Tagespflege, therapeutische Dienstleistungen, Kiosk, Frisör, Arztpraxis, Fußpflege, Cafeteria o.Ä.) sowie die Vermietung einzelner Flächen an Mitarbeiter der Pächterin, die Vermietung der sogenannten Hotelzimmer und Bestands-Mietverhältnisse zulässig sind.

Der Pachtgegenstand darf nur mit vorheriger Zustimmung der Fondsgesellschaft abweichend vom zuvor dargestellten Pachtzweck genutzt werden, wobei die Genehmigung nur versagt werden darf, wenn

wichtige Interessen der Fondsgesellschaft dem entgegenstehen.

Die Fondsgesellschaft erklärt sich bereits zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses mit einer Änderung des Pachtzweckes einverstanden, sofern (i) die Vorgaben und Einschränkungen aus der Teilungserklärung und Belastungen des Pachtgegenstandes eingehalten werden, (ii) die Nutzungsart einer Sozialimmobilie beibehalten wird, (iii) die Fondsgesellschaft über die beabsichtigte Nutzungsänderung mindestens sechs Monate im Voraus vollständig informiert wird und (iv) die zum Zeitpunkt der Änderung zu zahlende Pacht weiter von der Pächterin gezahlt werden kann (nachzuweisen durch Vorlage eines entsprechenden plausiblen Businessplanes).

Es ist Sache der Pächterin, die für die Nutzung des Pachtgegenstandes erforderlichen behördlichen oder sonstigen Genehmigungen und Voraussetzungen (z.B. Versorgungsvertrag, Vergütungsvereinbarungen mit den Kostenträgern) zu beschaffen und aufrechtzuerhalten sowie die dafür erforderlichen Maßnahmen auf ihre Kosten auszuführen. Die Fondsgesellschaft haftet gegenüber der Pächterin nicht, wenn der Pachtgegenstand aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen für den Pachtzweck nicht geeignet ist oder ungeeignet wird.

Der Pächterin ist der Zustand des Pachtgegenstandes bei Beginn des Pachtvertrages in sämtlichen Einzelheiten bekannt, insbesondere, dass der Pachtgegenstand nicht vollständig frei ist von Instandsetzungs- bzw. Veränderungsbedarf. In diesem Zusammenhang haben sich die Parteien auf nach

Dringlichkeit gestaffelte Instandsetzungs- bzw. Mängelbeseitigungsmaßnahmen (im Folgenden auch „Sanierungsmaßnahmen“ genannt) verständigt, welche auf Feststellungen mehrerer Gutachter basieren und welche die Pächterin auf eigene Rechnung durchzuführen hat.

Zu den noch durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen zählen u.a.:

- Dachwartungsarbeiten sowie altersbedingte Überarbeitung des Foliendaches
- Nachrüstung von Geländer, Flucht- und Rettungsweg im Dachbereich
- Überarbeitung des Fliesenbelages im Küchenbereich
- Fassadenreinigung und -überarbeitung am „Haus Leiber“
- Altersbedingte Erneuerung der Fenster
- Überarbeitung der Rohrleitungen der Wasser- und Abwasseranlagen
- Überarbeitung des Wärmeverteilernetzes
- Altersbedingter Tausch der Brandmelder
- Altersbedingte Modernisierung der Aufzugsanlagen und der Rufanlage
- Schottung bzw. Ertüchtigung von Durchführungen, Schottung einer Gasleitung
- Feuerhemmende Schottung vorhandener Brandlasten

**Wesentliche Daten des Pachtvertrages
nebst Nachträgen**

Pächterin	Blomberg Klinik GmbH
Registernummer	Amtsgericht Osnabrück, HRB 206630
Bonitätsindex	199 (Stand: Juni 2024) Ausfallwahrscheinlichkeit 0,22 Prozent nach Basel II
Datum Pachtvertrag/Nachtrag	03.04.2024/06.05.2024
Datum des Pachtbeginnes	01.05.2024
Festlaufzeit	20 Jahre fest, ohne ordentliches vorzeitiges Kündigungsrecht der Parteien
Verlängerungsoption für die Pächterin	2 x 5 Jahre
Anfängliche Jahrespacht	€ 537.000,00, Umsatzsteuer ist nicht beinhaltet

- Einbindung weiterer Räumlichkeiten in den Überwachungsumfang der Brandmeldeanlage
- Überprüfung des Brandschutzkonzeptes von Gemeinschaftsräumen und Behebung etwaiger Mängel

Abweichend vom vereinbarten Zeitrahmen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen müssen die (i) Überarbeitung der Rohrleitungen der Wasser- und Abwasseranlagen und die (ii) altersbedingte Erneuerung der Fenster nicht zwingend innerhalb des vereinbarten Zeitrahmens durchgeführt werden, sondern jeweils nur insoweit, als dies anhand des tatsächlichen Zustandes erforderlich wird. Die jeweilige Anforderlichkeit werden die Parteien miteinander abstimmen. Hinsichtlich der altersbedingten Überarbeitung des Foliendaches haben sich die Parteien darauf verständigt, dass lediglich das oberste Dach sofort erneuert werden muss und für den unteren Dachbereich mit den Maßnahmen der Erneuerung im Prognosezeitraum drei bis zehn Jahre angesetzt werden.

Sämtliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik und in Übereinstimmung mit etwaigen gesetzlichen oder behördlichen Anforderungen auszuführen. Die Auswahl der mit den Sanierungsmaßnahmen zu beauftragenden Personen bzw. Unternehmen ist Sache der Pächterin, wobei eine geplante Sanierungsmaßnahme im Vorhinein mit der Fondsgesellschaft abzustimmen und ggf. eine genaue Durchführungsweise einer Sanierungsmaßnahme gemeinsam festzulegen ist. Sofern sich die Parteien nicht auf eine gemeinsame Festlegung verständigen können, hat hierüber ein von den Parteien gemeinsam benannter (bei fehlender Einigung: von der für den Pachtgegenstand zuständigen IHK zu benennender) Dritter nach Maßgabe der §§ 317 bis 319 BGB zu entscheiden.

Im Fall von schadstoffhaltigen Bauteilen und Bauprodukten sind etwaige Schadstoffe in den betroffenen Bereichen über ein geeignetes Schadstoffkataster zu ermitteln, und die Pächterin ist zu diesem Zweck verpflichtet, auf eigene Kosten einen Schadstoffgutachter zu beauftragen. Alle Maßnahmen sind entsprechend den Empfehlungen aus dem Schadstoffkataster durchzuführen und die Durchführung ist durch den Sachverständigen bestätigen zu lassen.

Für die geplanten Sanierungsmaßnahmen etwa erforderliche behördliche Genehmigungen oder Anzeigen sind von der Pächterin einzuholen. Nach Abschluss der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen sind diese von der Fondsgesellschaft abzunehmen. Soweit ein Fachunternehmen eingesetzt wurde, hat die Pächterin spätestens zum Abnahmetermin die Fachunternehmererklärung vorzulegen und der Fondsgesellschaft zu übergeben.

Soweit eine Sanierungsmaßnahme bis zum vorgesehenen Ausführungszeitpunkt nicht abgenommen worden und eine angemessene Nachfrist fruchtlos verstrichen ist, ist die Fondsgesellschaft zur Ersatzvornahme berechtigt.

Die Sanierungsmaßnahmen, für welche ein Gutachter eine Ausführungsfrist von „sofort“ (Sanierungsmaßnahmen 1) und für welche ein weiterer Gutachter eine Ausführungsfrist „von einem Jahr oder von zwei Jahren“ (Sanierungsmaßnahmen 2) festgestellt hat, gelten als „Ad-hoc-Maßnahmen“. Die Fondsgesellschaft gewährt der Pächterin für die Sanierungsmaßnahmen 1 einen Sanierungszuschuss i.H.v. € 446.000,00 brutto und für die Sanierungsmaßnahmen 2 einen Sanierungszuschuss i.H.v. € 193.000,00 brutto, insgesamt somit € 639.000,00 brutto. Die Parteien haben sich in Bezug auf sämtliche Ad-hoc-Maßnahmen auf eine weitere Verständigung darüber geeinigt, ob einzelne Maßnahmen jeweils ganz oder teilweise entfallen können bzw. bereits erledigt sind, und in Bezug auf die Foliendacharbeiten, in welchem Zeitraum diese durchzuführen sind. Ziel ist es, sämtliche Maßnahmen in einer finalen, dann maßgeblichen Liste abzustimmen. Sollten in der finalen Liste (i) bestimmte Maßnahmen ganz oder teilweise entfallen oder mit einem geringeren Herstellungspreis versehen sein oder (ii) in Bezug auf die Foliendacharbeiten mit einem Ausführungszeitpunkt versehen sein, welcher später liegt als der zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses vereinbarte, gelten die entsprechenden Ad-hoc-Maßnahmen als hergestellt. Die Pächterin ist sodann berechtigt, den entsprechenden Differenzbetrag zum nächstmöglichen Abrechnungszeitpunkt in Rechnung zu stellen. In Bezug auf die Foliendacharbeiten kann die Pächterin auch dann abrechnen, wenn sie zur Sicherung des Anspruches der Fondsgesellschaft auf Erstattung der Kosten für die Durchführung einer etwaigen

Ersatzvornahme der Foliendacharbeiten zuvor eine Bürgschaft i. H. d. entsprechenden Betrages gestellt hat.

Nach Abschluss und Abnahme einer Ad-hoc-Maßnahme hat die Fondsgesellschaft der Pächterin jeweils die Fertigstellung mittels „Fertigstellungsbescheinigung“ zu bescheinigen. Zuschussteilzahlungen erfolgen nach dem Vorliegen einer Fertigstellungsbescheinigung zum 01.06. und 01.12. eines Jahres. Sollte die Fondsgesellschaft schuldhaft ihrer Verpflichtung zur Erstellung von Fertigstellungsbescheinigungen nicht nachkommen und sich deshalb die Auszahlung von Zuschussteilzahlungen verzögern, sind die entsprechenden Zuschussteilzahlungen mit neun Prozentpunkten über dem Basiszinssatz verzinst zu leisten.

Die Parteien erklären den Zustand des Pachtgegenstandes, sowohl zu Beginn des Pachtvertrages als auch nach etwaigen Veränderungen aufgrund einer Anpassung an eine aktuelle Gesetzeslage bzw. nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen, als vertragsgemäß.

Der Pachtbeginn war der 01.05.2024 und das Pachtverhältnis wurde auf die Dauer von 20 Jahren fest geschlossen (Grundpachtzeit). Die Pächterin hat das Recht, den Pachtvertrag nach Ablauf der Grundpachtzeit zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern (Optionsrecht). Nach Ablauf der Grundpachtzeit bzw. eines Verlängerungszeitraumes verlängert sich das Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit.

Das Pachtverhältnis kann ordentlich mit einer Kündigungsfrist von elf Monaten zum Ende der Grundpachtzeit bzw. im Fall der Ausübung der Verlängerungsoption zum Ende des Verlängerungszeitraumes gekündigt werden. Für den Fall, dass die Befristung der Laufzeit des Pachtvertrages keine Geltung beanspruchen sollte, vereinbaren die Parteien eine elfmonatige Kündigungsfrist. Der Pachtvertrag kann während der Grundpachtzeit bzw. des Verlängerungszeitraumes nur außerordentlich aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Die Fondsgesellschaft hat insbesondere dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn (i) die Pächterin mit zwei aufeinander folgenden monatlichen Pachtzinsraten in Verzug gerät; (ii) die Pächterin in einem Zeitraum, der sich über mehr als

zwei Pachtzahlungstermine erstreckt, mit der Entrichtung der Pacht in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Summe von zwei monatlichen Pachtzinsraten erreicht; (iii) die Pächterin ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung der Fondsgesellschaft, die mit einer angemessenen Frist zur Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes verbunden sein muss, einen vertragswidrigen Gebrauch des Pachtgegenstandes fortsetzt oder auch den Betrieb des Pachtgegenstandes einstellt oder wesentlich verringert und damit die Rechte und Interessen der Fondsgesellschaft in erheblichem Umfang verletzt; (iv) sich die Vermögenslage der Pächterin wesentlich verschlechtert oder (v) die Voraussetzungen zum Abschluss des Versorgungsvertrages gemäß §72 Sozialgesetzbuch XI nicht vorliegen, dieser rechtskräftig gekündigt wird oder die erforderlichen Genehmigungen zum Betrieb eines Senioren- und Pflegezentrums nicht vorliegen oder rechtskräftig aufgehoben werden.

Der anfängliche jährliche Pachtzins beträgt € 537.000,00 und ist in zwölf gleichen Monatsraten zu zahlen.

Eine Veränderung der Kapazität an Zimmern und Pflegebetten bzw. von deren Nutzungsmöglichkeit oder auch eine (zulässige) Änderung des Pachtzweckes hat auf die Höhe des Pachtzinses keinen Einfluss.

Im Pachtzins ist keine Umsatzsteuer enthalten. Umsatzsteuer kann (ggf. auch anteilig) auf die Pacht berechnet werden, soweit die Pächterin Räumlichkeiten zu umsatzsteuerlichen Zwecken nutzt und hierfür zum Vorsteuerabzug berechtigt ist bzw. sich ggf. künftig die umsatzsteuerrechtlichen Grundlagen ändern.

Die Pacht unterliegt der Wertsicherung in Abhängigkeit von dem vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex (Basisjahr 2020 = 100,00 Prozent). Die Pacht ändert sich alle drei Jahre nach Pachtbeginn (Anpassungsstichtag). Zur Berechnung der Pachtanpassung ist dabei auf den Stand des Verbraucherpreisindex zwei Monate vor Pachtbeginn bzw. zwei Monate vor dem letzten Anpassungsstichtag und dem Stand des Verbraucherpreisindex zwei Monate vor dem aktuellen Anpassungsstichtag abzustellen. Die Pacht ändert sich zum jeweiligen Anpassungsstichtag entsprechend dem nachfolgend dargestellten Veränderungsschlüssel. Bei einer Indexveränderung

- um bis zu 6,00 Prozent ändert sich die Pacht um 80,00 Prozent der Indexveränderung;
- von mehr als 6,00 Prozent bis 7,00 Prozent ändert sich die Pacht um 75,00 Prozent der Indexveränderung, mindestens jedoch um 4,80 Prozent;
- von mehr als 7,00 Prozent bis 7,75 Prozent ändert sich die Pacht um 70,00 Prozent der Indexveränderung, mindestens jedoch um 5,25 Prozent;
- von mehr als 7,75 Prozent ändert sich die Pacht um 65,00 Prozent der Indexveränderung, mindestens jedoch um 5,425 Prozent.

Die Pächterin übernimmt die gesamten mit dem Pachtgegenstand, insbesondere, aber nicht ausschließlich, auch mit dem dazugehörigen Grundbesitz zusammenhängenden Unterhalts- und Betriebskosten. Zu den Kostenarten gehören (i) sämtliche Betriebskosten i. S. d. Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung einschließlich Grundsteuer; (ii) Kosten der Wartung, der Energie-, Betriebs- und Verbrauchsstoffe sowie Kosten, Abgaben und Gebühren zum Betrieb und zur Pflege sämtlicher technischer Einrichtungen; (iii) Kosten des Unterhaltes und der Grundreinigung inkl. der äußeren Fenster-, Glas- und Metallteile; (iv) Kosten der Beleuchtungsmittel; (v) Kosten aus und im Zusammenhang mit der (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft; (vi) Kosten der Versorgung des Pachtgegenstandes mit Fernwärme (Heizung und Warmwasser) sowie (vii) Kosten der Pflege, Unterhaltung und Erhaltung der Grünanlagen und Wege.

Die Pächterin hat den Pachtgegenstand nach Art eines ordentlichen Kaufmannes in einem guten Pflegezustand zu erhalten. Sie übernimmt auf eigene Kosten die Durchführung aller erforderlichen sowie aller behördlich/gesetzlich geforderten Instandhaltungen, Wartungen, Instandsetzungen, Erneuerungen und Veränderungen an Gebäuden (einschließlich Dach und Fach), technischen Anlagen und Außenanlagen und an sämtlichen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen sowie dem Zubehör. Diese Verpflichtung umfasst auch Schönheitsreparaturen und die Einholung aller etwa erforderlichen, auch der das Bauwerk betreffenden Genehmigungen bzw. die

Durchführung von Anzeige- oder sonstigen behördlichen Verfahren (im Folgenden auch „Triple-Net-Konzept“ genannt). Darüber hinaus hat die Pächterin den Pachtgegenstand pfleglich zu behandeln, frei von Ungeziefer zu halten, zu reinigen und ausreichend zu lüften.

Unabhängig von Berichts- oder Mitteilungspflichten werden die Parteien den Pachtgegenstand mindestens einmal im Kalenderjahr gemeinsam begehen, die in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen besichtigen und die aus ihrer Sicht jeweils zum aktuellen Zeitpunkt erforderlichen oder geplanten Maßnahmen besprechen und gemeinsam festlegen.

Die Pächterin ist verpflichtet, den Pachtgegenstand (unter Berücksichtigung von Bestandschutz) in Übereinstimmung mit den für den Pachtgegenstand geltenden wesentlichen regulatorischen Anforderungen zu betreiben. Dabei sind alle Arbeiten und Maßnahmen, die erforderlich sind, um Anforderungen zum Zeitpunkt des Pachtvertragschlusses oder zukünftigen regulatorischen Anforderungen an den Pachtgegenstand zu entsprechen, vollständig von der Pächterin und auf deren Kosten durchzuführen. Die Pächterin stellt die Fondsgesellschaft von allen Ansprüchen Dritter in diesem Zusammenhang auf erstes Anfordern frei.

Sämtliche bauliche Maßnahmen (einschließlich Schönheitsreparaturen und Mängelbeseitigungsarbeiten), zu deren Durchführung die Pächterin nach dem Pachtvertrag verpflichtet ist, Modernisierungsmaßnahmen und alle sonstigen Arbeiten am oder im Pachtgegenstand, die Kosten von mehr als € 10.000,00 (brutto) verursachen bzw. verursacht haben, sowie die Kosten für Wartungsverträge werden im Folgenden zusammenfassend auch „Works“ genannt.

Bis zum 31. März eines jeden Jahres, erstmals im Jahr 2025, weist die Pächterin der Fondsgesellschaft die mit Works verbundenen Kosten des Vorjahres für den Pachtgegenstand (im Folgenden auch „Jahres-Ist-Kosten“ genannt), die in einem abgestimmten Verfahren ermittelt werden, nach. Die Summe aller Jahres-Ist-Kosten, d.h. über die gesamte tatsächliche Vertragslaufzeit, wird als „Gesamt-Ist-Kosten“ bezeichnet. Sofern die Jahres-Ist-Kosten weniger als 15,00 Prozent der indexierten Jahresnettopachten (im Folgenden auch

„Gesamt-Jahrespacht“ genannt) betragen, ist die Pächterin verpflichtet, einen Betrag i. H. d. Differenz zwischen 15,00 Prozent der Gesamt-Jahrespacht und den Jahres-Ist-Kosten als sogenannte Jahres-Works-Rücklage auf ein Rücklagenkonto bei einer von der BaFin zugelassenen Bank zu zahlen, welches die Pächterin als Barreserve zur Finanzierung künftiger Works am Pachtgegenstand unterhält. Die Summe aller Jahres-Works-Rücklagen über die gesamte Vertragslaufzeit, falls vorhanden, wird als Gesamt-Works-Rücklage bezeichnet. Sofern die Jahres-Ist-Kosten 15,00 Prozent der Gesamt-Jahrespacht übersteigen, ist die Pächterin bis zu einem Betrag i. H. d. Überschusses in den Folgejahren nicht verpflichtet, Jahres-Works-Rücklagen zu bilden. Der Pächterin ist es gestattet, die gesamten Jahres-Works-Rücklagen nach eigenem Ermessen in einem Jahr als auch in mehreren Jahren für Works am Pachtgegenstand zu verwenden.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen der Pächterin nicht auf einen Betrag von 15,00 Prozent der Gesamt-Jahrespacht beschränkt sind, sondern dieser Wert lediglich zur Bestimmung der Jahres-Works-Rücklagen dient.

Sofern bei Beendigung des Pachtvertrages die Gesamt-Ist-Kosten 15,00 Prozent eines Betrages übersteigen, welcher der Nettopacht (unter Berücksichtigung der Indexierung) entspricht, die insgesamt während der tatsächlichen Laufzeit des Pachtvertrages von der Pächterin für den Pachtgegenstand zu zahlen war, ist die Pächterin berechtigt, die Gesamt-Works-Rücklage (falls vorhanden) zu behalten und die Fondsgesellschaft wird die Verpfändung der Gesamt-Works-Rücklage freigeben.

Sofern bei Beendigung des Pachtvertrages die Gesamt-Ist-Kosten 15,00 Prozent eines Betrages unterschreiten, welcher der Nettopacht (unter Berücksichtigung der Indexierung) entspricht, die insgesamt während der tatsächlichen Laufzeit des Pachtvertrages von der Pächterin für den Pachtgegenstand zu zahlen war, hat die Pächterin der Fondsgesellschaft den Unterschreibungsbetrag zu zahlen.

Die Pächterin darf das Guthaben auf dem Rücklagenkonto ausschließlich zur Finanzierung ihrer Verpflichtungen zur Durchführung

von Works für den Pachtgegenstand verwenden. Die Pächterin hat das (künftige) Guthaben auf dem Rücklagenkonto zur Sicherung aller Forderungen zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses und künftigen Forderungen der Fondsgesellschaft gegen die Pächterin aus oder im Zusammenhang mit dem Triple-Net-Konzept des Pachtvertrages mittels Verpfändungserklärung erstrangig an die Fondsgesellschaft zu verpfänden. Bis zum Eintritt des Sicherungsfalles ist die Pächterin berechtigt, über das verpfändete Konto im Rahmen des ordentlichen Geschäftsverkehrs zu verfügen, ohne dass dies einer Zustimmung der Fondsgesellschaft bedarf.

Erfüllt die Pächterin die ihr nach dem Triple-Net-Konzept obliegenden Verpflichtungen trotz Mahnung mit angemessener Nachfrist durch die Fondsgesellschaft nicht, so ist die Fondsgesellschaft berechtigt, die erforderlichen Arbeiten im Namen und auf Kosten der Pächterin ausführen zu lassen.

Auf Ersuchen einer der Parteien sind diese verpflichtet, alle baulichen Änderungen aufgrund der vorab beschriebenen Regelungen aus dem Triple-Net-Konzept in einem den formalen Anforderungen entsprechenden Nachtrag zum Pachtvertrag festzuhalten.

Für alle technischen Anlagen und Einrichtungen, die gesetzlich eine regelmäßige Prüfung und Wartung erfordern (z. B. Aufzugsanlagen sowie zentrale Einrichtungen, insbesondere Brandschutz), hat die Pächterin auf eigene Kosten entsprechende Wartungsverträge abzuschließen und auf ihre Kosten regelmäßig die einschlägigen behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Anlageprüfungen durchführen zu lassen.

Bauliche Veränderungen am Pachtgegenstand, mit Ausnahme der vorab beschriebenen Maßnahmen aufgrund des Triple-Net-Konzeptes, dürfen durch die Pächterin und auf deren Kosten nur mit Zustimmung der Fondsgesellschaft vorgenommen werden, wobei die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.

Die Pächterin hat auf Verlangen der Fondsgesellschaft bauliche Veränderungen bzw. zusätzliche Einrichtungen, mit denen sie die Räume versehen hat, spätestens bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu entfernen und den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen, es sei denn,

die Fondsgesellschaft hat auf ihren Rückbauanspruch verzichtet oder die bauliche Veränderung beruht auf einer gesetzlichen oder ordnungsrechtlichen Anordnung. Die Fondsgesellschaft kann das Verbleiben von baulichen Veränderungen bzw. zusätzlichen Einrichtungen entschädigungslos verlangen.

Die Pächterin plant, zu Therapie Zwecken genutzte Flächen im Untergeschoss des Senioren- und Pflegezentrums auf eigene Kosten zu Flächen für Mitarbeiter umzubauen. Die Fondsgesellschaft stimmt diesen baulichen Veränderungen zu, vorausgesetzt, die Pächterin hält (i) alle öffentlich-rechtlichen Vorgaben ein und holt insbesondere alle hierfür etwa erforderlichen Bau-/Umnutzungs- oder sonstige Genehmigungen auf eigene Kosten ein bzw. führt erforderliche Anzeige- oder sonstige behördlichen Verfahren durch und stellt (ii) der Fondsgesellschaft diesbezügliche Pläne und etwaige behördliche Bescheide zur Verfügung.

Während der gesamten Dauer des Pachtverhältnisses sind der Pachtgegenstand sowie dessen Belegenheit betreffende Risiken branchenüblich und auf Kosten der Pächterin zu versichern, wobei von der Fondsgesellschaft abzuschließen sind: (i) Gebäude-Allgefahren-Versicherung zum Wiederaufbauwert bzw. gleitenden Neuwert inkl. Pachtverlust und Glasbruch und (ii) Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht-Versicherung. Von der Pächterin abzuschließen sind: (i) Inventar-Allgefahren-Versicherung, (ii) Betriebsunterbrechungs-Allgefahren-Versicherung mit einer Haftzeit von 24 Monaten, (iii) Betriebs-Haftpflicht-Versicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens € zehn Millionen pauschal für Personen- und Sachschäden, (iv) Betriebs-schließungs-Versicherung für das Senioren- und Pflegezentrum infolge Seuche mit einer Haftzeit von mindestens 90 Tagen, wobei der Versicherungsschutz jedoch ausgeschlossen sein darf 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.

Sofern sich die Fondsgesellschaft nicht für den Abschluss bei einer von der Pächterin vorgeschlagenen, günstigeren Versicherung

mit vergleichbarem oder höherwertigem Versicherungsumfang und vergleichbaren oder höherwertigen Versicherungskonditionen entscheiden kann, hat die Pächterin ab Kündigungsmöglichkeit der Fondsgesellschaft lediglich die Kosten der günstigeren Versicherung zu tragen.

Der Pächterin obliegen für den Pachtgegenstand die bestehenden Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten.

Eine Unterverpachtung/-vermietung oder sonstige Nutzungsüberlassung des Pachtgegenstandes oder von wesentlichen Teilen dessen an Dritte ist, außer vom Pachtzweck umfasste Überlassungen und nach dem Pachtvertrag ausdrücklich erlaubten Komplementärnutzungen, nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Fondsgesellschaft zulässig, wobei die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden darf. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Sicherungsrechte der Fondsgesellschaft betroffen sind. Die Pächterin ist verpflichtet, die Fondsgesellschaft über einen geplanten bzw. einen erfolgten Kontrollwechsel zu informieren, wobei als Kontrollwechsel (i) eine Änderung der Rechtsform der Pächterin sowie (ii) der unmittelbare oder mittelbare Inhaberwechsel der Mehrheit der Gesellschaftsanteile, der Stimmrechte oder der sonstigen Kontrollrechte gelten.

Im Fall eines Kontrollwechsels ist die Fondsgesellschaft berechtigt, von der Pächterin die Stellung zusätzlicher Sicherheiten i. H. d. zum Zeitpunkt des Kontrollwechsels noch nicht erledigten Sanierungsmaßnahmen (mit Ausnahme der Ad-hoc-Maßnahmen) zu verlangen. Keine zusätzliche Sicherheit ist zu stellen, sofern (i) die neue Inhaberin der Gesellschaftsanteile, Stimmrechte oder sonstigen Kontrollrechte oder (ii) die Pächterin in geänderter Rechtsform nach Auskunft der Wirtschaftsauskunft Creditreform einen Bonitätsindex von nicht schlechter als 220 sowie eine Kreditausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default) von kleiner als 0,20 Prozent hat und es sich um einen versierten, langjährig am Markt operierenden Pflegeheimbetreiber handelt.

Der zum Zeitpunkt des Pachtvertragschlusses geschäftsführende Gesellschafter der Pächterin (Herr Jens Hasselmann) hat sich gegenüber der Fondsgesellschaft verpflichtet, für die Erfüllung der Pflichten

der Pächterin im Zusammenhang mit einem Kontrollwechsel Sorge zu tragen, wobei diese Verpflichtung zehn Jahre nach dem Übergabetag verjährt.

Die Pächterin und die Fondsgesellschaft sind sich ihrer Verantwortung für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und des Klimas im Interesse der künftigen Generationen bewusst und sie wollen die Durchführung des Pachtverhältnisses an möglichst nachhaltigen Kriterien ausrichten. Bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Pachtgegenstandes soll mit Ressourcen und Energie schonend und sparsam umgegangen werden und die Parteien werden sich bemühen, ihre Mitarbeiter, Untermieter, Dienstleister und sonstige für die Nutzung und Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes maßgeblichen Vertragspartner zur Beachtung der Aspekte der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung anzuhalten.

Mit Blick auf die angestrebte nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes vereinbaren die Parteien, dass sie (i) sich im Fall etwaiger baulicher Maßnahmen, Veränderungen, Modernisierungen und bei der Durchführung von Schönheitsreparaturen darum bemühen werden, diese umwelt- und ressourcenschonend durchzuführen, z. B. emissionsfreie oder emissionsarme Materialien einsetzen; (ii) sich beim Bezug der für den Betrieb des Pachtgegenstandes erforderlichen elektrischen Energie und der Wärmeversorgung bemühen werden, diese ganz oder zumindest teilweise aus erneuerbaren Energiequellen zu beziehen. Die Vereinbarungen gelten jeweils nur, soweit diese für die Partei, welcher jeweils die Durchführung obliegt und welche die Kosten zu tragen hat, wirtschaftlich und vom sonstigen Aufwand her zumutbar sind. Etwaige während der Laufzeit dieses Pachtvertrages eingeführte strengere gesetzliche Vorgaben gelten vorrangig.

Die Parteien stellen einander auf Anfrage Nachhaltigkeitsinformationen (Daten bzgl. des Energie- und Wasserverbrauches, des Abfallaufkommens, der Ermittlung der CO₂-Bilanz des Pachtgegenstandes, des Energiemixes) zur Verfügung, die im Zusammenhang mit der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes stehen bzw. für eine Nachhaltigkeitszertifizierung benötigt werden, wobei ausschließlich aus dem Informationsinteresse der Fondsgesellschaft resultierende Mehrkosten

von dieser zu tragen sind. Dabei muss die Pächterin nur solche Informationen zur Verfügung stellen, die ihr auch vorliegen. Die Parteien fördern eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes, möchten sich gegenseitig bei der Steigerung der Nachhaltigkeit des Betriebes der Immobilie sowie des Betriebes der Pächterin unterstützen und partnerschaftlich die obliegenden Pflichten im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsreporting erfüllen.

Die Pächterin hat der Fondsgesellschaft den Pachtgegenstand bei Beendigung des Pachtverhältnisses in einem der laufenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- sowie Veränderungs- und Erneuerungspflicht entsprechenden Zustand zu übergeben.

Die Fondsgesellschaft ist vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständige Aufsichtsbehörde bei Beendigung des Pachtvertrages berechtigt, den Versorgungsvertrag, Heimverträge oder sonstige Beherbergungsverträge, Miet- und Pachtverträge oder Anwartschaften der Pächterin jeweils mit allen Rechten und Pflichten zu übernehmen und den Betrieb des Pachtgegenstandes fortzusetzen oder zu verlangen, dass dieser einem von ihr benannten Dritten übertragen wird, welcher die Fortführung des Betriebes übernimmt. Dieses Betriebsübernahmerecht hat die Fondsgesellschaft innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Kündigungserklärung auszuüben. Die Pächterin übernimmt keinerlei Haftung für die Übertragbarkeit der mit Dritten abgeschlossenen Verträge (z. B. Heimverträge, Versorgungsvertrag).

Erfolgt die Betriebsübernahme durch die Fondsgesellschaft vor Ablauf der Grundpachtzeit oder eines Verlängerungszeitraumes aus Gründen, welche die Pächterin zu vertreten hat, geht zum Zeitpunkt der Ausübung der Rückgabe des Pachtgegenstandes das Eigentum an dem für den Betrieb des Pachtgegenstandes erforderlichen und von der Pächterin angeschafften Inventars im Einvernehmen der Parteien entschädigungslos von der Pächterin auf die Fondsgesellschaft über. Soweit die Pächterin lediglich über Anwartschaftsrechte auf Erwerb des Eigentums an dem Inventar verfügt, gehen diese anstelle des Eigentums auf die Fondsgesellschaft über. In allen übrigen Fällen hat die Fondsgesellschaft das Recht, bei Ausübung des Betriebsübernahmerechtes das Inventar zum Zeitwert von der Pächterin zu erwerben.

Endet der Pachtvertrag (i) nach Ablauf des zweiten Verlängerungszeitraumes, obwohl die Pächterin zu seiner Fortsetzung zu den dann geltenden Konditionen bereit ist bzw. (ii) weil die Pächterin den Pachtvertrag befrechtigt außerordentlich kündigt, hat die Fondsgesellschaft der Pächterin im Fall der Betriebsübernahme den Marktwert des Geschäftsbetriebes der Pächterin im Pachtgegenstand zu erstatten. Vorgenanntes gilt nicht, falls der Pachtvertrag endet, weil ihn die Fondsgesellschaft befrechtigt außerordentlich gekündigt hat.

Die Pächterin ist verpflichtet, zur Absicherung aller Ansprüche zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses und künftigen Ansprüche der Fondsgesellschaft aus und im Zusammenhang mit dem Pachtverhältnis und/oder dessen Beendigung eine unwiderrufliche und selbstschuldnerische Pachtbürgschaft auf erstes Anfordern einer von der BaFin zugelassenen Bank oder zugelassenen Versicherung i.H.v. € 179.000,00 (vier Monatspachten) zu stellen. Die Bürgschaftsübernahme muss unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit, unter Ausschluss des Rechtes zur Hinterlegung zum Zwecke der Sicherheitsleistung sowie unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage erfolgen, wobei eine Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig bleibt. Sofern sich der Pachtzins im Verhältnis zum Zeitpunkt der letzten Anpassung der Pachtsicherheit um mindestens fünf Prozent ändert, kann jede Partei eine entsprechende Anpassung der Pachtsicherheit verlangen.

Auskunftsvereinbarung

Die Fondsgesellschaft hat als Anlage zum Pachtvertrag vom 03.04.2024 eine Auskunftsvereinbarung (Datenerhebung für hausinternes Analysesystem FRAM – Financial Risk Analysis Management) mit der Pächterin geschlossen.

Darin willigt die Pächterin ein, der Fondsgesellschaft bzw. der AIF-Verwaltungsgesellschaft während der Laufzeit des Pachtvertrages direkt Informationen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Zu diesen Informationen zählen u.a. (i) Belegungsstatistiken für die Pflegeplätze (Betten) des Pachtgegenstandes; (ii) Vermietungsstatistiken für die an Dritte vermieteten Flächen des Pachtgegenstandes; (iii) Belegungs- und Vermietungsstatistiken, ergänzt durch Angaben

über die Pflegegrade und den Anteil der Sozialhilfeempfänger für die Pflegeplätze; (iv) Kopien der Vergütungs- und Investitionskostenvereinbarungen (Selbstzahler und Sozialhilfe) bzw. Anzeige nach § 82 IV Sozialgesetzbuch XI über gesondert berechenbare Investitionskosten sowie jeweils aktuelle Nachträge oder Neuabschlüsse bei Veränderungen der Sätze nebst aktuellen Preislisten; (v) Kopien der Nachträge, Änderungen und Neuabschlüsse des Versorgungsvertrages für den Pflegebetrieb des Pachtgegenstandes; (vi) Kopien von Begehungsberichten, Auflagen und sonstigen wesentlichen Mitteilungen der Heimaufsicht (z.B. Ausnahmegenehmigungen), des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung, Feuerwehr und Brandschutzbehörden sowie sonstigen Behörden; (vii) Nachweis des geforderten Versicherungsschutzes; (viii) Kopie des Jahresabschlusses für den Betrieb bzw. die Gesellschaften der Pächterin; (ix) Wartungsverträge sowie die Wartungsprotokolle und Anlagenprüfungen mit Mängelbeseitigungsberichten; (x) mit der nachhaltigen Nutzung und/oder Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes im Zusammenhang stehende Informationen, Unterlagen und Dokumente sowie (xi) wesentliche sonstige Informationen den Pachtgegenstand betreffend.

Abtretungsvereinbarung

Daneben hat die Fondsgesellschaft mit der Pächterin als Anlage zum Pachtvertrag vom 03.04.2024 eine Abtretungsvereinbarung geschlossen.

Mit dieser hat sich die Fondsgesellschaft zur Absicherung aller Forderungen zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses und künftigen Forderungen gegenüber der Pächterin aus und im Zusammenhang mit dem Pachtverhältnis und/oder dessen Beendigung die Forderungen der Pächterin auf Heimentgelt gegen die Bewohner zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses und künftigen Bewohner des Pachtgegenstandes i.H.d. hierin enthaltenen Investitionskostenanteile, soweit gesetzlich zulässig, still abtreten lassen; außerdem alle Forderungen der Pächterin auf Zahlung von Miete und Nebenkosten (Vorauszahlungen) gegenüber (Unter-)Mietern.

Eigenkapitalvermittlungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 08.05.2024 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 oder Treugeber), über andere Vertriebspartner oder selbst, mit Einlageverpflichtungen von insgesamt € 5.800.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen. Für die Vermittlungstätigkeit erhalten die IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. andere Vertriebspartner Gesamtvergütungen i.H.v. € 348.000,00 sowie bis zu € 290.000,00 (fünf Prozent der einzuwerbenden Einlageverpflichtungen) in Abhängigkeit von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag. Die Vergütung wird in Teilbeträgen fällig und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital steht (pro rata).

Fremdkapitalvermittlungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 08.05.2024 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. € 4.200.000,00, eines Tilgungsstreckendarlehens i.H.v. € 420.000,00 und einer kurzfristigen Zwischenfinanzierung i.H.v. bis zu € 4.260.000,00. Für die Tätigkeiten der Finanzierungsvermittlung erhält die IMMAC Immobilienfonds GmbH eine Vergütung i.H.v. € 84.000,00. Die Vergütung wird in Teilbeträgen fällig, und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital steht (pro rata).

Schließungsgarantievertrag

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 08.05.2024 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 30.10.2025 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 30.10.2025 entweder selbst oder über Dritte das noch nicht platzierte Eigenkapital zu zeichnen und unverzüglich einzuzahlen. Diese Einzahlungsverpflichtung gilt auch schon vor dem 30.10.2025 i.H.d. erforderlichen Eigenkapitals bzw. der ausstehenden Einlagen, die nicht zwischenfinanziert werden können. Für die Übernahme der Schließungsgarantie erhält die IMMAC Immobilienfonds GmbH eine Vergütung i.H.v. € 116.000,00. Die Vergütung wird in Teilbeträgen fällig, und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital steht (pro rata).

Gemeinsamkeiten des Eigenkapitalvermittlungs-, Fremdkapitalvermittlungs- und Schließungsgarantievertrages

Dem Eigenkapitalvermittlungs-, Fremdkapitalvermittlungs- und Schließungsgarantievertrag ist gemein, dass sich die Parteien jeweils darin einig sind, dass die vorgenannten Honorare nicht umsatzsteuerpflichtig sind. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so sind sich die Parteien weiterhin darin einig, dass das jeweilige vorgenannte Honorar dann ein Bruttohonorar inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer darstellt.

12 DER FINANZIERUNGS- UND INVESTITIONSPLAN (PROGNOSE)

Erläuterungen

Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) stellt dar, wie sich das Gesamtinvestitionsvolumen der Kapitalanlage nach Vollplatzierung darstellt, wie die Investitionen finanziert und wofür die Mittel im Einzelnen verwendet werden. Der Großteil der Investitionen, und damit die Mittelverwendung, ist durch entsprechende Verträge bzw. Bescheide fixiert und kann sich der Höhe nach nicht ändern.

Eine Ausnahme besteht bei den Notar- und Gerichtskosten, den Gebühren und den Aufwendungen für die Vertriebsgestattung und den Gesellschaftsgründungskosten, da diese noch nicht in vollem Umfang feststehen. Mehr- oder Minderkosten gehen zulasten oder zugunsten der Liquiditätsreserve.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die in der Tabelle „Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)“ dargestellten Anschaffungsneben- und Dienstleistungskosten, mit Ausnahme jener für die Verwahrstelle sowie Vertriebsgestattung und Gesellschaftsgründungskosten, nicht umsatzsteuerpflichtig sind. Sollte auf vorgenannte Leistungen Umsatzsteuer anfallen, so verstehen sich die dargestellten Vergütungen jeweils als Bruttovergütungen inkl. Berücksichtigung von etwaiger Umsatzsteuer.

Mittelherkunft

Die Mittelherkunft unterscheidet drei Quellen: das einzuwerbende Kommanditkapital (Kapitaleinlage) der Gesellschafter, den Ausgabeaufschlag auf die Kapitaleinlage sowie das Fremdkapital, das von der Fondsgesellschaft in Form eines Hypothekendarlehens aufgenommen wurde. Zusätzlich wird während der Beitrittsphase des Kommanditkapitals kurzfristiges Fremdkapital aufgenommen.

Einzuwerbendes Kommanditkapital und Ausgabeaufschlag

Das einzuwerbende Kommanditkapital und der Ausgabeaufschlag auf die Kapitaleinlagen sind von den Anlegern aufzubringen. Bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen der Vermögensanlage macht

das einzuwerbende Kommanditkapital 56,37 Prozent und der Ausgabeaufschlag 2,82 Prozent aus. Die Zeichnungsfrist läuft – vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung durch Vollplatzierung der Anteile – bis zum 30.10.2025.

Fremdkapital

Das Fremdkapital als dritte Quelle der Mittelherkunft macht 40,81 Prozent, bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen der Vermögensanlage, aus und wurde in Form eines langfristigen Hypothekendarlehens i. H. v. € 4.200.000,00 bei der Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG mit Sitz in Rinteln aufgenommen. Die Fremdkapitalquote bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen ohne Ausgabeaufschlag beträgt demnach 42,00 Prozent.

Das Darlehen wurde zum 03.05.2023 zum Kurs von 90,00 Prozent ausgezahlt. Das Disagio i. H. v. € 420.000,00 wird anteilig verrechnet und mindert bis zum Ende der Festzinsperiode die laufenden Zinszahlungen.

Im Zusammenhang mit der langfristigen Finanzierung des Anlageobjektes hat die Fondsgesellschaft ein Tilgungsstreckungsdarlehen i. H. v. € 420.000,00 für die Zwischenfinanzierung des Disagios bei der langfristig finanzierenden Bank abgeschlossen.

Bis zur vollständigen Platzierung des Eigenkapitals wird die Fondsgesellschaft Fremdkapital i. H. v. insgesamt bis zu € 8.880.000,00 aufnehmen, um Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag und dem Grundstückskaufvertrag einschließlich der Anschaffungsnebenkosten zu erfüllen. Dafür hat sie neben dem langfristigen Hypothekendarlehen und dem Tilgungsstreckungsdarlehen eine kurzfristig laufende Zwischenfinanzierung i. H. v. € 4.260.000,00 ebenfalls bei der langfristig finanzierenden Bank abgeschlossen.

Dieses Zwischenfinanzierungsdarlehen und das Tilgungsstreckungsdarlehen werden gemäß Prognose pro rata mit den einzuwerbenden Kommanditeinlagen bis spätestens zum 30.10.2025 abgelöst. Die variablen Zinsen aus der Zwischenfinanzierung und aus dem Tilgungsstreckungsdarlehen belasten den Anleger liquiditätsmäßig nicht, da sie

von den Gründungsgesellschaftern getragen werden. Daher wird auf eine detaillierte Aufstellung des Zahlenwerkes dieser Finanzierungen verzichtet.

Einsatz von Leverage und Handhabung von Sicherheiten

Wie aus dem Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) (vgl. in diesem Kapitel oben den Abschnitt „Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)“) und den Darstellungen zum Fremdkapital ersichtlich, setzt die Fondsgesellschaft zur Finanzierung der Gesamtinvestitionen Fremdkapital in Form von Darlehen (Leverage) ein.

Die Darlehen sind teilweise mit Grundschulden besichert. Bei der Belastung der Immobilie werden die Beschränkungen gemäß § 263 KAGB beachtet. Eine Wiederverwendung etwaiger Sicherheiten und Vermögenswerte ist nicht vorgesehen. Hinsichtlich der aus der Verwendung von Sicherheiten resultierenden Risiken wird auf die Ausführungen auf Seite 21 unter „Liquiditätsrisiko, Risiko durch den Einsatz von Fremdkapital“ und auf Seite 24 unter „Wertentwicklungsrisiko“ im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ verwiesen.

Die Fondsgesellschaft darf gemäß § 263 KAGB Kredite nur bis zur Höhe von 150,00 Prozent ihres aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals aufnehmen, welches nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung steht, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und dies in den Anlagebedingungen vorgesehen ist. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche die Fondsgesellschaft i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen hat, entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen.

Die Belastung der Vermögensgegenstände sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände

Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)

Mittelherkunft

Einzuwerbendes Kommanditkapital	5.800.000
Ausgabeaufschlag	290.000
Fremdkapital	4.200.000

Finanzierungsvolumen	10.290.000
-----------------------------	-------------------

Mittelverwendung

Kaufpreis der Immobilien (inkl. Miteigentumsanteile)	7.261.000
--	-----------

Erwerbs- und Herstellungskosten Grundstück und Gebäude (inkl. Miteigentumsanteile)	7.261.000
---	------------------

Betreiberzuschüsse Sanierungsmaßnahmen	639.000
Grunderwerbsteuer	363.050
Notar, Gerichtskosten, Gebühren (Erwerb)	80.000
Gutachterkosten Ankaufsbewertung	9.520

Erwerbskosten (objektbezogene Kosten)	8.352.570
--	------------------

Verwahrstelle	7.333
Vertriebsleistung	348.000
Schließungsgarantie	116.000
Konzeptionsgebühr	60.000
Finanzierungsvermittlung	84.000
Geschäftsbesorgung	370.000
Objektankaufsprüfung	20.000
Vertriebsgestattung und Gesellschaftsgründungskosten	11.500
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	10.000
Ausgabeaufschlag	290.000

Anschaffungsneben- und Dienstleistungskosten	1.316.833
---	------------------

Gebühren für Sicherheiten (Grundschulden)	26.000
Disagio	420.000
Strukturierungsentgelt Bank	101.400

Finanzierungskosten	547.400
----------------------------	----------------

Liquiditätsreserve	73.197
---------------------------	---------------

Investitionsvolumen	10.290.000
----------------------------	-------------------

Alle Werte in Euro und gerundet

beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle dem zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet.

Die Belastung der Vermögensgegenstände sowie die Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, dürfen 150,00 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, welches nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung steht, nicht überschreiten.

Die zuvor genannten Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung der Vermögensgegenstände sowie von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebes der Anteile an der IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab dem Beginn des Vertriebes.

Es ist nicht vorgesehen, weiteres Fremdkapital in Anspruch zu nehmen.

Hinsichtlich der aus dem Einsatz von Leverage resultierenden Risiken wird auf die

Ausführungen auf Seite 25 unter „Zinsänderungsrisiko/Leverage und damit verbundene Risiken/Anschlussfinanzierung/Beschränkung durch die BaFin“ im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ verwiesen.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erwartet, bei unterstellter Vollplatzierung der Fondsgesellschaft, dass das nach der Bruttomethode berechnete Risiko der Fondsgesellschaft ihren NIW um maximal das 2,95-Fache und das nach der Commitmentmethode berechnete Risiko der Fondsgesellschaft ihren NIW ebenfalls um maximal das 2,95-Fache nicht übersteigen, da keine Absicherungsgeschäfte vorgesehen sind.

Abhängig von den Marktbedingungen kann

der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die AIF-Verwaltungsgesellschaft zur Überschreitung der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Mittelverwendung

Die Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft werden entsprechend den Ausführungen in diesem Kapitel für den Erwerb des Anlageobjektes einschließlich Grund und Boden sowie den Aufbau einer Liquiditätsreserve verwendet. Zur Realisierung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik der Vermögensanlage reichen die Nettoeinnahmen allein nicht aus, sodass Fremdkapital wie beschrieben aufgenommen wurde.

Kaufpreis der Immobilien (inkl. Miteigentumsanteile)

Die Fondsgesellschaft hat 100,00 Prozent der Miteigentumsanteile an einem Grundstück sowie ein weiteres Grundstück nebst Immobilien zu einem Kaufpreis i.H.v. € 7.261.000,00 erworben. Es handelt sich in der Darstellung um den reinen Kaufpreis der Immobilien (inkl. Miteigentumsanteile) ohne anschaffungsbedingte Nebenkosten. Der Kaufpreis beträgt das 13,52-Fache der anfänglichen Jahrespachteinnahmen aus dem Anlageobjekt der Fondsgesellschaft i.H.v. € 537.000,00.

Betreiberzuschüsse Sanierungsmaßnahmen

Die Fondsgesellschaft hat der Pächterin für von dieser durchzuführende Sanierungsmaßnahmen Zuschüsse i.H.v. € 446.000,00 und i.H.v. € 193.000,00, insgesamt somit € 639.000,00, gewährt.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer für den Kauf der Immobilie (inkl. Miteigentumsanteile) beträgt € 363.050,00 und wurde bei Fälligkeit in dieser Höhe gezahlt. Hinsichtlich Grunderwerbsteuerlicher Fragen zur Aufnahme neuer Gesellschafter wird auf die weiteren Ausführungen im Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ des Verkaufsprospektes verwiesen.

Notar, Gerichtskosten, Gebühren (Erwerb)

Notar- sowie Gerichtskosten und weitere Gebühren im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilie (inkl. Miteigentumsanteile) wurden mit insgesamt € 80.000,00 inkl. teilweise anfallender Umsatzsteuer

angesetzt, was rund 1,10 Prozent der Kaufpreiszahlung (ohne anschaffungsbedingte Nebenkosten) entspricht. Der Betrag ist aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht alle Gebühren erhoben waren, können sich Abweichungen ergeben. Etwaige Abweichungen bzgl. der Höhe der Ausgaben verändern die Liquiditätsreserve.

Gutachterkosten Ankaufsbewertung

Im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilie (inkl. Miteigentumsanteile) wurde ein Bewertungsgutachten erstellt, dessen Kosten die AIF-Verwaltungsgesellschaft verauslagt hat und der Fondsgesellschaft in Rechnung stellen wird. Die Bewertung der Immobilie wurde der Fondsgesellschaft i.H.v. € 9.520,00 inkl. Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.

Verwahrstelle

Für Tätigkeiten ab Vertriebsgestattung durch die BaFin bis zum Ende des Kalenderjahres 2024 beträgt die Vergütung für die Verwahrstelle € 7.333,33 inkl. Umsatzsteuer und ist mit Gestattung des Vertriebes durch die BaFin und Beginn der Platzierung fällig

Vertriebsleistung

Für die Vermittlung von Kapitalanlegern (Kommanditisten oder Treugeber) mit Einlageverpflichtungen i.H.v. insgesamt € 5.800.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages i.H.v. bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen, erhalten die IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. andere Vertriebspartner eine einmalige, umsatzsteuerfreie Gesamtvergütung i.H.v. € 348.000,00 sowie bis zu fünf Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals in Abhängigkeit von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag (vgl. hierzu die Position „Ausgabeaufschlag“ auf Seite 58).

Schließungsgarantie

Die IMMAC Immobilienfonds GmbH erhält für die Übernahme einer Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 30.10.2025 eine einmalige, umsatzsteuerfreie Vergütung i.H.v. € 116.000,00.

Konzeptionsgebühr

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält für Leistungen im Zusammenhang mit der Konzeption der Fondsstruktur einschließlich der Prospektierung eine einmalige, umsatzsteuerfreie Konzeptionsgebühr i.H.v. € 60.000,00.

Finanzierungsvermittlung

Für die Tätigkeiten der Vermittlung der langfristigen Fremdfinanzierung sowie der Zwischenfinanzierungen erhält die IMMAC Immobilienfonds GmbH eine einmalige, umsatzsteuerfreie Vergütung i.H.v. € 84.000,00.

Geschäftsbesorgung

Für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Geschäftsbesorgung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft eine einmalige, umsatzsteuerfreie Vergütung i.H.v. € 370.000,00.

Objektankaufsprüfung

Für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Geschäftsbesorgung im Zusammenhang mit der Objektankaufsprüfung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft eine einmalige, umsatzsteuerfreie Vergütung i.H.v. € 20.000,00.

Vertriebsgestattung und Gesellschaftsgründungskosten

Für Aufwendungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Gesellschaftsgründung wurden Kosten i.H.v. insgesamt € 11.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer berücksichtigt, wobei Gesellschaftsgründungskosten bis zu einem Maximalbetrag i.H.v. € 5.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer für die Gründung der Fondsgesellschaft im Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) Berücksichtigung fanden. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht alle Aufwendungen erhoben waren, können sich Abweichungen ergeben. Mehr- oder Minderkosten gehen zulasten oder zugunsten der Liquiditätsreserve. Sollte ein höherer Aufwand für die Gesellschaftsgründungen anfallen, wird dieser Mehraufwand von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übernommen.

Buchhaltung und Jahresabschluss- stellung der Fondsgesellschaft

Im Rahmen des Bestellsungsvertrages vom 08.05.2024 hat die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung bzgl. der Auslagerung der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der NPR erteilt, welche mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft ebenfalls am 08.05.2024 einen Auslagerungsvertrag geschlossen hat. Im Rahmen dieses Vertrages wurden mit der NPR Tätigkeiten im Rahmen der steuerlichen/bilanziellen Erfassung der

Fremdkapital der IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**Langfristdarlehen**

Darlehensbetrag	€ 4.200.000
Auszahlung	90,00 %
Bearbeitungsentgelt	€ 54.600
anfängliche Tilgung p. a.	1,40 %
Zinssatz	2,77 %
Zinsbindungsdauer	30.04.2034
Auszahlungszeitpunkt	03.05.2024
Fälligkeit	30.04.2034
Sicherheiten	(i) Gesamtbuchgrundschuld i. H. v. € 4.200.000,00 am Anlageobjekt, eingetragen beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Laer, Blatt „neu“, Flur 3, Flurstücke 120/9 und 126/51 und Blatt 2503, Flur 3, Flurstück 120/11, vollstreckbar; (ii) Abtretung der Miet-/Pachtzinsforderung einschließlich aller Nebenforderungen der Fondsgesellschaft aus dem Anlageobjekt.
Besondere Vereinbarungen	Bei einer Verschlechterung oder erheblichen Gefährdung der Vermögenslage der Fondsgesellschaft, einer Mithaftenden oder einer Bürgin oder bei einer Veränderung des Sicherungswertes der im Vertrag vorgesehenen zu bestellenden Sicherheiten, durch die das Risiko der nicht ordnungsgemäßen Rückführung des Darlehens gegenüber dem Zustand bei Vertragsabschluss nicht unwesentlich erhöht wird, kann die Bank von der Fondsgesellschaft die Bestellung zusätzlicher geeigneter Sicherheiten nach ihrer Wahl verlangen, auch wenn bisher keine Bestellung von Sicherheiten vereinbart war. Die Auszahlung der Überschüsse an die IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft darf nur erfolgen, wenn die Zahlung der Kapitaldienste in Bezug auf das Anlageobjekt sichergestellt ist. Der Bank sind regelmäßig verschiedene Informationen zur Verfügung zu stellen (u. a. Belegungsquoten, betriebswirtschaftliche Auswertungen und Jahresabschluss der Betreibergesellschaft/Fondsgesellschaft, Mittelverwendung bzgl. Instandhaltungsmaßnahmen inkl. Soll-Ist-Abgleich, bezogen auf die Prospektkalkulation) Änderungen im Eigentümerkreis (Kapital bzw. Stimmrechte, Gesellschafterwechsel [Change of Control]) der Fondsgesellschaft bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der Bank, sofern dadurch ein Wechsel der Kontrolle über die Fondsgesellschaft bewirkt wird oder werden kann, wobei ein Wechsel der Kontrolle vorliegt, wenn eine bislang nicht mehrheitlich beteiligte Gesellschafterin oder eine Dritte eine Beteiligung von mehr als 50,00 Prozent hält. Unabhängig davon ist die Fondsgesellschaft verpflichtet, die Bank über direkte oder indirekte Beteiligungen natürlicher Personen von mehr als 25,00 Prozent zu informieren. Jede Art von Finanzierungsbeiträgen, beispielsweise Baukostenzuschüsse, Miet- oder Pachtvorauszahlungen, die von Mietern oder Pächtern zu übernehmen sind, bedarf der Zustimmung der Bank. Die Bank kann von der Fondsgesellschaft die Bestellung einer Ersatzsicherheit verlangen, wenn die im Kreditvertrag angegebene Sicherheit zerstört wird oder einen erheblichen Wertverlust erlitten hat.

Tilgungstreckungsdarlehen

Darlehensbetrag	€ 420.000
Auszahlung	100,00 %
Strukturierungsentgelt	€ 4.200
Auszahlungszeitpunkt	03.05.2024
Fälligkeit	30.10.2025

Zwischenfinanzierungsdarlehen

Darlehensbetrag	€ 4.260.000
Auszahlung	bis zu 100,00 %
Strukturierungsentgelt	€ 42.600
Auszahlungszeitpunkt	03.05.2024
Fälligkeit	30.10.2025
Sicherheiten des Tilgungstreckungs- und Zwischenfinanzierungsdarlehens	selbstschuldnerische Bürgschaft der IMMAC Holding AG über € 4.680.000
Besondere Vereinbarungen des Tilgungstreckungs- und Zwischenfinanzierungsdarlehens	Bei einer Verschlechterung oder erheblichen Gefährdung der Vermögenslage der Fondsgesellschaft, einer Mithaftenden oder einer Bürgin oder bei einer Veränderung des Sicherungswertes der im Vertrag vorgesehenen zu bestellenden Sicherheiten, durch die das Risiko der nicht ordnungsgemäßen Rückführung des Darlehens gegenüber dem Zustand bei Vertragsabschluss nicht unwesentlich erhöht wird, kann die Bank von der Fondsgesellschaft die Bestellung zusätzlicher geeigneter Sicherheiten nach ihrer Wahl verlangen, auch wenn bisher keine Bestellung von Sicherheiten vereinbart war. Jede Art von Finanzierungsbeiträgen, beispielsweise Baukostenzuschüsse, Miet- oder Pachtvorauszahlungen, die von Mietern oder Pächtern zu übernehmen sind, bedarf der Zustimmung der Bank. Die Bank kann von der Fondsgesellschaft die Bestellung einer Ersatzsicherheit verlangen, wenn die im Kreditvertrag angegebene Sicherheit zerstört wird oder einen erheblichen Wertverlust erlitten hat.

Geschäftsvorfälle in der Beitrittsphase (bis zum Schließungszeitpunkt der Fondsgesellschaft) vereinbart. Für die an die NPR ausgelagerten Tätigkeiten zahlt die Fondsgesellschaft an die AIF-Verwaltungsgesellschaft, der ihrerseits diese Beträge von der NPR in Rechnung gestellt werden, eine einmalige Vergütung i. H. v. € 10.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die Einmalvergütung ist fällig, sobald die Anteile an der Fondsgesellschaft vollständig platziert und eingezahlt worden sind.

Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu fünf Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals, somit bis zu € 290.000,00, und wird für die Vermittlung des einzuwerbenden Kommanditkapitals an die IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. andere Vertriebspartner geleistet. Nähere Informationen hierzu finden Sie unter der Position „Vertriebsleistung“ auf Seite 56.

Gebühren für Sicherheiten (Grundschulden)

Für die Bereitstellung von Darlehen verlangen Banken i. d. R. im Grundbuch einzu tragende Grundschulden als Kreditsicherheiten. Für die Bestellung von Sicherheiten (z. B. Beurkundung und Eintragung von Grundschulden) im Zusammenhang mit der Finanzierung des Anlageobjektes wurden im Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) insgesamt € 26.000,00 inkl. teilweise anfallender Umsatzsteuer kalkuliert. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht alle Gebühren erhoben worden sind, können sich Abweichungen ergeben. Etwaige Abweichungen bzgl. der Höhe der Aufwendungen verändern die Liquiditätsreserve.

Disagio

Anlässlich der Aufnahme des langfristigen Darlehens wurde ein Disagio i. H. v. zehn Prozent der Darlehenssumme mit der langfristig finanzierenden Bank vereinbart. Das Disagio entspricht einem Betrag i. H. v. € 420.000,00.

Strukturierungsentgelt Bank

Die Endfinanzierung der Fondsgesellschaft wurde mit einem Euro-Darlehen eingedeckt. Die langfristig finanzierende Bank berechnet für das Langfristdarlehen ein umsatzsteuerfreies Strukturierungsentgelt i. H. v. € 54.600,00. Im Zusammenhang mit der Gewährung des Tilgungsstreckungsdarlehens

und der kurzfristig laufenden Zwischenfinanzierung wurden mit der finanzierenden Bank umsatzsteuerfreie Strukturierungsentgelte i. H. v. insgesamt € 46.800,00 vereinbart.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve wird für unvorhersehbare Kosten in der Investitionsphase oder während der Bewirtschaftung des Anlageobjektes gebildet. Diese Liquiditätsreserve wird im späteren Verlauf ggf. durch außerplanmäßige Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen am Anlageobjekt oder andere unvorhergesehene Kosten gemindert. Gleichzeitig wird die Liquiditätsreserve durch nicht ausgeschüttete Liquiditätsüberschüsse erhöht. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Liquiditätsreserve die Stammeinlagen der Komplementärgesellschaft der Fondsgesellschaft enthält.

Initiale Werbungskosten

Die Aufwendungen des Investitionsplanes der Fondsgesellschaft zählen steuerlich nach der angewandten Praxis der Finanzverwaltung grundsätzlich zu den Anschaffungsnebenkosten der Immobilie und erhöhen insoweit die Bemessungsgrundlage für die jährlichen steuerlichen Abschreibungen, sofern diese Anschaffungsnebenkosten nicht anteilig auf den Grund und Boden entfallen.

Hiervon ausgenommen sind die Aufwendungen des Investitionsplanes der Fondsgesellschaft, die u. a. nach den Regelungen des 5. Bauherrenerrlasses vom 20.10.2003 und dem neuen § 6e EStG voraussichtlich auch weiterhin als abzugsfähige steuerliche Werbungskosten (initiale Werbungskosten) zugelassen sind. Bei diesem Fonds sind dies grundsätzlich Aufwendungen für Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung im Investitionsjahr, Kosten der Verwahrstelle, die Gebühren für Sicherheiten (Grundschulden), Gesellschaftsgründungskosten, das Disagio

sowie anfallende Strukturierungsentgelte der Darlehensgeber.

Die initialen Werbungskosten des Jahres 2024 betragen prognosegemäß € 569.733,33. Ein Teilbetrag der Aufwendungen i. H. v. insgesamt € 31.000,00 wurde zum Zeitpunkt der Anlegerbeitritte als bereits angefallen prognostiziert. Den Anlegern können diese Aufwendungen nicht mehr zugewiesen werden, sodass die initialen Werbungskosten des Jahres 2024 für die Anleger prognosegemäß € 538.733,33 betragen. Dies entspricht einer Quote von 9,29 Prozent, bezogen auf das einzuzahlende Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Bei allen Anlegern können sich Minderungen des steuerlichen Ergebnisses durch individuelle Sonderwerbungskosten ergeben. Die Anleger partizipieren gleichmäßig quotale an den gesamten ihnen zugewiesenen initialen Werbungskosten der Investitionsphase (Betrachtungszeitraum 2024) mit prognosegemäß jeweils rund 9,29 Prozent, bezogen auf die Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag.

Da bereits die Quote der prognostizierten initialen Werbungskosten unterhalb der Grenze von zehn Prozent liegt, findet § 15 b EstG voraussichtlich keine Anwendung. Die initialen Werbungskosten könnten demnach zur Verlustverrechnung mit anderen Einkunftsarten und Einkunftsquellen herangezogen werden. Die prognostizierte Verlustquote von 9,29 Prozent im Jahr 2024 reduziert sich um die prognostizierten zeitanteiligen Gewinne dieses Jahres. Es verbleibt prognosegemäß insgesamt ein negatives steuerliches Ergebnis i. H. v. 7,93 Prozent (vgl. Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage – Darstellung weiterer Risiken – Rechtliche und steuerliche Risiken“).

Weitere Einzelheiten zu steuerlichen Grundlagen finden sich im Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ ab Seite 79 ff.

Initiale Werbungskosten (Prognose)	2024
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung im Investitionsjahr	10.000
Verwahrstelle	7.333
Gebühren für Sicherheiten (Grundschulden)	26.000
Disagio	420.000
Gesellschaftsgründungskosten	5.000
Strukturierungsentgelte	101.400
Gesamt	569.733

Alle Werte in Euro und gerundet

13 DIE PROGNOSERECHNUNG

Die unter Berücksichtigung der Regelungen in den §§ 18 und 19 des Gesellschaftsvertrages nachstehend abgebildete Prognoserechnung beginnt am 01.08.2024 und wurde über einen Zeitraum von 15 Jahren erstellt. Die Ergebnisse der Anleger werden ebenfalls ab diesem Zeitpunkt dargestellt und ändern sich dementsprechend für Anleger, die zu einem späteren Zeitpunkt beitreten. Bei den getroffenen Annahmen der Prognoserechnung handelt es sich unter Berücksichtigung eines ordentlichen Geschäftsverlaufes um Prognosewerte. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Vorbemerkung

Die Prognoserechnung beruht auf der Annahme verschiedener Szenarien, die teilweise durch abgeschlossene Verträge, teilweise durch Erfahrungswerte und Kapitalmarktannahmen belegt sind. Dem Prospektscenario liegen folgende wesentlichen Prämissen zugrunde:

- Inflationsrate von zwei Prozent p. a.
- die Pachteinahmen steigen gemäß den Indexierungsregelungen des Pachtvertrages
- die Immobilie wird zum 13,70-Fachen der angenommenen Jahrespacht zum Verkaufszeitpunkt im Jahr 2039 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 anderen Ergebnissen führen. Da die Genauigkeit von Prognosen generell mit dem Zeithorizont abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit größeren Abweichungen zu rechnen.

Prognoserechnung der Fondsgesellschaft – Erläuterungen

Pachteinahmen

Die Fondsgesellschaft hat die anfängliche Jahrespacht im Rahmen des Pachtvertrages fest vereinbart. Der Pachtzins verändert sich gemäß dem Pachtvertrag zu fixen Zeitpunkten. Grundlage für die Höhe der jeweiligen Pachtanpassung ist der

Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2020 = 100,00 Prozent) des Statistischen Bundesamtes, der die Inflationsrate widerspiegelt. Beim Eintritt der in der Prognoserechnung angenommenen Veränderung des Verbraucherpreisindex steigt die Pacht erstmals zum 01.05.2027 und nachfolgend jeweils regelmäßig alle drei Jahre um 80,00 Prozent der Veränderung des Verbraucherpreisindex. Im Fall einer höheren Veränderung des Verbraucherpreisindex wurden Staffelungen im Rahmen des Pachtvertrages vereinbart (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes – Grundstück/Kaufvertrag/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Pachtvertrag nebst Nachtrag“).

Darlehenszinsen

Die Fondsgesellschaft hat zur Finanzierung des Anlageobjektes ein langfristiges Darlehen i. H. v. € 4.200.000,00 aufgenommen. Das Annuitätendarlehen wurde zum 03.05.2024 zum Kurs von 90,00 Prozent ausgezahlt, und es ist mit einer langfristigen Festzinsvereinbarung i. H. v. 2,77 Prozent p. a. nominal bis zum 30.04.2034 ausgestattet.

In der Prognoserechnung wurde für die Anschlussfinanzierung ab Mai 2034 ein Zinssatz i. H. v. 4,50 Prozent p. a. für die Fondsrestlaufzeit unterstellt. Über die Form und Ausgestaltung der Anschlussfinanzierung wird anhand der aktuellen Gegebenheiten entsprechend erst kurzfristig vor dem Anschlussfinanzierungszeitpunkt entschieden und die tatsächlichen Konditionen werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen.

Darlehensstilgung

Im Darlehensvertrag wurden annuitätische Tilgungsleistungen vereinbart, d. h., der Kapitaldienst ist innerhalb der Zinsbindung gleich hoch. Im Darlehensvertrag wurde eine anfängliche Tilgung i. H. v. 1,40 Prozent p. a. vereinbart. Das Darlehen ist zum Ablauf der vereinbarten Zinsbindungsfrist vollständig zurückzuzahlen.

Zum Prognosebeginn am 01.08.2024 werden planmäßig bereits Teile des langfristigen Annuitätendarlehens i. H. v. € 15.707,94 zu lasten der Gründungsgesellschafter getilgt

sein, und die Restvaluta wird bei Prognosebeginn € 4.184.292,06 betragen.

In der Kalkulation der Fondsgesellschaft wird davon ausgegangen, dass nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ab Mai 2034 eine Anschlussfinanzierung benötigt und dieses Annuitätendarlehen prognosegemäß i. H. v. anfänglich zwei Prozent p. a. auf die dann bestehende Darlehensvaluta getilgt wird. Die tatsächlichen Konditionen einer etwaigen Prolongation oder Umfinanzierung werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen.

Haftungsvergütung Komplementärin

Die IMMAC 130. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,20 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 DiWe 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 0,20 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, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. 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.

NUTZUNGSPHASE DER FONDSGESELLSCHAFT (PROGNOSE)

Prognoserechnung der Fondsgesellschaft	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Einnahmen							
Pachteinnahmen	223.750	537.000	537.000	554.184	562.776	562.776	580.785
Aufwendungen							
Darlehenszinsen	48.179	114.451	112.749	110.998	109.199	107.349	105.447
Darlehensstilgung	24.796	60.689	62.391	64.142	65.941	67.791	69.693
Haftungsvergütung Komplementärin	1.042	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Vergütung Fondsgeschäftsführung	1.042	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	2.917	7.000	7.000	7.224	7.336	7.336	7.571
Steuerberatung	2.917	7.000	7.000	7.224	7.336	7.336	7.571
Fondsgesellschaftsverwaltung	5.000	12.000	12.000	12.384	12.576	12.576	12.978
Objektmanagement	3.125	7.500	7.500	7.740	7.860	7.860	8.112
Assetmanagement	3.125	7.500	7.500	7.740	7.860	7.860	8.112
Verwahrstelle	0	11.000	11.000	11.352	11.528	11.528	11.897
Wirtschaftsprüferkosten	7.500	7.500	7.500	7.740	7.860	7.860	8.112
Gutachterkosten Folgebewertung	1.500	1.500	1.500	1.548	1.572	1.572	1.622
Planbudget ESG-relevanter Aufwand	0	0	0	4.274	4.359	4.447	4.536
Vergütung Zinersparnis	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Ausgaben	625	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Summe der Aufwendungen	101.767	242.640	242.640	248.866	249.927	250.015	252.149
Einnahmeüberschuss vor Ausschüttungen	121.983	294.360	294.360	305.318	312.849	312.761	328.636
Ausschüttung in Prozent des Eigenkapitals	5,00% *	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Ausschüttung absolut	120.833	290.000	290.000	290.000	290.000	290.000	290.000
Entnahme/Zuführung Liquiditätsreserve	1.150	4.360	4.360	15.318	22.849	22.761	38.636
Liquiditätsreserve	74.347	78.707	83.067	98.385	121.233	143.994	182.630
Stand Fremdkapital (am 31.12.)	4.159.497	4.098.808	4.036.417	3.972.275	3.906.334	3.838.543	3.768.851
Ergebnisdarstellung – Steuer							
Steuerliches Ergebnis	-459.915	181.017	175.407	188.115	197.445	199.208	216.984
Steuerliches Ergebnis in Prozent des Eigenkapitals	-7,93%	3,12%	3,02%	3,24%	3,40%	3,43%	3,74%
Steuerliches Ergebnis in Prozent des Eigenkapitals kumuliert	-7,93%	-4,81%	-1,78%	1,46%	4,86%	8,30%	12,04%
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert in Prozent des Eigenkapitals	45,86%	44,53%	43,15%	45,76%	46,36%	44,97%	47,48%

* zeitanteilig

Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung

Im Rahmen des Bestellsungsvertrages vom 08.05.2024 hat die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung bzgl. der Auslagerung der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der NPR erteilt, welche mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft ebenfalls am 08.05.2024 einen Auslagerungsvertrag geschlossen hat. Für die an die NPR ausgelagerten Tätigkeiten zahlt die Fondsgesellschaft an die AIF-Verwaltungsgesellschaft, der ihrerseits diese Beträge von der NPR in Rechnung gestellt werden, eine laufende Buchhaltungsvergütung i.H.v. anfangs

€ 7.000,00 p.a. (initial vereinbarte Buchhaltungsvergütungshöhe) inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, die in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet wird. Die Buchhaltungsvergütung versteht sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Miet- bzw. Pachtveränderungen stehender Anpassungen, wobei die Buchhaltungsvergütung der Höhe nach nicht unter die initial vereinbarte Buchhaltungsvergütung fallen darf, sofern die in den Anlagebedingungen festgelegten NIW- bzw. Pachtgrenzen nicht überschritten werden. Die Leistungserbringung der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung durch die

AIF-Verwaltungsgesellschaft gegenüber der Fondsgesellschaft ist umsatzsteuerfrei. Sollte die Auffassung der Emittentin bzgl. der Umsatzsteuerfreiheit der Vergütung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so versteht sich die Vergütung dann als Bruttovergütung inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

Steuerberatung

Die Vergütung für Steuerberatungsdienstleistungen beträgt anfangs € 7.000,00 p.a.

2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
589.789	589.789	608.663	618.099	618.099	637.878	647.768	647.768	385.638
103.492	101.482	99.416	137.712	154.838	151.434	147.873	144.149	82.300
71.648	73.658	75.724	73.293	74.099	77.503	81.064	84.788	51.247
2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	1.458
2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	1.458
7.688	7.688	7.934	8.057	8.057	8.315	8.444	8.444	5.027
7.688	7.688	7.934	8.057	8.057	8.315	8.444	8.444	5.027
13.180	13.180	13.601	13.812	13.812	14.254	14.475	14.475	8.618
8.237	8.237	8.501	8.633	8.633	8.909	9.047	9.047	5.386
8.237	8.237	8.501	8.633	8.633	8.909	9.047	9.047	5.386
12.081	12.081	12.468	12.661	12.661	13.066	13.269	13.269	7.899
8.237	8.237	8.501	8.633	8.633	8.909	9.047	9.047	9.233
1.647	1.647	1.700	1.727	1.727	1.782	1.809	1.809	11.367
4.626	4.719	4.813	4.910	5.008	5.108	5.210	5.314	3.162
0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.500	1.500	1.500	36.500	1.500	1.500	1.500	1.500	875
253.263	253.355	255.594	327.627	310.657	313.004	314.230	314.334	198.443
336.526	336.434	353.069	290.472	307.442	324.874	333.538	333.434	187.195
5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%*
290.000	290.000	290.000	290.000	290.000	319.000	319.000	319.000	186.083
46.526	46.434	63.069	472	17.442	5.874	14.538	14.434	1.111
229.156	275.590	338.659	339.132	356.573	362.448	376.986	391.420	392.531
3.697.203	3.623.545	3.547.820	3.474.527	3.400.428	3.322.925	3.241.861	3.157.073	3.105.825
226.830	228.748	247.449	182.421	200.197	221.033	233.258	236.878	132.658
3,91%	3,94%	4,27%	3,15%	3,45%	3,81%	4,02%	4,08%	2,29%
15,95%	19,89%	24,16%	27,31%	30,76%	34,57%	38,59%	42,67%	44,96%
48,02%	46,64%	48,93%	48,03%	45,56%	45,96%	44,60%	41,55%	40,27%

Alle Werte in Euro und gerundet

(initial vereinbarte Steuerberatungsvergütungshöhe) inkl. Umsatzsteuer und wird in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Steuerberatungsvergütung versteht sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Miet- bzw. Pachtveränderungen stehender Anpassungen, wobei die Steuerberatungsvergütung der Höhe nach nicht unter die initial vereinbarte Steuerberatungsvergütung fallen darf. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

Fondsgesellschaftsverwaltung

Die umsatzsteuerfreie Vergütung für die Fondsgesellschaftsverwaltung beträgt anfangs € 12.000,00 p.a. (initial vereinbarte Fondsgesellschaftsverwaltungsvergütungshöhe) und wird in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Fondsgesellschaftsverwaltungsvergütung versteht sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Miet- bzw. Pachtveränderungen stehender Anpassungen, wobei die Fondsgesellschaftsverwaltungsvergütung der Höhe nach nicht unter die initial vereinbarte Fondsgesellschaftsverwaltungsvergütung fallen darf, sofern die in den

Anlagebedingungen festgelegten NIW- bzw. Pachtgrenzen nicht überschritten werden. Sollte die Auffassung der Emittentin bzgl. der Umsatzsteuerfreiheit der Vergütung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so versteht sich die Vergütung dann als Bruttovergütung inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

Objektmanagement

Die Vergütung für das Objektmanagement beträgt anfangs € 7.500,00 p.a. (initial

vereinbarte Objektmanagementvergütungshöhe) inkl. Umsatzsteuer und wird in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Objektmanagementvergütung versteht sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Miet- bzw. Pachtveränderungen stehender Anpassungen, wobei die Objektmanagementvergütung der Höhe nach nicht unter die initial vereinbarte Objektmanagementvergütung fallen darf, sofern die in den Anlagebedingungen festgelegten NIW- bzw. Pachtgrenzen nicht überschritten werden. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

Assetmanagement

Die Vergütung für das Assetmanagement beträgt anfangs € 7.500,00 p.a. (initial vereinbarte Assetmanagementvergütungshöhe) inkl. Umsatzsteuer und wird in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Assetmanagementvergütung versteht sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Miet- bzw. Pachtveränderungen stehender Anpassungen, wobei die Assetmanagementvergütung der Höhe nach nicht unter die initial vereinbarte Assetmanagementvergütung fallen darf, sofern die in den Anlagebedingungen festgelegten NIW- bzw. Pachtgrenzen nicht überschritten werden. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

Verwahrstelle

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt ab dem Jahr 2025 bis zu 0,80 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 11.000,00 p.a. (initial vereinbarte Verwahrstellenvergütung) inkl. Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle erhält 50,00 Prozent der Vergütung zu Beginn eines Kalenderjahres sowie 50,00 Prozent in monatlich anteiligen Vorschüssen. Die Verwahrstellenvergütung versteht sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Miet- bzw. Pachtveränderungen stehender Anpassungen, wobei die Verwahrstellenvergütung der Höhe nach nicht unter die initial vereinbarte Verwahrstellenvergütung fallen darf. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften

Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist. Für Tätigkeiten ab der Vertriebsgestattung durch die BaFin bis zum Ende des Kalenderjahres 2024 beträgt die Vergütung € 7.333,33 inkl. Umsatzsteuer und ist mit Gestattung des Vertriebes durch die BaFin fällig. Diese Vergütung wurde im Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) abgebildet und daher in der Prognoserechnung im Jahr 2024 nicht dargestellt.

Wirtschaftsprüferkosten

Für die Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Jahresabschlussprüfung wurde in der Prognoserechnung im Jahr 2024 eine Vergütung i.H.v. € 7.500,00 p.a. inkl. Umsatzsteuer berücksichtigt. Für die Folgejahre wurden angemessene, in Relation zu den Miet- bzw. Pachtveränderungen stehende Anpassungen kalkuliert. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

Gutachterkosten Folgebewertungen

Für die laufenden Folgebewertungen des Anlageobjektes wurden umsatzsteuerfreie Vergütungen i.H.v. € 1.500,00 p.a. (initial vereinbarte Folgebewertungsvergütungshöhe) berücksichtigt. Die Vergütung versteht sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Miet- bzw. Pachtveränderungen stehender Anpassungen, wobei die Vergütung der Höhe nach nicht unter die initial vereinbarte Vergütung fallen darf, sofern die in den Anlagebedingungen festgelegten NIW- bzw. Pachtgrenzen nicht überschritten werden. Sollte die Auffassung der Emittentin bzgl. der Umsatzsteuerfreiheit der Vergütung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so versteht sich die Vergütung dann als Bruttovergütung inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist. Für das Jahr 2039 wurden zusätzlich € 9.520,00, insgesamt somit € 11.366,63 kalkuliert.

Planbudget ESG-relevanter Aufwand

Die Abkürzung ESG steht für die drei nachhaltigkeitsbezogenen Verantwortungsbereiche eines Unternehmens: Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Die Fondsgesellschaft und die Pächterin haben im Pachtvertrag vereinbart,

die Durchführung des Pachtverhältnisses an möglichst nachhaltigen Kriterien auszurichten, wobei die Bewirtschaftung und Nutzung des Pachtgegenstandes allein der Pächterin obliegen. Für die Fondsgesellschaft wurden ab dem Jahr 2027 nicht näher definierte ESG-relevante Aufwendungen i.H.v. € 4.274,02 p.a. berücksichtigt, welche entsprechend der prognostizierten Inflationsentwicklung jährlich um zwei Prozent gesteigert wurden. Insgesamt fanden während der Fondslaufzeit somit € 60.485,43 inkl. Umsatzsteuer Berücksichtigung.

Vergütung Zinersparnis

Sollte für die Anschlussfinanzierung (planmäßig ab dem 01.05.2034) ein geringerer Zinssatz als der kalkulierte Anschlussfinanzierungszinssatz i.H.v. 4,50 Prozent p.a. vereinbart werden und sollten aufgrund des geringeren Anschlussfinanzierungszinssatzes die laufenden Zinsaufwendungen für die Fondsgesellschaft geringer ausfallen als kalkuliert, erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft für den Zeitraum der geringeren Zinsaufwendungen eine zusätzliche laufende Vergütung i.H.v. bis zu 25,00 Prozent der absoluten Zinseinsparungen. Die absoluten Zinseinsparungen errechnen sich als Differenz der kalkulierten Zinsaufwendungen und der tatsächlich zu leistenden Zinszahlungen unter Berücksichtigung der kalkulierten und der tatsächlich bestehenden Restvaluten sowie des kalkulierten und des tatsächlich vereinbarten Tilgungssatzes. In der Prognoserechnung wurden für die Jahre 2034 bis 2039 keine Werte für die Vergütung Zinersparnis ausgewiesen, da es prognosegemäß zu keiner Zinersparnis kommt und somit auch kein Vergütungsanspruch der AIF-Verwaltungsgesellschaft besteht.

Sonstige Ausgaben

Unter dieser Position wird eine konstante Kostenpauschale i.H.v. jährlich € 1.500,00 inkl. 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 auch höher oder geringer ausfallen können. Für das Jahr 2034 wurde zusätzlich ein Betrag von € 35.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer eingestellt. Dieser Betrag wird aus Vorsichtsgründen als Bearbeitungsentgelt für die Anschlussfinanzierung berücksichtigt. 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.

Einnahmeüberschuss vor Ausschüttungen

Aus den Liquiditätsüberschüssen nach Ausgaben (inkl. Tilgungen) ergeben sich die Ausschüttungsmöglichkeiten für die Fondsgesellschaft. Weichen aufgrund der prognosebedingten Unsicherheiten die tatsächlichen Überschüsse von den geplanten ab, so ergeben sich entsprechend veränderte Ausschüttungsmöglichkeiten.

Ausschüttung in Prozent des Eigenkapitals

Aufgrund der Prognose können bis einschließlich des Jahres 2035 Ausschüttungen i.H.v. fünf Prozent p.a. an die Anleger (bezogen auf ihre Beteiligungssumme ohne Ausgabeaufschlag) geleistet werden. Prognosegemäß steigen die Ausschüttungen im Jahr 2036 auf 5,50 Prozent p.a. und verbleiben bis zum Prognoseende auf diesem Niveau. Im ersten und im letzten Prognosejahr (Jahr der Zugehörigkeit des Musteranlegers zur Fondsgesellschaft) erfolgt die Ausschüttung zeitanteilig.

Entnahme/Zuführung Liquiditätsreserve

Diese Ergebniszeile gibt an, welche Überschüsse oder Unterdeckungen für die Fondsgesellschaft nach Begleichung aller Kosten und Ausgaben sowie nach Zahlung der Ausschüttungen an die Anleger erwartet werden. Sie gibt an, in welcher Höhe der Liquiditätsreserve Kapital entnommen bzw. zugeführt wird.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve beginnt mit einem Anfangsbestand, der sich rechnerisch aus dem Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) ergibt. In der Folgezeit verändert sich die Liquiditätsreserve durch Kapitalentnahmen bzw. Kapitalzuführungen wie vorab dargestellt (vgl. hierzu die Position „Entnahme/Zuführung Liquiditätsreserve“). Freie Mittel der Liquiditätsreserve sollen möglichst verzinslich angelegt werden, wobei eine negative Kapitalverzinsung nicht ausgeschlossen werden kann. Zinseinnahmen und Zinsausgaben im Zusammenhang mit der Liquiditätsreserve sind in der Prognoserechnung jedoch nicht kalkuliert. Es ist

darauf hinzuweisen, dass die abgebildete Liquiditätsreserve die Stammeinlage der Komplementärgesellschaft der Fondsgesellschaft enthält.

Stand Fremdkapital (am 31.12.)

In dieser Zeile der Prognoserechnung wird der Stand des langfristigen Annuitätendarlehens zum 31.12. eines jeweiligen Jahres dargestellt, mit Ausnahme des letzten Prognosejahres. In jenem Jahr entspricht die Restvaluta dem Stand von Ende Juli 2039.

Ergebnisdarstellung – Steuer

Das steuerliche Ergebnis errechnet sich als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten des jeweiligen Jahres. Es errechnet sich jährlich aus den Pachteinnahmen abzgl. der Summe der Ausgaben, zzgl. der Tilgungsleistung und abzgl. der steuerlichen Abschreibungsbeträge. Im ersten Jahr reduziert sich das steuerliche Ergebnis zusätzlich um die initialen Werbungskosten des Jahres 2024 i.H.v. € 538.733,33 (vgl. Kapitel 12 „Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) – Initiale Werbungskosten“ auf Seite 58).

Bei der erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wertermittlung wurden einzelne Parameter auf Basis der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorhandenen Informationen und Erfahrungen geschätzt und unter Zugrundelegung von Annahmen (u.a. Fremdkapitalstand zum Jahresende, keine Berücksichtigung etwaiger persönlicher Freibeträge) prognostiziert. Es können sich von diesen prognostizierten Werten deutliche Abweichungen ergeben. Nähere Informationen zur Erbschaft- und Schenkungsteuer finden Sie im Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – Andere Steuerarten – Erbschaft- und Schenkungsteuer“.

Liquidationsphase (Verwertung der Immobilie)

Im Rahmen der Prognoserechnung unterstellt die Anbieterin, dass die Immobilie nach einem Halbezeitraum von 15 Jahren (zum kalkulatorischen Ende der Prognoserechnung am 31.07.2039) veräußert wird. Die Entscheidung, ob und wann diese tatsächlich veräußert wird, hängt davon ab, ob die Anleger die Fortsetzung der Fondsgesellschaft beschließen.

Die Anbieterin unterstellt in der Prognoserechnung, dass die Immobilie zum

13,70-Fachen der angenommenen Jahrespacht zum Veräußerungszeitpunkt verwertet wird. Aus dieser Annahme ergibt sich ein Veräußerungserlös i.H.v. € 9.300.392,26. Eine gesicherte Wettbewerbsposition und einen guten Instandhaltungszustand vorausgesetzt, wird die Werthaltigkeit der Immobilie durch den Ertragswert des Betriebsstandortes bestimmt. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich hinsichtlich der Höhe des prognostizierten Verkaufserlöses deutliche Abweichungen ergeben können.

Im Fall der Beendigung der Fondsgesellschaft bzw. zum Verkauf der Immobilie findet die Liquidation statt. Liquidatorinnen sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der AIF-Verwaltungsgesellschaft.

Für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Veräußerung der Vermögensgegenstände erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft gemäß den Anlagebedingungen neben der laufenden Vergütung zusätzlich eine Veräußerungsgebühr i.H.v. bis zu zwei Prozent 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 1,50 Prozent inkl. eventuell anfallender 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 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. In der Prognoserechnung wurde unterstellt, dass Veräußerungsdrittkosten i.H.v. 0,50 Prozent inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen. Somit würde eine Veräußerungsgebühr i.H.v. einem Prozent des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft an die AIF-Verwaltungsgesellschaft gezahlt werden. Dies entspräche einer Vergütung i.H.v. € 93.003,92, in welcher Veräußerungsdrittkosten i.H.v. € 46.501,96 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer enthalten sind.

Daneben kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. bis zu 12,16 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung i.H.v. 4,80 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 15,00 Prozent des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Prognosegemäß fiele so eine definierte erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. € 99.307,60 an.

Die DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten (10,22 Prozent) einen Betrag i.H.d. Wertzuwachses des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten (Kaufpreis Grund und Boden inkl. Miteigentumsanteile nebst Gebäuden zzgl. Betreiberzuschüsse Sanierungsmaßnahmen der Fondsgesellschaft, Gutachterkosten Objektankauf und weiterer Anschaffungsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren). Dieser Zahlungsanspruch der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH gegen die AIF-Verwaltungsgesellschaft entsteht nur, soweit auch die AIF-Verwaltungsgesellschaft einen fälligen Anspruch auf die oben dargestellte erfolgsabhängige Vergütung hat und sie diese erhalten hat. Die Fondsgesellschaft wird aufgrund des Zahlungsanspruches der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH somit nicht belastet.

Des Weiteren wird aus dem Veräußerungserlös die Restvaluta zurückgeführt, welche sich zum 31.07.2039 prognosegemäß auf € 3.105.825,50 beläuft.

Der verbleibende Überschuss wird um die angesparte Liquiditätsreserve i.H.v. € 392.531,26 erhöht.

Somit verbliebe beim Eintritt aller Annahmen nach der Liquidation zum prognostizierten Zeitpunkt Liquidität i.H.v. insgesamt € 6.394.786,49, welche an die Kommanditisten im Verhältnis ihrer Einlagen ausgeschüttet wird. Dies entspricht ca. 110,25 Prozent der Kommanditeinlagen ohne Ausgabeaufschlag.

Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert

Da der vorliegende AIF erst im Zusammenhang mit diesem Verkaufsprospekt aufgelegt und am Markt angeboten wird, können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Angaben zur bisherigen Wertentwicklung des AIF getroffen werden.

Der NIW wurde auf den Zeitpunkt des 01.08.2024 ermittelt und berücksichtigt den Wert der Vermögensgegenstände, die Restvaluta der aufgenommenen Kredite zur Finanzierung, von welchen die Eigenkapitalzwischenfinanzierung plangemäß durch die Nomineleinlagen der Anleger abgelöst werden soll, sonstige bereits eingegangene Verbindlichkeiten sowie die bis zu diesem Zeitpunkt dem geschlossenen Investmentvermögen belasteten Kosten.

Das zur Ermittlung des NIW herangezogene Kommanditanlagevermögen des geschlossenen Investmentvermögens soll im Platzierungszeitraum erst schrittweise aufgebaut werden. Die Schließungsgarantie

sichert die erst noch durch Anlegerbeitritte einzuzahlenden Nomineleinlagen ab. Die Berechnung des NIW erfolgt unter Berücksichtigung dieser Schließungsgarantie, und für die Ermittlung des NIW wird diese wie eingezahltes Kommanditkapital behandelt, was dazu führt, dass sich die Eigenkapitalzwischenfinanzierung insoweit nicht wertmindernd auswirkt. Einzahlungen durch Anleger waren zum Bewertungsstichtag gemäß Prognose noch nicht erfolgt.

Als Verkehrswert des Anlageobjektes zum 01.08.2024 wird der Kaufpreis des Anlageobjektes i.H.v. € 7.261.000,00 angesetzt. Hinzu addiert werden die Liquiditätsreserve i.H.v. € 73.196,67 (gemäß Investitionsplan), der noch nicht ausgezahlte Teil der Betreiberzuschüsse für Sanierungsmaßnahmen i.H.v. planmäßig € 374.000,00, das zum Teil abgeschriebene Disagio i.H.v. € 409.500,00 und die zum Teil abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten i.H.v. € 441.255,75. Von dem Gesamtbetrag wird die Darlehensrestvaluta i.H.v. € 4.184.292,06 abgezogen. Somit ergibt sich ein prognostizierter jüngster NIW der IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft per 01.08.2024 i.H.v. € 4.374.660,36. Bezogen auf die Kommanditeinlagen beträgt der prognostizierte NIW 75,43 Prozent.

Der angegebene NIW ist stichtagsbezogen und kann daher zum Zeitpunkt der Zeichnung des Anlegers höher oder geringer als dargestellt ausfallen. Der NIW des AIF wird künftig gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt und regelmäßig im Jahresbericht mitgeteilt. Daneben wird die AIF-Verwaltungsgesellschaft den NIW des AIF in kürzeren Zeitabständen veröffentlicht, z.B. wenn es zu Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren gekommen ist.

Liquidationsphase (Verwertung der Immobilie) zum 31.07.2039 (Prognose)

	Gesamt	zu Eigenkapital	Musteranleger
Veräußerungserlös	9.300.392	160,35 %	160.352
Veräußerungsgebühr AIF-Verwaltungsgesellschaft	-93.004	-1,60 %	-1.604
Erfolgsabhängige Vergütung AIF-Verwaltungsgesellschaft	-99.308	-1,71 %	-1.712
Restvaluta des Darlehens	-3.105.825	-53,55 %	-53.549
Liquiditätsreserve	392.531	6,77 %	6.768
Liquidität für Ausschüttung an Kommanditisten	6.394.786	110,25 %	110.255

Alle Werte in Euro und gerundet

14 DIE SENSITIVITÄTSANALYSE

Veränderung wesentlicher Einflussgrößen

Die nachstehende Analyse wurde erstellt, um darzulegen, was geschieht, wenn wesentliche Annahmen der Kalkulation nicht wie geplant, sondern verändert eintreffen.

Die Prognoseannahmen wurden im Einzelnen ausführlich dargestellt. Die Anbieterin ist der Überzeugung, dass es sich bei den Einschätzungen um realistische und größtenteils vertraglich gesicherte Annahmen handelt.

Für den Anlageinteressenten ist es trotzdem von besonderer Bedeutung, zu wissen, was sich für ihn persönlich ändert, wenn bestimmte Annahmen anders eintreffen als geplant. Daher wurden Alternativszenarien kalkuliert und im Folgenden werden deren Auswirkungen als Abweichungen von der Prospektprognose dargestellt.

Änderung der wesentlichen Einflussgrößen

Wesentliche nicht vorhersehbare Faktoren sind u. a. die Höhe der Inflationsrate sowie der Verkaufsfaktor des Anlageobjektes.

Nachstehend werden folgende Szenarien zur besseren Einschätzung möglicher Konsequenzen dargestellt:

Szenario 1

Die Inflationsrate beträgt über den gesamten Prognosehorizont 2,75 Prozent p. a. und das Anlageobjekt wird zum prospektierten Veräußerungszeitpunkt zum 15,70-Fachen statt zum 13,70-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen Jahrespacht veräußert.

Szenario 2

Die Inflationsrate beträgt über den gesamten Prognosehorizont 1,25 Prozent p. a. und das Anlageobjekt wird zum prospektierten Veräußerungszeitpunkt zum 11,70-Fachen statt zum 13,70-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen Jahrespacht veräußert.

Es existieren unterschiedliche Methoden, um den Wertzuwachs bzw. die Rendite einer Kapitalanlage zu bestimmen. Es gibt keine einheitlich verwandte Definition, weshalb ein Vergleich der von der Anbieterin im Folgenden angegebenen Wertzuwächse mit alternativen Kapitalanlagen nur bedingt möglich ist. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Darstellungen der jährlichen Durchschnittsrendite der Performance-Szenarien im Basisinformationsblatt nach einer anderen Methode berechnet wurden als die folgend verwandte.

Szenario 1

Im Szenario 1 wird über die gesamte Laufzeit des Fonds von 15 Jahren mit einer gleichbleibenden Veränderung des Verbraucherpreisindex i.H.v. 2,75 Prozent p.a. kalkuliert, wobei das symmetrische mittelfristige Inflationsziel der Europäischen Zentralbank bei zwei Prozent p.a. liegt. Daneben wird mit einer Veräußerung des Anlageobjektes zum 15,70-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen Jahrespacht kalkuliert.

Der Durchschnittswert des Verbraucherpreisindex lag in Deutschland in den vergangenen zehn Jahren (2014 bis 2023) bei rund 2,28 Prozent p.a. Im Jahr 2020 betrug die Preissteigerung ca. 0,5 Prozent, im Jahr 2021 ca. 3,1 Prozent, im Jahr 2022 ca. 6,9 Prozent und im Jahr 2023 ca. 5,9 Prozent.

Durch die höhere Inflationsrate würden im Prognosezeitraum Mehrpachten i.H.v. € 339.568,81 realisiert. Dadurch erhöhen

sich die laufenden Ausschüttungen von 76,79 Prozent auf 82,08 Prozent. Die aus dem Verkauf des Anlageobjektes verbleibende auszuschüttende Liquidität erhöht sich von 110,25 Prozent auf 144,88 Prozent. Insgesamt erhöhen sich die Auszahlungen an den Anleger während der Gesamlaufzeit inkl. der Veräußerung von 187,05 Prozent um 39,91 Prozentpunkte auf 226,96 Prozent in Bezug auf das eingezahlte Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die laufenden Ausschüttungen in Prozent der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag verändern sich dann wie folgt:

Ausschüttungen in Prozent der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag

(Abweichung von der Prognose)	Jahre	Zeitraum
5,00 %	4,42	2024–2028
5,50 %	7,00	2029–2035
6,00 %	3,58	2036–2039
82,08 %	15,00	Gesamt

Insgesamt werden € 306.916,67 an Mehrausschüttungen während der Laufzeit und € 2.008.065,66 an Mehrausschüttungen aus der Liquidation geleistet. Die Liquiditätsreserve liegt mit € 382.072,31 rund € 10.500,00 unter dem Niveau der Prognoserechnung.

Der durchschnittliche Wertzuwachs p.a. bezogen auf das Eigenkapital des Anlegers einschließlich Ausgabeaufschlag steigt bei 25,00 Prozent persönlichem durchschnittlichen Steuersatz von 4,46 Prozent auf 6,90 Prozent, bei 35,00 Prozent persönlichem durchschnittlichen Steuersatz von 4,16 Prozent auf 6,57 Prozent und bei 42,00 Prozent persönlichem durchschnittlichen Steuersatz von 3,94 Prozent auf 6,33 Prozent. Im Ergebnis würde dieses Szenario zu einem im Schnitt um 2,42 Prozentpunkte höheren durchschnittlichen Wertzuwachs p.a. führen.

Beispielrechnung für eine Beteiligung i.H.v. € 100.000,00 zzgl. fünf Prozent Ausgabeaufschlag unter Berücksichtigung einer Inflationsrate von 2,75 und einem Veräußerungsfaktor von 15,70 der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen Jahrespacht

Szenario 1
Abweichung von
der Prognose

Persönlicher Steuersatz	25 %	35 %	42 %	
I. Nutzungsphase				
Summe Barausschüttungen	82.083	82.083	82.083	
Summe Steuerbelastungen	-13.207	-18.489	-22.187	
II. Liquidationsphase (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)				
Barzufluss	144.877	144.877	144.877	
Summe Steuerbelastungen	0	0	0	
III. Mittelrückfluss				
vor Steuern	226.960	226.960	226.960	
nach Steuern	213.754	208.471	204.773	
IV. Vermögenszugewinn				
Mittelrückfluss nach Steuern	213.754	208.471	204.773	
abzgl. Kommanditeinlage + Ausgabeaufschlag	105.000	105.000	105.000	
Vermögenszugewinn nach Steuern	108.754	103.471	99.773	
V. Wertzuwachs				
Durchschnittlicher Wertzuwachs insgesamt p.a.	vor Steuern	7,74 %	7,74 %	7,74 %
	nach Steuern	6,90 %	6,57 %	6,33 %

Alle Werte in Euro und gerundet

Szenario 2

Das Szenario 2 geht davon aus, dass die Inflationsrate durchgehend 1,25 Prozent p.a. beträgt, und es wird mit einer Veräußerung des Anlageobjektes zum 11,70-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen Jahrespacht kalkuliert.

Durch die geringere Inflationsrate würden im Prognosezeitraum Minderpachten i. H. v. € 327.361,66 realisiert. Dadurch verringern sich die laufenden Ausschüttungen von 76,79 Prozent auf 72,21 Prozent. Die aus dem Verkauf des Anlageobjektes verbleibende auszuschüttende Liquidität verringert sich von 110,25 Prozent auf 77,20 Prozent. Insgesamt verringern sich die Auszahlungen an den Anleger während der Gesamtlaufzeit inkl. der Veräußerung von 187,05 Prozent um 37,64 Prozentpunkte auf 149,40 Prozent in Bezug auf das eingezahlte Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag.

Die laufenden Ausschüttungen in Prozent der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag verändern sich wie folgt:

Ausschüttungen in Prozent der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag

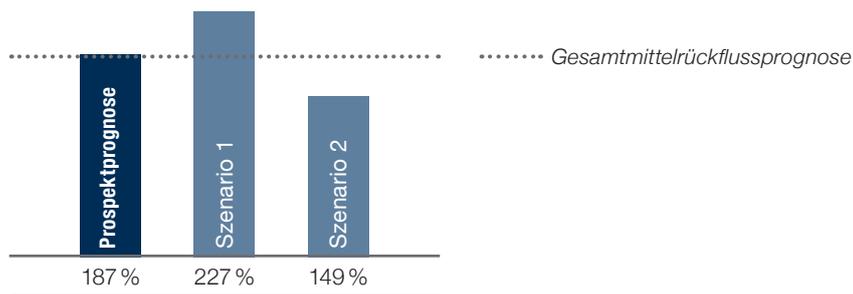
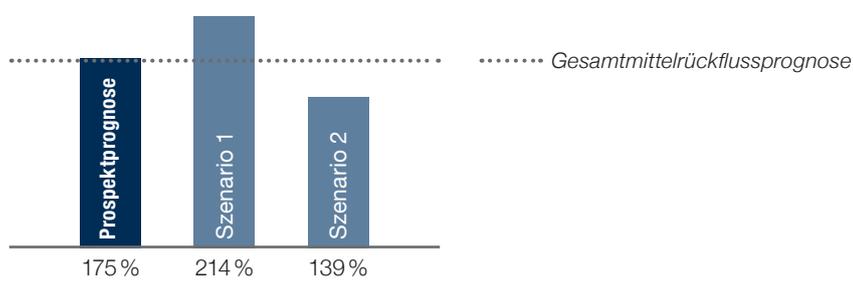
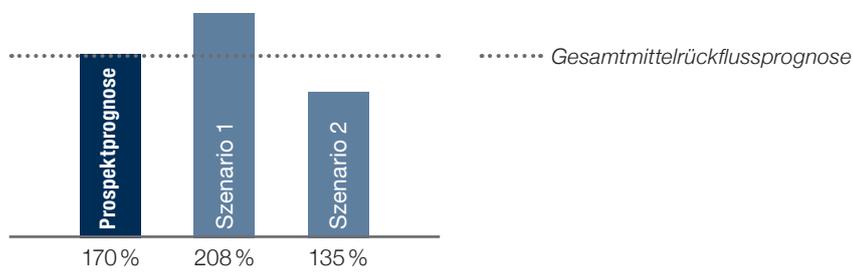
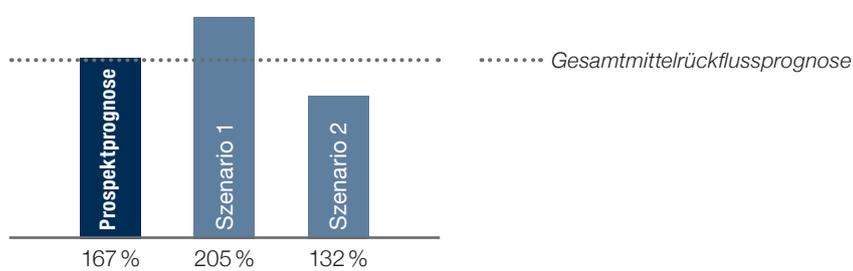
(Abweichung von der Prognose)	Jahre	Zeitraum
5,00 %	9,42	2024-2033
4,50 %	5,58	2034-2039
72,21 %	15,00	Gesamt

Insgesamt werden € 265.833,33 weniger Ausschüttungen während der Laufzeit und € 1.917.421,00 weniger Ausschüttungen aus der Liquidation geleistet. Die Liquiditätsreserve liegt mit € 372.423,94 rund € 20.100,00 unter dem Niveau der Prognoserechnung.

Der durchschnittliche Wertzuwachs p.a. bezogen auf das Eigenkapital des Anlegers einschließlich Ausgabeaufschlag sinkt bei 25,00 Prozent persönlichem durchschnittlichen Steuersatz von 4,46 Prozent auf 2,15 Prozent, bei 35,00 Prozent persönlichem durchschnittlichen Steuersatz von 4,16 Prozent auf 1,88 Prozent und bei 42,00 Prozent persönlichem durchschnittlichen Steuersatz von 3,94 Prozent auf 1,69 Prozent. Im Ergebnis würde dieses Szenario zu einem im Schnitt um 2,28 Prozentpunkte geringeren durchschnittlichen Wertzuwachs p.a. führen.

Beispielrechnung für eine Beteiligung i. H. v. € 100.000,00 zzgl. fünf Prozent Ausgabeaufschlag unter Berücksichtigung einer Inflationsrate von 1,25 und einem Veräußerungsfaktor von 11,70 der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen Jahrespacht			Szenario 2 Abweichung von der Prognose	
Persönlicher Steuersatz	25 %	35 %	42 %	
I. Nutzungsphase				
Summe Barausschüttungen	72.208	72.208	72.208	
Summe Steuerbelastungen	-10.558	-14.781	-17.738	
II. Liquidationsphase (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)				
Barzufluss	77.196	77.196	77.196	
Summe Steuerbelastungen	0	0	0	
III. Mittelrückfluss				
vor Steuern	149.404	149.404	149.404	
nach Steuern	138.846	134.623	131.667	
IV. Vermögenszugewinn				
Mittelrückfluss nach Steuern	138.846	134.623	131.667	
abzgl. Kommanditeinlage + Ausgabeaufschlag	105.000	105.000	105.000	
Vermögenszugewinn nach Steuern	33.846	29.623	26.667	
V. Wertzuwachs				
Durchschnittlicher Wertzuwachs insgesamt p.a.	vor Steuern	2,82 %	2,82 %	2,82 %
	nach Steuern	2,15 %	1,88 %	1,69 %

Alle Werte in Euro und gerundet

Steuersatz 0,00%**Steuersatz 25,00%****Steuersatz 35,00%****Steuersatz 42,00%****Zusammenfassendes Ergebnis**

Die vorab beschriebenen Szenarien stellen Veränderungen wesentlicher Einflussgrößen dar. Über den gesamten Prognosezeitraum wurde ein Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,50 Prozent berücksichtigt, ohne etwaige Entlastungen. Ein Kirchensteuerabzug wurde nicht berücksichtigt.

Die Darstellungen zeigen, dass es sowohl zu positiven als auch zu negativen Abweichungen von der in diesem Prospekt dargestellten Prognoserechnung kommen kann. Neben den dargestellten Szenarien sind zum einen weitere negative Abweichungen möglich, zum anderen können Abweichungen kumuliert auftreten und das prognostizierte Ergebnis stärker negativ beeinflussen als im Szenario 2 dargestellt. Anleger können bei negativen Abweichungen Verluste erleiden.

Eine Beteiligung an der IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung und als solche auch mit Risiken verbunden. Den Anlegern wird ausdrücklich empfohlen, insbesondere die Risikohinweise, wie sie im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ dargestellt sind, aufmerksam zu lesen.

Zur Verdeutlichung werden nebenstehend die positiven und negativen Abweichungen der Sensitivitätsszenarien gegenüber der Prognoserechnung bei den in der Anlegerbetrachtung und der Sensitivitätsberechnung angenommenen Steuersätzen grafisch dargestellt.

15 VERWALTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erfolgen nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter. Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, mittelbar und/oder unmittelbar Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte zu erwerben 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 Gewerbeimmobilien des Typs **Sozialimmobilie** (z. B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Kliniken, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation, gerontopsychiatrische Altenpflegeeinrichtungen) in Deutschland angelegt werden dürfen, 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 16 nicht übersteigt (Anlagegrenzen). Diese Parameter werden vorliegend eingehalten.

Es ist nicht vorgesehen, weitere Anlageobjekte zu erwerben. Mit der dargestellten Investition zusammen mit dem abgeschlossenen Pachtvertrag ist die Umsetzung der Anlagestrategie im Wesentlichen abgeschlossen.

Das Anlageziel ist, 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.

Die Anlagepolitik zur Durchsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlagezieles besteht darin, alle erforderlichen Maßnahmen zum Nutzen der Anleger zu ergreifen und durchzusetzen.

Als wesentliche Maßnahmen zur Durchsetzung der Anlagepolitik wurde die Fondsgesellschaft gegründet. Zum Erreichen des Anlagezieles hat die Fondsgesellschaft im Rahmen der Anlagegrenzen hebel-finanziert ein Grundstück und Miteigentumsanteile an einem Grundstück in Bad Laer erworben, auf welchen ein Senioren- und Pflegezentrum sowie ein weiteres Gebäude, das „Haus Leiber“, errichtet sind, und einen langfristigen Pachtvertrag mit einer Pächterin geschlossen.

Da zum Teil Personenidentität bei der Wahrnehmung von Funktionen und Tätigkeiten in verschiedenen zur Fondsgesellschaft in Beziehung stehenden Gesellschaften herrscht, können Interessenkonflikte entstehen. Diese werden im Kapitel 4 „Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft – Personenidentität/Interessenkonflikte“ behandelt.

Die möglichen Risiken, die im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Durchsetzung der Anlagepolitik entstehen können, sind im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ beschrieben.

Es kann nicht zugesichert werden, dass die Anlageziele erreicht werden.

Änderung der Anlagestrategie oder -politik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik im Rahmen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.

Techniken und Instrumente zur Verwaltung

Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt im Rahmen von Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Ersatzbeschaffung sowie Mängelbeseitigungs-,

Renovierungs-, Modernisierungs-, Sanierungs-, Umbau- und Umwidmungsmaßnahmen und hiermit im Zusammenhang stehende etwaige Zuschusszahlungen an die Pächterin. Weitere Techniken und Instrumente der Verwaltung sind das Risikomanagement und die Portfolioverwaltung inkl. Fondsmanagement der Fondsgesellschaft, Asset- und Objektmanagement sowie Anlegerverwaltung. Die damit verbundenen Risiken werden im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ beschrieben. Die Fondsgesellschaft tätigt keine Derivatgeschäfte.

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 den Grad der ökologischen Nachhaltigkeit einer Investition ermitteln zu können. Die Kapitalanlage ist ein Finanzprodukt i. S. d. Artikels 6 der Verordnung 2019/2088/EU. **Die diesem Finanzprodukt (IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds 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 kann.

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 Prospektaufstellung keine konkreten nachteiligen Auswirkungen für die Rendite der Fondsgesellschaft zu erwarten (zu den Risiken vgl. Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage – Darstellung weiterer Risiken – Rechtliche und steuerliche Risiken“).

Nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung wurden bei der Investitionsentscheidung, d. h. beim Erwerb des Senioren- und Pflegezentrums, nicht berücksichtigt. Eine Berücksichtigung erfordert die Durchführung von Maßnahmen zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen, insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Immobilie. Zum Zeitpunkt des Erwerbes der Immobilie waren zusätzliche Mittel zur Finanzierung solcher Maßnahmen nicht bzw. nicht im wesentlichen Umfang vorgesehen, sodass davon abgesehen wurde, nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu berücksichtigen.

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 eines Grundstückes bzw. grundstücksgleichen Rechtes (im Folgenden jeweils auch

„Immobilie“ genannt) 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 das Unternehmen Jones Lang LaSalle GmbH, Hamburg, beauftragt.

Die Bestellung des externen Bewerbers erfolgte 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 von Erhebungen und Plausibilisierungen des Bewerbers vorgenommen.

Folgebewertungen

Die jährlichen Folgebewertungen (erstmalig im Jahr des Erwerbes, 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 der 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 der 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 der 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 der Immobilie anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie 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.

Liquiditätsrisikomanagement des 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 AIF im Einklang mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten definiert hat. Eine Überschreitung der Risikolimite 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 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 Fonds übereinstimmen.

Bezüglich der Rücknahmegrundsätze der Fondsgesellschaft ist zu bemerken, dass es sich um einen geschlossenen AIF handelt, bei dem eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder die AIF-Verwaltungsgesellschaft nicht vorgesehen ist. Entsprechend sind auch Angaben nach § 165 Abs. 2 Nr. 23 KAGB über getroffene Maßnahmen, um Zahlungen an die Anleger vorzunehmen, nicht erforderlich.

Volatilität des Investmentvermögens

Die Fondsgesellschaft investiert in eine Spezialimmobilie (Senioren- und Pflegezentrum), weshalb der Wert Schwankungen unterliegen kann, worauf die Fondsgesellschaft nur bedingt Einfluss hat. Der Wert ist neben einer gesicherten Wettbewerbsposition und einem guten Instandhaltungszustand der Immobilie von branchenspezifischen und konjunkturellen Entwicklungen abhängig.

Das Investmentvermögen weist durch seine Zusammensetzung oder die für die Fondsgesellschaftsverwaltung verwendeten Techniken keine erhöhte Volatilität i. S. d. § 165 Abs. 5 KAGB auf.

16 ANTEILE

Beitrittsmöglichkeiten/Mindestbeteiligung/Erbringung der Einlage

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt € 5.800.000,00. Die Anteile sind nicht verbrieft und es werden keine Anteilscheine oder Einzelkunden ausgegeben. Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt € 20.000,00. Eine höhere Beteiligung muss durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Der Ausgabepreis der Beteiligung entspricht der individuellen Zeichnungssumme des einzelnen Anlegers zzgl. des Ausgabeaufschlages. Die maximale Zahl der zu begebenden Anteile (Kommanditanteile) beträgt auf Grundlage der Mindestzeichnungssumme 290.

Die Beteiligung kann mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin oder unmittelbar als Kommanditist erfolgen. Wird der Anleger (Direkt-)Kommanditist der Fondsgesellschaft, so wird er persönlich ins Handelsregister eingetragen. Voraussetzung für die Aufnahme als Kommanditist ist die Aushändigung einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht. Die Kosten dafür trägt der Anleger. Bis die Handelsregistervollmacht der Fondsgesellschaft, in beglaubigter Form unterschrieben, zugegangen ist, kann die Fondsgesellschaft die Ausschüttungen zurückhalten.

Die Beteiligung/Kapitaleinlage sowie der Ausgabeaufschlag i. H. v. regelmäßig fünf Prozent der Einlage sind innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Beitrittsannahme fällig.

Es ist nicht vorgesehen, im Rahmen der Emission, Verwaltung oder sonstigen Geschäftstätigkeit des AIF die von Primebrokern angebotenen Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen, weshalb es keine Vereinbarungen der AIF-Verwaltungsgesellschaft mit etwaigen Primebrokern gibt.

Firma und Sitz der Treuhandkommanditistin

Treuhandkommanditistin ist die Fidus Treuhand GmbH (Treuhandlerin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 88627, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Frau Ramona Baase und Herrn Florian Blume.

Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhänderin

Erfolgt eine treuhänderische Beteiligung, schließt der Anleger mit der Treuhänderin einen Treuhandvertrag. Der Treuhandvertrag kommt durch Annahme der Treuhänderin und Vergabe einer Beteiligungsnummer zustande. Eines Zuganges bedarf die Annahmeerklärung nicht.

Aufgaben der Treuhänderin

Die Treuhänderin erwirbt und hält die Beteiligung nach außen im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und auf Rechnung des jeweiligen Treugebers (Anleger). Hierdurch ist gewährleistet, dass der Treugeber im Innenverhältnis wie ein unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligter Kommanditist behandelt wird. Dies bedeutet insbesondere, dass der Treugeber (Anleger) Anspruch auf Gewinnanteile, Auseinandersetzungsguthaben, Ausschüttungen und Liquidationserlöse i. H. d. wirtschaftlich auf seinen Anteil entfallenden Teilanteiles sowie die auf ihn entfallenden Gesellschafterrechte hat.

Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhänderin

Rechte der Treuhänderin

Die Treuhänderin ist gemäß Gesellschaftsvertrag berechtigt, ihre Einlage im Interesse und für Rechnung von Treugebern nach Maßgabe des jeweils abzuschließenden Treuhandvertrages und Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ohne Zustimmung der Gesellschaft oder der übrigen Gesellschafter zu erhöhen. Für ihre Tätigkeit erhält die Treuhänderin von der AIF-Verwaltungsgesellschaft zehn Prozent der Vergütung, welche die Fondsgesellschaft für die laufende Fondsgesellschaftsverwaltung der AIF-Verwaltungsgesellschaft zahlt. Die Vergütung der Treuhänderin beträgt z. B. im Geschäftsjahr 2024 € 500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, da der Anteil der laufenden Vergütung, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft für die laufende Fondsgesellschaftsverwaltung im Geschäftsjahr 2024 erhält, € 5.000,00 beträgt.

Der Treugeber ersetzt der Treuhänderin alle aus Anlass der treuhänderischen Tätigkeit entstehenden Nachteile und Aufwendungen und stellt sie von allen Verpflichtungen im

Zusammenhang mit dem Treuhandgegenstand sowohl gegenüber der Fondsgesellschaft als auch gegenüber Dritten frei. Dieses betrifft insbesondere bei Beendigung des Treuhandverhältnisses die Freistellung von für Rechnung des Treugebers eingegangenen Verbindlichkeiten.

Die Treuhänderin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft anzuweisen, die auf den Treugeber entfallenden Ausschüttungen, Liquidationserlöse oder sonstigen Zahlungen direkt an den Treugeber mit schuld-befreiender Wirkung für die Treuhänderin zu leisten. Hierfür teilt die Treuhänderin der Fondsgesellschaft die erforderlichen Daten, insbesondere die Bankverbindung des Treugebers, mit.

Pflichten der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandgegenstand auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Fondsgesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen.
2. Sie nimmt die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft gemäß den folgenden Punkten wahr:
 - a) Der Treugeber wird über die Einberufung einer Gesellschafterversammlung oder von der Einleitung eines Umlaufverfahrens schriftlich per Postversand oder, sofern der Treugeber das Anlegerportal der Kapitalverwaltungsgesellschaft nutzt, über das Anlegerportal unterrichtet. Ihm werden die Beschlussfassungsunterlagen, die Ladung zu der Gesellschafterversammlung inkl. der Tagesordnungspunkte und ggf. weitere Unterlagen übersendet.
 - b) Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen persönlich teilzunehmen. Der Treugeber kann auch die Treuhänderin anweisen, die Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung in bestimmter Weise wahrzunehmen.
 - c) Der Treugeber kann auch selbst sein Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung ausüben oder sich durch Dritte vertreten lassen, sofern er dies der Treuhänderin vor Beginn der Versammlung anzeigt.

- d) Sofern der Treugeber die Treuhänderin nicht hinsichtlich des Abstimmungsverhaltens anweist, ist die Treuhänderin verpflichtet, sich in der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft zu enthalten.
3. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Beitritt zur Fondsgesellschaft zu erklären, ihren Kommanditanteil (Pflichteinlage) entsprechend der Beitrittserklärung zu erhöhen und die Eintragung in das Handelsregister i. H. d. Hafteinlage (zehn Prozent der Pflichteinlage) zu beantragen.
 4. Sie hat den Treugeber über alle ihr bekannt werdenden Angelegenheiten der Fondsgesellschaft zu unterrichten und Unterlagen, Erläuterungen oder Auskünfte über die Fondsgesellschaft und den Teilanteil unverzüglich an den Treugeber weiterzuleiten, soweit dem gesetzliche oder vertragliche Pflichten gegenüber der Fondsgesellschaft und/oder den Mitgesellschaftern nicht entgegenstehen. Weitergehende Verpflichtungen treffen die Treuhänderin nicht.
 5. Die Treuhänderin tritt gemäß Treuhandvertrag an den Treugeber ihre für den Treugeber gehaltene Teileinlage, insbesondere Ansprüche auf Gewinnanteile, Auseinandersetzungsguthaben, Ausschüttungen und Liquidationserlöse i. H. d. wirtschaftlich auf den Teilanteil des Treugebers entfallenden Anteiles ab und überträgt dem Treugeber sämtliche Gesellschafterrechte. Der Treugeber nimmt gemäß Treuhandvertrag die Abtretung und Übertragung an. Die Übertragung der Teileinlage erfolgt im Innenverhältnis und ist im Außenverhältnis erst wirksam mit Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Rechtsnachfolge in das Handelsregister. Auf Weisung des Treugebers wird die Treuhänderin diese Abtretung der Fondsgesellschaft offenlegen. Erfolgt eine Offenlegung gegenüber der Fondsgesellschaft nicht, hat die Treuhänderin sämtliche auf den Teilanteil des Treugebers entfallenden Zahlungen unverzüglich an den Treugeber abzuführen.
 6. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandanteil nach schriftlicher Weisung des Treugebers diesem oder dritten Personen zu übertragen und alle Erklärungen zu diesem Zweck in der nötigen Form abzugeben. Gegenüber dieser Verpflichtung sind

Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte ausgeschlossen.

7. Die Treuhänderin ist verpflichtet, das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten.
8. Die Treuhänderin ist verpflichtet, ein Treugeberregister zu führen.

Beendigung eines Treuhandverhältnisses

Wird der Treuhandvertrag beendet, wird der Anleger Direktkommanditist. In diesem Fall ist er mit seiner Hafteinlage namentlich in das Handelsregister einzutragen. Hierfür hat der Anleger eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht beizubringen und dem Bevollmächtigten zu übersenden.

Übertragung von Kommanditanteilen bzw. Treugeberwechsel, Treugeberregister

Kommanditisten oder Treugeber können ihre Beteiligung mit Genehmigung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der AIF-Verwaltungsgesellschaft zum 31.12. eines Kalenderjahres auf Dritte übertragen, es sei denn, die Kapitaleinlage beträgt nicht mindestens € 20.000,00 oder sie wäre nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar.

Im Rahmen der Genehmigung von Anteilsübertragungen jeder Art haben die geschäftsführende Kommanditistin und die AIF-Verwaltungsgesellschaft die Vorschriften in § 262 Abs. 2 KAGB zu beachten.

Die Treuhänderin führt ein Register, in dem Namen, Adressen und Geburtsdaten der Treugeber und die Höhe der Einlage verzeichnet werden. Die Fondsgesellschaft führt ein Register, in dem Namen, Adressen und Geburtsdaten der Kommanditisten und die Höhe der Einlage verzeichnet werden.

Tod eines Kommanditisten/ Treugebers

Beim Tod eines Kommanditisten wird die Fondsgesellschaft mit einem Erben oder Vermächtnisnehmer bzw. einer Erbengemeinschaft fortgesetzt. Die Erbengemeinschaft bzw. der Vermächtnisnehmer ist verpflichtet, sich binnen drei Wochen ab Kenntnis von dem Erbfall durch einen der Erben/Vermächtnisnehmer als gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen.

Personenidentität/Interessenkonflikte

Bezüglich etwaiger Personenidentitäten und Interessenkonflikte sei auf Kapitel 4

„Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft – Personenidentität/Interessenkonflikte“ verwiesen.

Die Hauptmerkmale der Anteile der Anleger

Durch die vorliegende Konzeption des Gesellschafts- und des Treuhandvertrages wird erreicht, dass die Direktkommanditisten und Treugeber in Ansehung ihrer Rechte und Pflichten als Kommanditisten gleichgestellt werden, abgesehen von den handelsregisterlichen Besonderheiten (Handelsregistervollmacht, namentliche Eintragung im Handelsregister) und dem Bestehen eines Treuhandverhältnisses. Von der Fondsgesellschaft werden weder Anteile durch Globalurkunden verbrieft noch werden Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben, da es sich um Kommanditanteile handelt.

Die Anleger sind verpflichtet, nach Beitritt zur Fondsgesellschaft die Beteiligungssumme zzgl. Ausgabeaufschlag gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages einzuzahlen.

Gemäß Gesellschaftsvertrag werden zehn Prozent der Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag des Anlegers (Pflichteinlage) als Haftsumme (Hafteinlage) in das Handelsregister eingetragen. Bei Treugebern erfolgt dies durch die Erhöhung der Hafteinlage der Treuhandkommanditistin. Insoweit ist zwischen der in das Handelsregister einzutragenden Hafteinlage und der gesellschaftsrechtlichen Pflichteinlage zu unterscheiden. In Höhe der Hafteinlage besteht eine Haftung der Anleger im Außenverhältnis, beispielsweise im Insolvenzfall, gegenüber einem Insolvenzverwalter. Wenn die Hafteinlage als Teil der Pflichteinlage eingezahlt ist, verbleibt es grundsätzlich bei dem Haftungsausschluss gemäß § 171 Abs. 1 HGB. Gemäß § 152 Abs. 2 KAGB darf eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage mindert, nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen.

Dem Anleger stehen die Rechte eines Kommanditisten, wie sie im Gesellschaftsvertrag vereinbart sind und wie sie sich ergänzend aus den Vorschriften von §§ 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 § 22 des Gesellschaftsvertrages;
- Ausschüttungsanspruch/
Gewinnauszahlungsanspruch;
- Recht zur 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 können von den Treugebern wahrgenommen werden. Zusätzlich sind dem Anleger auf Anforderung alle wesentlichen Änderungen des Verkaufsprospektes zur Verfügung zu stellen.

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.

Den Anlegern werden auf Antrag Informationen auf dem neuesten Stand gemäß § 269 Abs. 1 i.V.m. § 165 Abs. 2 Nr. 34 KAGB hinsichtlich der Identität der Verwahrstelle, ihrer Pflichten, sämtlicher von der Verwahrstelle ausgelagerter Verwahrungsaufgaben, einer Liste der Auslagerungen und

Unterauslagerungen sowie der Angabe sämtlicher Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen, der Identität oder ihrer Pflichten ergeben können, übermittelt.

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.

17 KOSTEN

Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag

Die Ausgabe der Anteile, d.h., der Anleger tritt der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar bei, erfolgt nur während der Beitrittsphase und zum Nominalwert der vom jeweiligen Anleger individuell gezeichneten Kapitaleinlage zzgl. des Ausgabeaufschlages. Der Ausgabeaufschlag beträgt fünf Prozent der Kapitaleinlage. Es steht der AIF-Verwaltungsgesellschaft frei, einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Nach der Beitrittsphase werden keine weiteren Anteile an der Fondsgesellschaft von der AIF-Verwaltungsgesellschaft ausgegeben, daher entfallen eine Angabe zur Berechnung der Ausgabepreise der Anteile, die Angabe der Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise und der mit der Ausgabe der Anteile verbundenen Kosten

sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung der Ausgabepreise der Anteile.

Der Ausgabeaufschlag wird vollständig an die IMMAC Immobilienfonds GmbH als Teil der Vergütung für die Vermittlung der Anteile weitergereicht.

Eine Rücknahme der Anteile bzw. eine Kündigung der Fondsgesellschaft ist gesetzlich bzw. vertraglich ausgeschlossen, daher entfallen eine Angabe zur Berechnung der Rücknahmepreise der Anteile, die Angabe der Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise, der mit der Rücknahme der Anteile verbundenen Kosten sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung der Rücknahmepreise der Anteile. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung (§ 22 Gesellschaftsvertrag) und beim

Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen (§ 23 Gesellschaftsvertrag) können jedoch Abfindungsregelungen bestehen (§ 24 Gesellschaftsvertrag).

Initialkosten und Aufwendungserstattungen

Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Beitrittsphase einmal zu zahlende Initialkosten an, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind. Diese betragen 17,38 Prozent der Kapitaleinlage inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die Initialkosten sind spätestens mit dem Ende der Beitrittsphase der Fondsgesellschaft zur Zahlung fällig, nicht jedoch bevor etwaige Zwischenfinanzierungen zurückgeführt worden sind. Anteilige Abschlagszahlungen entsprechend dem Beitrittsverlauf sind bereits

vor dem Ende der Beitrittsphase und vor der Rückführung etwaiger Zwischenfinanzierungen möglich.

Insgesamt betragen die einmaligen Kosten (Ausgabeaufschlag und Initialkosten) maximal 21,31 Prozent des Ausgabepreises (Kapitaleinlage zzgl. Ausgabeaufschlag) inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer.

Bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent ändern sich die genannten Bruttobeträge entsprechend.

1. Mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft wurden im Bestellungsvertrag mit der Fondsgesellschaft die folgenden einmaligen Vergütungen vereinbart:
 - a) Für die vorbereitenden Tätigkeiten der Fondskonzeption und des Fondsmanagements, die weitere Fondskonzeptionsarbeit, die nach Unterzeichnung des Bestellungsvertrages geleistet wird, wie u. a. die Erstellung der Prognoserechnung und der Vertriebsunterlagen sowie der Begleitung des Vertriebsfreigabeprozesses durch die BaFin, erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft eine einmalige, umsatzsteuerfreie Vergütung i. H. v. € 60.000,00.
 - b) Für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Objektankaufsprüfung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft eine einmalige, umsatzsteuerfreie Vergütung i. H. v. € 20.000,00.
 - c) Für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Geschäftsbesorgung (Auswahl und Andienung geeigneter Vermietungs-/Verpachtungsobjekte; Vorbereitung von und Unterstützung bei Erwerbsverhandlungen; Unterstützung bei Vertragsverhandlungen, die zur Umsetzung des Vorhabens des Auftraggebers erforderlich sind, außer Finanzierungs- und Kreditverträge; Koordination der rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung der abzuschließenden Verträge unter Beiziehung bzw. Einbindung von dritten Vertragspartnern in Abstimmung mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft, wie Rechtsanwälte, Steuerberater,

Wirtschaftsprüfer etc.) erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft eine einmalige, umsatzsteuerfreie Vergütung i. H. v. € 370.000,00.

- d) Die Einmalvergütungen nach a)–c) sind pro rata des eingezahlten Eigenkapitals fällig, nicht jedoch, bevor die Zwischenfinanzierung zurückgeführt worden ist.
 - e) Für die an die Norddeutsche PROJEKT.Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerten Tätigkeiten hinsichtlich der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung für die Fondsgesellschaft zahlt die Fondsgesellschaft an die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 10.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die Einmalvergütung ist fällig, sobald die Anteile an der Fondsgesellschaft vollständig platziert und eingezahlt sind.
 - f) Die Einmalvergütungen unter b), c) und e) stellen die Vergütungen dar, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft
 - (i) an die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten sowie
 - (ii) an die NPR für die ausgelagerten Tätigkeiten jeweils in gleicher Höhe zu leisten hat.
2. Für die Tätigkeiten der Finanzierungsvermittlung wurden mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH im Fremdkapitalvermittlungsvertrag von der Fondsgesellschaft einmalige, umsatzsteuerfreie Vergütungen i. H. v. € 84.000,00 vereinbart. Die Vergütung wird in Teilbeträgen fällig, und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital der Fondsgesellschaft steht (pro rata).
 3. Für die Tätigkeiten der Vermittlung von Kapitalanlegern mit Einlageverpflichtungen von insgesamt € 5.800.000,00 zzgl. des Ausgabeaufschlages von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen wurden mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH im Eigenkapitalvermittlungsvertrag von der Fondsgesellschaft einmalige, umsatzsteuerfreie Vergütungen i. H. v.
 - (i) € 348.000,00, sowie
 - (ii) bis zu € 290.000,00, abhängig

von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen, vereinbart.

Die Vergütung wird in Teilbeträgen fällig, und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital der Fondsgesellschaft steht (pro rata).

4. Für die Übernahme der Schließungsgarantie wurde mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH im Schließungsgarantievertrag mit der Fondsgesellschaft eine einmalige, umsatzsteuerfreie Vergütung i. H. v. € 116.000,00 vereinbart. Die Vergütung wird in Teilbeträgen fällig, und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital der Fondsgesellschaft steht (pro rata). Die unter 1.–4. vorgenannten Vergütungen sind nicht umsatzsteuerpflichtig. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so sind die vorgenannten Vergütungen Bruttovergütungen inkl. Umsatzsteuer.

Laufende Kosten

Laufende Vergütungen, die von der Fondsgesellschaft an die AIF-Verwaltungsgesellschaft, die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin 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 2,40 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, betragen. Daneben werden Transaktionsvergütungen (s. u.) und erfolgsabhängige Vergütungen (s. u.) berechnet.
- b) Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält von der Fondsgesellschaft für die Aufgaben, Befugnisse und Pflichten hinsichtlich der Portfolioverwaltung, des Risikomanagements sowie administrativer und sonstiger Tätigkeiten für die Fondsgesellschaft eine laufende Vergütung i. H. v. bis zu zwei Prozent p. a. des durchschnittlichen

- NIW, der sich als Durchschnitt aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, maximal jedoch 13,00 Prozent der Miet-/Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im ersten Kalenderjahr (01.08.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 15.666,67 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer und im zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) beträgt die Vergütung mindestens € 35.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Miet- bzw. Pachtveränderungen stehender Anpassungen, wobei die Vergütung der Höhe nach nicht unter die initial vereinbarte Vergütungshöhe fallen darf, sofern die zuvor genannten NIW- bzw. Pachtgrenzen nicht überschritten werden. Die laufende Vergütung ist zum Jahresende fällig. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist jedoch berechtigt, auf die laufende Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zum ersten Werktag zu berechnen. Der Anspruch auf die laufende Vergütung entsteht auch, wenn Mieten/Pachten nicht fristgemäß bezahlt werden. Der aufgrund der säumigen Mieten/Pachten entsprechende Teil der laufenden Gesamtvergütung wird auch fällig, wenn die Mieten/Pachten nicht eingegangen sind.
- 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 0,20 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 (01.08.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 1.041,67 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) 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 laufende jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,20 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, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Im ersten Kalenderjahr (01.08.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 1.041,67 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Vergütungen an Dritte

1. Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,80 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 11.000,00 (initial vereinbarte Verwahrstellenvergütung) inkl. Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle erhält 50,00 Prozent der Vergütung zu Beginn eines Kalenderjahres sowie 50,00 Prozent in monatlich anteiligen Vorschüssen. Die jährlichen Vergütungen verstehen sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Miet- bzw. Pachtveränderungen stehender Anpassungen, wobei die Vergütung der Höhe nach nicht unter die initial vereinbarte Vergütungshöhe fallen darf. Für Tätigkeiten ab Vertriebsgestattung durch die BaFin bis zum Ende des Kalenderjahres 2024 beträgt die Vergütung € 7.333,33 inkl. Umsatzsteuer und ist mit Gestattung des Vertriebes durch die BaFin fällig.
2. Die jährliche Vergütung für die Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft beträgt bis zu 0,40 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 7.000,00 (initial vereinbarte Buchhaltungsvergütungshöhe) inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Im

ersten Kalenderjahr (01.08.–31.12.2024) beträgt die Vergütung € 2.916,67 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Miet- bzw. Pachtveränderungen stehender Anpassungen, wobei die Vergütung der Höhe nach nicht unter die initial vereinbarte Vergütungshöhe fallen darf, sofern die zuvor genannten NIW-Grenze nicht überschritten wird. Diese Vergütung ist in der oben unter b) genannten laufenden Vergütung der AIF-Verwaltungsgesellschaft bereits enthalten.

Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen:

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

1. Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände i. S. d. §§ 261, 271 KAGB;
2. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
3. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
4. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
5. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
6. Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
7. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
8. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
9. 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;

10. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
11. Steuern und Abgaben, welche die Fondsgesellschaft schuldet.

Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

1. Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet.
2. Werden die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft veräußert, so erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Veräußerungsgebühr i. H. v. bis zu zwei Prozent des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Die Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter nach Nr. 1. („Veräußerungsdrittkosten“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i. H. v. weniger als 1,50 Prozent inkl. eventuell anfallender 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 inkl. eventuell anfallender 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.
3. 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.

4. Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von den Nr. 1.–3. 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.

Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

Für die Berechnung der Vergütung der AIF-Verwaltungsgesellschaft bzgl. der vorgenannten Transaktionskosten gilt, dass im Fall der Veräußerung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft der Verkaufserlös der Immobilie anzusetzen ist. Aufwendungen, die aufgrund von Steuern, Gebühren oder besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, gehen in vollem Umfang zulasten der Fondsgesellschaft. Bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent bzw. einem erstmaligen Anfallen der gesetzlichen Umsatzsteuer erhöhen sich die Bruttobeträge entsprechend.

Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 12,16 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung i. H. v. 4,80 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 15,00 Prozent des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Im Fall der Eintragung des Kommanditisten im Handelsregister, der Übertragung eines Kommanditanteiles oder der Treugeberstellung sowie bei einem Wechsel von einer treuhänderischen Beteiligung zu einer direkten Beteiligung oder umgekehrt hat der Kommanditist bzw. Treugeber die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister, die Gebühren einer etwa notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung sowie die potenziellen Kosten einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht selbst zu tragen. Außerdem sind Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilswertes, an die AIF-Verwaltungsgesellschaft und/oder die Treuhänderin zu leisten.

Im Fall von Kündigung und Abfindung können in bestimmten Fällen für den Anleger Kosten für die Ermittlung des NIW als auch für Sachverständige, die eine außerordentliche Wertermittlung des NIW vornehmen, entstehen ferner Handelsregistergebühren, Notarkosten und etwaige Kosten für eine persönliche Steuererklärung sowie aus Anforderungen des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes.

Gesamtkostenquote

Die Fondsgesellschaft hat im Jahresbericht eine Gesamtkostenquote anzugeben. Dies erfolgt in Form einer einzigen Zahl, die auf Basis der Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres zu berechnen ist, wobei die relevanten von der Fondsgesellschaft zu tragenden Kosten (ohne Transaktionskosten) einbezogen werden.

Die prognostizierten Gesamtkosten im Geschäftsjahr 2024 setzen sich aus den Initialkosten (17,38 Prozent der Kapitaleinlage) gemäß den Anlagebedingungen, zusätzlichen fondsabhängigen Kosten in der Beitrittsphase sowie den laufenden Kosten zusammen.

In den zusätzlichen fondsabhängigen Kosten in der Beitrittsphase sind gemäß Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) folgende Kosten enthalten (vgl. Kapitel 12 „Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)“): Kosten der Vertriebsgestaltung, Gesellschaftsgründungskosten, Kosten der Verwahrstelle im ersten Geschäftsjahr und

Finanzierungskosten (Gebühren für Sicherheiten sowie Strukturierungsentgelte der Darlehensgeber, exkl. Disagio).

Die laufenden Kosten enthalten gemäß den Anlagebedingungen laufende Vergütungen, (weitere) Vergütungen an Dritte und weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen, nicht jedoch Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten.

Der Jahresbericht enthält Einzelheiten zu den berechneten Kosten sowie dem dann gültigen NIW.

Rückvergütungen

Der AIF-Verwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

Unabhängig vom Vertriebsweg wird kein wesentlicher Teil der Vergütungen, die aus dem Investmentvermögen an die AIF-Verwaltungsgesellschaft geleistet werden, für Vergütungen an Vermittler von Anteilen des Investmentvermögens auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet.

Pauschalgebühr

Gemäß den Anlagebedingungen hat die Fondsgesellschaft keine Pauschalgebühren vereinbart. In den Anlagebedingungen ausgewiesene Mindestgebühren zählen nicht als Pauschalgebühren.

Weitere Angaben im Jahresbericht

Soweit anwendbar, werden im Jahresbericht der Fondsgesellschaft Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Erwerb

oder der Verwaltung von Anteilen an Gesellschaften offengelegt, insbesondere im Hinblick auf die Ausgabeaufschläge sowie Vergütungen. Eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen, weshalb Rücknahmeaufschläge nicht im Jahresbericht der Fondsgesellschaft offengelegt werden.

18 ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

Ermittlung der Erträge

Die Fondsgesellschaft erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten Pachten aus der Immobilie sowie Zinsen aus Bankguthaben. Diese werden periodengerecht abgegrenzt.

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung der Immobilie resultieren. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf der Immobilie werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzgl. der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten

Anschaffungskosten der Immobilie (Buchwert) gegenübergestellt werden. Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen saldiert.

Verwendung der Erträge

Die Fondsgesellschaft zahlt grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung und Rücklagenbildung verwendeten Erträge aus der Immobilie und den Bankguthaben aus. Entsprechend müssen von den Erträgen Beträge, die für künftige Instandsetzungen und notwendige Liquiditätsrücklagen

erforderlich sind, einbehalten werden. Veräußerungsgewinne können ausgeschüttet werden.

Zunächst sollen die Auszahlungen prognosegemäß fünf Prozent p.a. auf die eingezahlte Kapitaleinlage (ohne Ausgabeaufschlag) betragen und kostenfrei auf das der Fondsgesellschaft bzw. Treuhänderin bekannte Konto des jeweiligen Anlegers überwiesen werden.

19 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

Allgemeiner Überblick

Vorbemerkungen

Die nachfolgende Darstellung kann wegen der Vielzahl der möglichen steuerlichen Fallgestaltungen nur die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage darstellen, ohne auf die individuellen Verhältnisse eines jeden Anlegers einzugehen. Vorauszuschicken ist daher, dass bei der Darstellung der steuerlichen Verhältnisse dieses Beteiligungsangebotes davon ausgegangen wird, dass der Anleger in Deutschland wohnhaft ist und als natürliche Person seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält. Bei Anlegern, bei denen diese Voraussetzungen nicht vorliegen (z.B. Stiftungen, andere Körperschaften oder Anleger, die ihre Beteiligung im Betriebsvermögen halten), können die nachfolgend beschriebenen steuerlichen Folgen nicht oder in anderer Form eintreten.

Die Erläuterung der wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage begründet keine konkrete Steuerberatung, sondern ist lediglich eine allgemeine Darstellung anlagebezogener Belange aus steuerlicher Sicht. Weder die Fondsgesellschaft noch eine andere Person übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger.

Stand der steuerlichen Beurteilung

Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage werden nachfolgend dargestellt. Allerdings können einzelne Belange des Anlegers nicht berücksichtigt werden, die sich aus persönlichen Umständen des Anlegers ergeben. Jedem Anleger wird daher dringend empfohlen, sich wegen der Steuerfolgen bei einer Beteiligung an diesem Fonds mit seinem persönlichen Steuerberater in Verbindung zu setzen. Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen beruht auf der aktuellen Rechtslage unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze sowie der Auffassung der Finanzverwaltung und Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Nachfolgende Änderungen der Gesetze,

ihrer Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die dargestellten steuerlichen Grundlagen entfalten.

Grundlagen

Bei der IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Fondsgesellschaft) mit Sitz in Hamburg handelt es sich um eine sogenannte Einheitskommanditgesellschaft, bei der die Kommanditgesellschaft ihrerseits zugleich Alleingesellschafterin der persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin), ebenfalls mit Sitz in Hamburg, ist.

Die Fondsgesellschaft hat mit notariellem Kaufvertrag vom 03.04.2024 nebst Nachtrag vom 26.04.2024 (i) Miteigentumsanteile (45/100) an einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Teileigentumsgrundbuch von Bad Laer, Blatt 1258, Flur 3, Flurstück 120/9 mit einer Größe von 2.826 Quadratmetern und Flurstück 126/51 mit einer Größe von 4.760 Quadratmetern, (ii) Miteigentumsanteile (55/100) an einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Teileigentumsgrundbuch von Bad Laer, Blatt 1259, Flur 3, Flurstück 120/9 mit einer Größe von 2.826 Quadratmetern und Flurstück 126/51 mit einer Größe von 4.760 Quadratmetern, jeweils belegen Remseder Straße 3 in 49196 Bad Laer, sowie (iii) ein Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Laer, Blatt 2503, Flur 3, Flurstück 120/11 mit einer Größe von 997 Quadratmetern, belegen Remseder Straße 1 in 49196 Bad Laer, zusammen bebaut mit dem Senioren- und Pflegezentrum „Blomberg Klinik“ und dem „Haus Leiber“, erworben. Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, nach Eigentumsumschreibung das bestehende Teileigentum aufzuheben und die Teileigentumsgrundbücher zu schließen.

Die Fondsgesellschaft hat mit der Pächterin ein Pachtverhältnis begründet.

Einkommensteuer

Transparenzprinzip

Die Fondsgesellschaft ist in Ansehung der Einkommensteuer nicht das Steuersubjekt. Steuersubjekte sind allein die Anleger, da die Fondsgesellschaft aufgrund ihrer Rechtsform als Personengesellschaft transparent behandelt wird (Transparenzprinzip). Aufgrund des anzuwendenden Transparenzprinzips werden den Anlegern steuerlich die Ergebnisse der Fondsgesellschaft entsprechend der Höhe ihres Beteiligungsanteiles direkt zugerechnet, als ob sie direkt Einnahmen erzielen und Ausgaben tätigen. Zivilrechtlich ist nur die Fondsgesellschaft Gläubiger bzw. Schuldner der Vertragspartner.

Nach dem vorliegenden Gesellschafts- und Treuhandvertrag sind die Treugeber i. S. d. BMF-Schreibens vom 01.09.1994 (Treuhandverlass) einem Direktkommanditisten gleichgestellt. Folglich gilt grundsätzlich auch das Transparenzprinzip und die Ergebnisanteile sind den Treugebern entsprechend der Höhe ihres Beteiligungsanteiles zuzurechnen.

Gegenstand der Fondsstruktur

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere auch Miteigentumsanteilen an Grundstücken. Hierzu ist die Fondsgesellschaft berechtigt, sich an Gesellschaften, insbesondere Kommanditgesellschaften, zu beteiligen, die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte erwerben und vermieten bzw. verpachten.

Darüber hinaus ist die Fondsgesellschaft berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden und für den Unternehmensgegenstand förderlichen Geschäfte vorzunehmen.

Abgrenzung der Einkunftsarten

Die steuerlichen Konsequenzen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft knüpfen u. a. an die Frage an, ob die Einkünfte

aus der Beteiligung aus einer vermögensverwaltenden oder gewerblichen Tätigkeit stammen.

Neben Abgrenzungskriterien, die sich nur auf die tatsächlich zur Einkünfteerzielung durchgeführten Tätigkeitsmerkmale beziehen, liegen nach den Regelungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor, wenn bei einer Gesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG ausschließlich eine oder mehrere Kapitalgesellschaften persönlich haftende Gesellschafter sind und nur diese oder Personen, die nicht Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt sind (gewerblich geprägte Personengesellschaft). Gemäß § 7 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft ist aber neben der persönlich haftenden Gesellschafterin die geschäftsführende Kommanditistin DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH zur Geschäftsführung befugt, sodass nach Auffassung der Finanzverwaltung (R 15.8 Abs. 6 S. 2 Einkommensteuerrichtlinien) eine gewerbliche Prägung der Kommanditgesellschaft nicht angenommen wird.

Die Beurteilung der Tätigkeit der Fondsgesellschaft wird durch Art und Umfang der erbrachten Leistungen bestimmt. Grundsätzlich liegt eine vermögensverwaltende Tätigkeit i.S.d. steuerlichen Vorschriften vor, wenn Art und Umfang der Tätigkeit nicht über eine auf Fruchtziehung aus zu erhaltendem Substanzwert gerichtete Tätigkeit hinausgehen.

Nach dem Inhalt des Pachtvertrages beschränkt sich die Tätigkeit der Fondsgesellschaft auf die reine Überlassung der Räumlichkeiten. Nebentätigkeiten werden gemäß dem Pachtvertrag nicht geschuldet und auch nicht erbracht, sodass von einer gewerblichen Tätigkeit nicht auszugehen ist.

Insgesamt führt die Fondsgesellschaft daher nur vermögensverwaltende Tätigkeiten aus und aus der Verpachtung werden einkommensteuerlich grundsätzlich nur Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i.S.d. § 21 EStG realisiert.

Sofern sich aus der vorhandenen Liquidität Kapitalerträge ergeben, ist nicht abschließend geklärt, ob diese den Einkünften aus Kapitalvermögen (mit der Folge der Anwendung der sog. Abgeltungsteuer) oder den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen sind. Nach einem Urteil

des Finanzgerichtes Berlin-Brandenburg (Urteil vom 06.01.2015, AZ 6 K 6190/12) sind bei einem Fonds, der die Liquiditätsreserve vorrangig zur Aufrechterhaltung einer geordneten Vermietung und Verpachtung sowie lediglich nachrangig zur Erzielung von Zins-einkünften bereithält, die Zinseinnahmen den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen.

Ergebnis

Der Anleger selbst erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie ggf. aus Kapitalvermögen, sofern die Beteiligung im Privatvermögen gehalten wird. Die auszusüttenden Erträge der Fondsgesellschaft unterliegen keinem Quellensteuerabzug.

Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte

Überschusserzielungsabsicht

Voraussetzung für das Vorliegen von einkommensteuerlich relevanten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist, dass die Vermögensnutzungen der Fondsgesellschaft der Erzielung positiver Einkünfte dienen. Sie muss die Absicht haben, innerhalb der voraussichtlichen Nutzungsdauer des Vermögens einen Totalüberschuss zu erzielen.

Bei der Prüfung, ob auf Dauer ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erwarten ist, bleiben Wertsteigerungen des Vermögens, insbesondere etwaige Veräußerungsgewinne, außer Betracht. Dieser Überschuss muss während der voraussichtlichen Dauer der Beteiligung, regelmäßig die tatsächliche Nutzungsdauer der Immobilie, erzielbar sein. Nach Auffassung der Finanzverwaltung sind als Zeitraum der voraussichtlichen Nutzungsdauer einer Immobilie regelmäßig 30 Jahre anzusetzen. Allerdings sei bei einer auf Dauer angelegten Verpachtungstätigkeit auch bei geschlossenen Immobilienfonds grundsätzlich ohne weitere Prüfung vom Vorliegen der Einkünfterzielungsabsicht auszugehen. Bei entsprechender Durchführung des abgeschlossenen Pachtvertrages und Realisierung der Pachten für das Objekt wird prognosegemäß über die Laufzeit des Fonds ein Totalüberschuss erzielt. Somit ist eine Überschusserzielungsabsicht auf der Ebene der Fondsgesellschaften gegeben.

Die Frage der Überschusserzielungsabsicht muss darüber hinaus auf der Ebene des

einzelnen Gesellschafters bejaht werden. Jeder Anleger muss unter Berücksichtigung seiner persönlichen Sonderwerbungskosten und der beabsichtigten Dauer seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft einen Totalüberschuss erzielen. Beabsichtigt der Anleger, seinen Kommanditanteil fremdzu-finanzieren, kann es dazu kommen, dass die Finanzverwaltung eine Überschusserzielungsabsicht für den einzelnen Anleger verneint. Eine Fremdfinanzierung der Kapitaleinlagen ist im Fondskonzept nicht vorgesehen.

Maßgebend bei der Beurteilung der Überschusserzielungsabsicht ist die Absicht des Anlegers zum Zeitpunkt des Anteils-erwerbes. Soweit der Anleger bereits zum Zeitpunkt des Beitritts beabsichtigt, die Beteiligung vor Erzielung eines Totalüberschusses zu veräußern oder aus der Fondsgesellschaft auszuscheiden, wären steuerliche Verluste von Anfang an im Rahmen der Einkommensteuer nicht zu berücksichtigen.

Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die Fondsgesellschaft ist zur Erstellung von Bilanzen sowie Gewinn-und-Verlust-Rechnungen verpflichtet. Auf der Ebene der Fondsgesellschaft sind hierbei, abweichend von den handelsrechtlichen Vorschriften, die gesetzlichen Vorgaben 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) anzuwenden. Die Fondsgesellschaft hat einen Jahresbericht zu erstellen.

Für Zwecke der Besteuerung sind die Vorschriften des EStG maßgebend. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Fondsgesellschaft sind aufgrund der vermögensverwaltenden Tätigkeit der Gesellschaft nicht durch Betriebsvermögensvergleich (Steuerbilanzen) zu ermitteln. Die Einkünfte aus den Beteiligungen werden vielmehr gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG durch Gegenüberstellung der Einnahmen (§ 8 EStG) und der Werbungskosten (§ 9 EStG) ermittelt. Für die zeitliche Zuordnung von Einnahmen und Werbungskosten ist gemäß § 11 EStG regelmäßig der tatsächliche Zufluss bzw. Abfluss bei der Fondsgesellschaft maßgebend. Werbungskosten können einem Anleger daher nur zugerechnet werden, wenn

der Anleger zum Zeitpunkt des Zahlungsabflusses bereits der Fondsgesellschaft beigetreten war. Die Werbungskosten werden allerdings im Rahmen des gesetzlich Zulässigen aufgrund § 18 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft in der Weise verteilt, dass sämtliche Gesellschafter am Ende der Platzierung in der Summe im gleichen Verhältnis entsprechend ihrer eingezahlten Kommanditeinlage belastet sind (Gleichstellungsabrede).

Grundlage der Einkunftsermittlung sind nicht die Ausschüttungen an den Gesellschafter. Hierbei handelt es sich steuerrechtlich gesehen um Entnahmen des Gesellschafters, die für die Überschussermittlung grundsätzlich keine Bedeutung haben.

Zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gehören die Pachten. Werbungskosten sind Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung der Einnahmen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 EStG). Hierzu gehören insbesondere die Zinsen zur Fremdfinanzierung inkl. Disagio, Strukturierungsentgelte der Darlehensgeber, Rechts- und Steuerberatungsaufwendungen, Absetzungen für Abnutzung sowie die Sonderwerbungskosten.

Aus dem Finanzierungsbereich sind die Zinsen für die Zwischen- und Endfinanzierungen, die Kosten der Darlehensgewährung (Strukturierungsentgelte) und Darlehenssicherung (Notariats- und Grundbuchkosten) und grundsätzlich auch das Disagio sofort abzugsfähig. Die Höhe des Disagios muss der Marktüblichkeit entsprechen. Aus Vereinfachungsgründen wird nach dem 5. Bauherrenenerlass (BMF v. 20.10.2003 – IV C 3 – S 2253 a–48/03) bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren davon ausgegangen, dass eine Marktüblichkeit dann vorliegt, wenn das Disagio fünf Prozent nicht übersteigt. Die Marktüblichkeit ist aufgrund langjähriger praktischer Übung nach Ansicht der Anbieterin auch dann gegeben, wenn für einen banküblichen Zinsfestschreibungszeitraum von zehn Jahren ein Disagio i. H. v. zehn Prozent vereinbart wird. Das Disagio wurde vollständig bei den Werbungskosten berücksichtigt. Werden Ausgaben für eine Nutzungsüberlassung von mehr als fünf Jahren im Voraus geleistet, sind diese gemäß § 11 Abs. 2 Satz 3 EStG insgesamt auf den Zeitraum gleichmäßig zu verteilen, für den die Vorauszahlung geleistet wurde. Bei dem vereinbarten Disagio i. H. v. zehn Prozent handelt

es sich grundsätzlich um eine solche Nutzungsüberlassung i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 3 EStG. Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 4 EStG ist diese Regelung zur Verteilung jedoch nicht auf ein Disagio anzuwenden, soweit dieses marktüblich ist. Das Disagio wurde als sofort abzugsfähig behandelt. Die Strukturierungsentgelte der Darlehensgeber haben keinen Zinscharakter und werden bei vorzeitiger Ablösung der Darlehen auch nicht zeitannteilig erstattet. Die Strukturierungsentgelte werden daher zum Zeitpunkt des Zahlungsabflusses vollständig als Werbungskosten berücksichtigt. Sofern Werbungskosten vor dem Beitritt von Anlegern zur Zahlung fällig und abgeführt werden, können diese Kosten den Anlegern nicht quotal entsprechend ihrer Zeichnungssumme als Werbungskosten zugewiesen werden.

Die laufenden jährlichen Kosten der Fondsgesellschaft, z. B. die Geschäftsführungsvergütungen, die Vergütungen der AIF-Verwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle, Honorare für laufende Wertgutachten über die Immobilie oder die laufende Steuerberatung sowie die Absetzung für Abnutzung (Abschreibung) werden als weitere jährlich anfallende Werbungskosten angesetzt.

Etwaige Ersatzbeschaffungs- und Instandsetzungsaufwendungen machen prognosegemäß weniger als 15,00 Prozent der Anschaffungskosten aus und stellen daher keinen anschaffungsnahen Aufwand dar. Diese Ausgaben würden zum Zeitpunkt des Zahlungsabflusses, d. h. bei Bezahlung der jeweiligen Maßnahmen, als Werbungskosten berücksichtigt.

Zu den Anschaffungskosten des Anlageobjektes zählen der Kaufpreis (Anschaffungskosten), zzgl. der dem Erwerbsvorgang direkt zurechenbaren Gebühren und Kosten (Anschaffungsnebenkosten), soweit diese nicht sofort abzugsfähige Kosten darstellen. Die einkommensteuerrechtliche Beurteilung der Initialkosten der Fondsgesellschaft richtet sich nach den Regelungen des im Dezember 2019 neu in das Einkommensteuergesetz eingefügten § 6e, der nach dem Verständnis des Gesetzgebers eine gesetzliche Fortführung der Regelungen des sogenannten 5. Bauherrenenerlasses des Bundesministeriums der Finanzen ist. Danach gehören zu den steuerlichen Anschaffungskosten grundsätzlich alle aufgrund eines vorformulierten Vertragswerkes an die Anbieterseite geleisteten Aufwendungen.

Steuerliche Abschreibungsbemessungsgrundlage sind die anteilig auf das Gebäude entfallenden Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten. Die Fondsgesellschaft wird regelmäßig Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 a EStG mit zwei Prozent der Bemessungsgrundlage p. a. geltend machen.

Das Abschreibungsvolumen könnte sich aufgrund einer anderen Auffassung der Finanzverwaltung verändern, sodass die kalkulierten Abschreibungsbeträge entsprechend angepasst würden. Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse der Fondsgesellschaft wird erfahrungsgemäß erst aufgrund einer steuerlichen Betriebsprüfung entschieden, welche voraussichtlich erst in späteren Jahren stattfinden wird.

Die Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einer pauschalen Abgeltungsteuer von 25,00 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer. Auf Antrag können die Kapitalerträge jedoch – vorbehaltlich einer Günstigerprüfung durch das Finanzamt – in die laufende Einkommensbesteuerung einbezogen werden. Ein entsprechender Antrag kann nicht im Feststellungsverfahren der Fondsgesellschaft gestellt werden, sondern bleibt dem Anleger bei seiner persönlichen Steuererklärung vorbehalten. Der Sparer-Pauschbetrag beträgt € 1.000,00 (bei zusammenveranlagten Ehegatten € 2.000,00) und die Abgeltungsteuer ist als Unterform der Kapitalertragsteuer auf die Einkommensteuer anrechenbar. Da im Fall der laufenden Einkommensbesteuerung dann jedoch – wie für den Fall der Abgeltungsteuer – keine Werbungskosten mehr geltend gemacht werden können, hängt die endgültige Besteuerung von den jeweiligen persönlichen Verhältnissen des einzelnen Anlegers ab.

Verlustbeschränkungen

Verlustbeschränkungen auf Gesellschaftsebene

Gemäß § 15 b EStG können Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden; sie dürfen auch nicht nach § 10 d EStG abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch in den folgenden Wirtschaftsjahren die positiven Einkünfte des Steuerpflichtigen aus derselben Einkunftsquelle. § 15 a EStG ist insoweit nicht anzuwenden.

Ein Steuerstundungsmodell soll regelmäßig vorliegen, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies sei immer dann der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzeptes die Möglichkeit geboten wird, zumindest in der Anfangsphase der Investition kumulierte prognostizierte Verluste von mehr als zehn Prozent des durch den Anleger aufzubringenden Eigenkapitals mit Einkünften zu verrechnen. Dabei ist es ohne Belang, auf welchen Vorschriften die negativen Einkünfte beruhen.

Als Anfangsphase ist nach den Vorgaben der Finanzverwaltung der Zeitraum anzusehen, in dem nach dem zugrunde liegenden Konzept nicht nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden. Dieser Zeitraum wird im Regelfall mit der Verlustphase identisch sein. Der Abschluss der Investitionsphase ist zur Bestimmung der Anfangsphase ohne Bedeutung. Die Anfangsphase endet, wenn nach der Prognoserechnung des Konzeptes ab einem bestimmten Veranlagungszeitraum dauerhaft und nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden.

Bei der Bestimmung der Höhe des Eigenkapitals sind solche Beträge abzuziehen, die auf der Ebene der Fondsgesellschaft oder der Gesellschafter modellhaft fremdfinanziert werden. Das vorgestellte Beteiligungsmodell bzw. die Fondsgesellschaft bieten keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an, sodass für die Beurteilung des Verhältnisses zwischen den prognostizierten Verlusten und dem durch den Anleger aufzubringenden Eigenkapital grundsätzlich die Höhe der Kommanditbeteiligung maßgebend ist.

Eine Überschreitung der Grenze des § 15b EStG ist gemäß dem prognostizierten Grundscenario der Anbieterin nicht vorgesehen.

Außer der zuvor skizzierten Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß § 15b EStG könnten sich Beschränkungen auch aus den Vorschriften des § 15a EStG ergeben.

Gemäß § 15a EStG, dessen Regelungen sinngemäß auch für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften gelten, ist ein Verlustabzug bzw. -ausgleich mit anderen Einkünften ausgeschlossen, soweit

bei einem beschränkt haftenden Gesellschafter ein negatives Kapitalkonto entsteht bzw. sich erhöht. Ein negatives Kapitalkonto entsteht, wenn die Kapitaleinlage zzgl. des Ausgabeaufschlages durch Verluste sowie Ausschüttungen so weit gemindert wurde, dass sich ein negativer Saldo ergibt. Dies bedeutet, dass der Gesellschafter die Verluste nur bis zur Höhe seiner tatsächlich eingezahlten Einlage mit anderen Einkünften ausgleichen kann und ein darüber hinausgehender Verlust nur mit Gewinnen der Folgejahre verrechenbar ist.

Aufgrund der zu erwartenden steuerlichen Überschüsse ist nicht mit einer negativen Auswirkung aufgrund des § 15a EStG zu rechnen. Nach Auffassung des BFH und der Finanzverwaltung ist anders als bei der Anwendung des § 15b EStG eine persönliche Finanzierung der Einlage im Rahmen des Verlustausgleichsvolumens nicht zu berücksichtigen, sodass die Finanzierungskosten der Anleger ausgleichsfähig bleiben, wenn die Ausgleichsmöglichkeit nicht bereits gemäß § 15b EStG ausgeschlossen ist.

Verlustverrechnung auf Gesellschafterebene

Gemäß § 10d EStG sind Verluste, für die nach den Regelungen der §§ 15a und 15b EStG keine Verlustausgleichsbeschränkung besteht, dem Grunde nach mit anderen Einkünften uneingeschränkt ausgleichsfähig. Von diesem Grundsatz abweichende Sonderregelungen bestehen u. a. weiterhin für private Veräußerungsgeschäfte gemäß § 23 Abs. 3 EStG und auch gemäß § 20 Abs. 6 EStG für Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Sofern dem Gesellschafter Verluste zuzurechnen sind und diese ggf. mit anderen negativen Einkünften die übrigen positiven Einkünfte übersteigen, so kann der entstandene negative Gesamtbetrag der Einkünfte nach § 10d EStG wahlweise in den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum und den zweiten dem Veranlagungszeitraum vorangegangenen Veranlagungszeitraum beschränkt zurückgetragen (Verlustrücktrag) oder aber in spätere Kalenderjahre vorgetragen und beschränkt abgezogen werden (Verlustvortrag).

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Sofern die Beteiligung im Privatvermögen gehalten wird, unterliegt eine Veräußerung des Gesellschafters nach der zum

Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage grundsätzlich nicht der Besteuerung, da ein Vorgang auf der Vermögensebene angenommen wird. Jedoch erfährt dieser Grundsatz eine Durchbrechung in § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG. Hiernach unterliegen auch Veräußerungen von Grundstücken der Besteuerung, die im Rahmen einer zehnjährigen sogenannten Spekulationsfrist getätigt werden. Der Anteil an der Fondsgesellschaft steht dem direkten Anteil an einem Grundstück gleich. Eine Änderung dieser Regelung war in der Vergangenheit geplant, ist jedoch nicht umgesetzt worden.

Ausnahmsweise können bei einer Veräußerung der Gesellschaftsanteile oder der Immobilie steuerpflichtige Einkünfte anfallen, sofern eine Qualifikation als „gewerblicher Grundstückshandel“ vorzunehmen ist. Soweit ein gewerblicher Grundstückshandel gegeben ist, liegen in vollem Umfang gewerbliche Einkünfte für den veräußernden Anleger vor, welche eine Gewerbesteuerpflicht auslösen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung und der BFH-Rechtsprechung kommt bei der Prüfung, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, der Zahl der veräußerten Objekte und dem zeitlichen Abstand zwischen Grundstückserwerb und Veräußerung eine besondere Bedeutung zu. Gewerblichen Charakter erlangen die Verkäufe grundsätzlich erst, wenn mehr als drei Objekte veräußert werden sowie zwischen Grundstückserwerb und Veräußerung ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht. Dies wird von der Rechtsprechung bei einem Zeitraum von bis zu fünf Jahren stets angenommen. Diese Regelung gilt auch für den An- und Verkauf von „anderen Objekten“. Andere Objekte i. S. d. Verwaltung sind u. a. Mehrfamilienhäuser, Hotels, Büros, Fabriken und Pflegeheime.

Nach dem wirtschaftlichen Konzept der Fondsgesellschaft und dem Gesellschaftsvertrag ist eine mittelbare und/oder unmittelbare Veräußerung der Immobilie nicht vor Ablauf von 15 Jahren vorgesehen. Daher wird die Betätigung der Fondsgesellschaft als nicht gewerblich eingestuft.

Der Ausschluss des gewerblichen Grundstückshandels für die Fondsgesellschaft schließt ein Vorliegen auf der Ebene des einzelnen Gesellschafters nicht aus. Bei der Abgrenzung des gewerblichen

Grundstückshandels von der privaten Vermögensverwaltung müssen alle Aktivitäten des Gesellschafters am Grundstücksmarkt einbezogen werden.

Nach dem BMF-Schreiben vom 26.03.2004 rechnet die Finanzverwaltung die Veräußerung durch die Fondsgesellschaft den einzelnen Gesellschaftern anteilig zu, sofern eine Beteiligung i. H. v. mindestens zehn Prozent an der Fondsgesellschaft besteht oder wenn eine Beteiligung von weniger als zehn Prozent einen Verkehrswert von mehr als € 250.000,00 hat. Eine Beteiligungsquote von zehn Prozent wird erst ab einer Kapitaleinlage von € 580.000,00 überschritten.

Bei der Zusammenrechnung eigener Objektverkäufe des Gesellschafters mit denen der Fondsgesellschaft kann insoweit die Grenze zum gewerblichen Grundstückshandel überschritten werden. Gleiches gilt nach Auffassung der Finanzverwaltung in den Fällen, in denen die Beteiligung an der Fondsgesellschaft veräußert wird. Inwieweit es beim einzelnen Gesellschafter zu einer Gewerblichkeit kommen kann, muss unter Hinzuziehung sämtlicher Grundstücksverkäufe dieses Gesellschafters anhand des jeweiligen Einzelfalles geprüft und erforderlichenfalls mit dem persönlichen Steuerberater geklärt werden.

Zurechnung und Verfahrensrecht

Ergebnisverteilung

Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Fondsgesellschaft bestimmt sich gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrages grundsätzlich nach den gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres. In der Beitrittsphase werden die nicht zu aktivierenden Kosten des Investitionsplanes in der Weise verteilt, dass sämtliche Gesellschafter am Ende der Beitrittsphase in der Summe im gleichen Verhältnis entsprechend ihren eingezahlten Kommanditeinlagen belastet sind (Gleichstellungsabrede). Eine solche Regelung wird nach der Rechtsprechung steuerlich anerkannt, sofern – wie hier geplant – den später eintretenden Gesellschaftern ab ihrem Beitritt höhere laufende Verluste als früher eingetretenen Gesellschaftern zuerkannt und nicht rückwirkend Altverluste zugewiesen werden.

Feststellung der Einkünfte

Die steuerlichen Einkünfte werden gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2 a AO jeweils einheitlich und gesondert durch das für die Fondsgesellschaft zuständige Finanzamt (§ 18 Nr. 4 AO) festgestellt. Im Rahmen der Feststellungen werden die Einkünfteverteilung auf die einzelnen Gesellschafter sowie eine eventuelle Feststellung verrechenbarer Verluste gemäß den §§ 15 a/15 b EStG durchgeführt.

Die vom Gesellschafter persönlich getragenen Sonderwerbungskosten sind bereits im Rahmen der Feststellungsverfahren zu erklären, da ausschließlich in diesen Verfahren die Höhe der Einkünfte festgestellt wird. Eine Geltendmachung der Sonderwerbungskosten im Veranlagungsverfahren des Gesellschafters kommt nicht in Betracht. Daher ist es erforderlich, dass die Anleger ihre Sonderwerbungskosten der Fondsgesellschaft rechtzeitig vor Erstellung der Feststellungserklärung mitteilen. Nach § 27 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrages soll die Meldung der Sonderwerbungskosten bis zum 31. März des Folgejahres erfolgen. Andernfalls ist die Fondsgesellschaft berechtigt, diese Sonderwerbungskosten im Rahmen ihrer Feststellungserklärung nicht zu berücksichtigen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Gesellschaft in Auftrag gibt.

Die von dem für die Fondsgesellschaft zuständigen Finanzamt an die Wohnsitz-Finanzämter der Gesellschafter mitgeteilten anteiligen Einkünfte sind für die Wohnsitz-Finanzämter bindend (§ 182 AO). Einwendungen gegen die Feststellungen des Finanzamtes bezüglich der Höhe oder der Verteilung der Einkünfte können nur gegenüber diesem und nicht gegenüber den Wohnsitz-Finanzämtern erhoben werden.

Der endgültigen Feststellung der Einkünfte wird regelmäßig eine steuerliche Außenprüfung vorausgehen. Bis dahin werden die Einkünfte grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Nachprüfung gemäß § 164 AO festgestellt.

Andere Steuerarten

Grunderwerbsteuer

Im Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) wurde die Grunderwerbsteuer für den Erwerb des Anlageobjektes in Bad Laer mit dem vom Bundesland Niedersachsen

festgelegten Steuersatz zum Zeitpunkt des Erwerbes i. H. v. fünf Prozent berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 2 a des aktuell anzuwendenden Grunderwerbsteuergesetzes (im Folgenden auch „GrEStG“ abgekürzt) gilt der unmittelbare oder mittelbare Übergang von mindestens 90,00 Prozent der Anteile an einer Grundstückspersonengesellschaft auf neue Gesellschafter innerhalb von zehn Jahren als ein auf die Übereignung eines Grundstückes auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft, das Grunderwerbsteuer auslöst. Bei der Ermittlung des Vmhundertsatzes bleibt der Erwerb von Anteilen von Todes wegen außer Betracht. Die Regelung findet auch Anwendung auf den Eintritt in eine Grundstückspersonengesellschaft über eine Treuhänderin.

Unter Anteil an der Personengesellschaft ist der Anteil der einzelnen Gesellschafter am Gesellschaftsvermögen zu verstehen. Dieser definiert sich als der den einzelnen Gesellschaftern zustehende Wertanteil am Reinvermögen und ist ein schuldrechtlicher, gesellschaftsvertraglicher Anspruch des einzelnen Gesellschafters gegen die Gesamtheit.

Änderungen der Beteiligung am Gesellschaftsvermögen von Altgesellschaftern im Verhältnis zueinander sind dagegen nicht zu berücksichtigen. Zu den Altgesellschaftern gehört die Kommanditistin DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH, die unverändert, auch nach dem Beitritt der neuen Kommanditisten, 10,22 Prozent der Gesellschaftsanteile hält. Somit wechseln nicht mindestens 90,00 Prozent der Gesellschaftsanteile, sodass § 1 Abs. 2 a GrEStG nicht zur Anwendung kommen sollte.

Es ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass durch den Beitritt der Kapitalanleger (Neugesellschafter) erneut Grunderwerbsteuer ausgelöst wird.

Grundsteuer

Der inländische Grundbesitz der Fondsgesellschaft unterliegt der Grundsteuer, die von der Gemeinde, in der die Immobilie gelegen ist, erhoben wird. Gemäß vertraglichen Regelungen ist die Grundsteuer vollständig durch die Pächterin zu tragen.

Mit Entscheidung vom 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht die aktuellen

Vorgaben zur Ermittlung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber verpflichtet, eine Neuregelung zu schaffen.

Der Bundesrat hat am 08.11.2019 der Grundsteuerreform zugestimmt, in deren Rahmen insgesamt drei Gesetze verabschiedet wurden. Eine neu berechnete Grundsteuer wird ab dem Jahr 2025 zu zahlen sein. Den Bundesländern ermöglicht eine Öffnungsklausel im Bundesmodell, die Grundsteuer mit einem geänderten Bewertungsverfahren zu erheben. Von dieser Öffnungsklausel hat das Bundesland Niedersachsen Gebrauch gemacht, um regionale Besonderheiten berücksichtigen und Verwerfungen durch das Bundesmodell abmildern zu können. Niedersachsen hat ein eigenes Grundsteuergesetz mit einem Flächen-Lage-Modell erlassen. Dabei entscheidet nicht der Grundstückswert über die Höhe der Grundsteuer, sondern vor allem Grundstücks- und Gebäudeflächen und außerdem der jeweilige Hebesatz der Gemeinde. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die neuen Hebesätze der Gemeinden noch nicht fest, weshalb die Höhe der Grundsteuer für das Anlageobjekt ebenfalls noch nicht absehbar ist.

Umsatzsteuer

Die Fondsgesellschaft führt durch die Vermietung und Verpachtung eines Grundstückes umsatzsteuerfreie Umsätze aus (§4 Nr. 12a Umsatzsteuergesetz [UStG]). Ein Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung ist möglich, wenn der Empfänger der Vermietungs- bzw. Verpachtungsleistung zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Da das Senioren- und Pflegezentrum regelmäßig nur umsatzsteuerfreie Leistungen erbringt (§4 Nr. 16 UStG), ohne für empfangene Leistungen die Vorsteuer abziehen zu können, scheidet für die Fondsgesellschaft die Option, ihre Umsätze steuerpflichtig zu behandeln, aus. Bei den in der Prognoserechnung angesetzten Werten handelt es sich daher um Bruttowerte.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass am 14.12.2023 im Bundesgesetzblatt 2023 I unter Nr. 354 das Gesetz zur Finanzierung von zukunftsichernden Investitionen (im Folgenden auch „Zukunftsfinanzierungsgesetz“ genannt) veröffentlicht wurde, welches umfangreiche Maßnahmen zusammenführt und Regelungen aus dem

Gesellschaftsrecht, dem Kapitalmarktrecht und dem Steuerrecht bündelt. Artikel 18 des Zukunftsfinanzierungsgesetzes führte zu Änderungen des §4 Nr. 8 Buchstabe h des Umsatzsteuergesetzes, welche am 01.01.2024 in Kraft getreten sind und in deren Folge die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds i. S. d. §1 Abs. 3 KAGB von der Umsatzsteuer befreit wurde. Die bisher vorgeschriebene Voraussetzung der Vergleichbarkeit des Alternativen Investmentfonds mit einem Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) für die Umsatzsteuerbefreiung wurde gestrichen. Dies führt dazu, dass bestimmte Leistungen der AIF-Verwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft umsatzsteuerfrei wurden.

Gewerbesteuer

Die Fondsgesellschaft wird ausschließlich vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht für die Erträge entsteht daher nicht. Soweit für einzelne Gesellschafter ein gewerblicher Grundstückshandel gegeben ist, liegen für diese Gesellschafter in vollem Umfang gewerbliche Einkünfte vor, die für die Anleger die Gewerbesteuerpflicht auslösen.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Freibeträge und Steuerklasse

Die unentgeltliche Übertragung der Beteiligung eines in Deutschland ansässigen Anlegers im Wege des Erbanges oder der Schenkung unterliegt der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer. Die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer ist in Deutschland doppelt progressiv gestaltet. Die Höhe des Steuersatzes richtet sich gemäß §19 Abs. 1 Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (im Folgenden auch „ErbStG“ abgekürzt) zum einen nach dem Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser und Erben bzw. Schenker und Beschenktem sowie zum anderen nach der Gesamthöhe des steuerpflichtigen Erwerbes.

Die persönlichen Freibeträge betragen beispielsweise für Ehegatten und Lebenspartner € 500.000,00, für Kinder € 400.000,00 und für Enkelkinder € 200.000,00.

Bewertung

Da es sich bei der Fondsgesellschaft steuerlich um eine vermögensverwaltende Personengesellschaft handelt, regelt §10 Abs. 1 Satz 4 ErbStG, dass bei einem unmittelbaren

oder mittelbaren Erwerb einer Fondsbeteiligung die erworbenen Vermögenswerte und Schulden nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden können. Als Erwerb gelten die anteiligen Wirtschaftsgüter (Bruchteileigentum). Die ebenfalls anteilig übergehenden Schulden und Lasten der Fondsgesellschaft sind bei der Ermittlung der Bereicherung des Erwerbers wie eine Gegenleistung zu behandeln und mindern so den Wert des steuerpflichtigen Erwerbes. Gleiches gilt für vom Erblasser persönlich aufgenommene Verbindlichkeiten zur Finanzierung seiner Beteiligung (§10 Abs. 5 Nr. 1 ErbStG), soweit sie auf den Erben oder Beschenkten übergehen.

Der Grundbesitzwert ist gemäß §12 Abs. 3 ErbStG mit dem nach §151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bewertungsgesetz (im Folgenden auch „BewG“ abgekürzt) auf den Bewertungsstichtag festgestellten Wert anzusetzen. Die Ermittlung des Grundbesitzwertes richtet sich nach den §§176 ff. BewG. Das Bewertungsgesetz sieht vor, dass die Bewertung von Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, im Ertragswertverfahren zu erfolgen hat.

Der Ertragswert einer Immobilie ergibt sich dann aus dem Bodenwert, abgeleitet aus den Bodenrichtwerten des zuständigen Gutachterausschusses, und dem Gebäudeertragswert. Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes ist der Reinertrag (Pachtentgelte abzgl. Bewirtschaftungskosten und einer Verzinsung des Bodenwertes jeweils für die nächsten zwölf Monate) einer Immobilie mit einem variablen Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für die Höhe des Vervielfältigers sind der jeweils anzuwendende Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Bei einem Liegenschaftszinssatz von beispielsweise 6,50 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren (als wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Alten- und Pflegeheimen sind gemäß Anlage 22 zu §185 Abs. 3 Satz 3, §190 Abs. 6 Satz 1 und 2 BewG 50 Jahre anzusetzen; im vorliegenden Fall hat der Gutachter zum Bewertungsstichtag 01.05.2024 eine Gesamtnutzungsdauer für das Anlageobjekt von 60 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 26 Jahren angesetzt), beträgt der Vervielfältiger 14,15. Sofern ein geringerer als der nach den §§179, 182–196 BewG ermittelte gemeine Wert

nachgewiesen werden kann, etwa durch die Bewertung eines Gutachters, ist dieser gemäß § 198 BewG anzusetzen.

Wertpapiere und Schuldbuchforderungen sind gemäß § 11 Abs. 1 BewG grundsätzlich mit dem Börsenkurs zu bewerten. Andere Kapitalforderungen sind mit dem Nennwert anzusetzen. Von der Fondsgesellschaft aufgenommenes Fremdkapital kann mit dem Nennwert bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbes für Zwecke der Erbschaftsteuer abgezogen werden.

Grundsätzlich gelten die Ausführungen für die Erbschaftsteuer ebenso wie für die Schenkungsteuer. Die Schenkung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft gilt als Erwerb der einzelnen Wirtschaftsgüter. Zugleich werden vom Beschenkten die bestehenden Verbindlichkeiten der

Fondsgesellschaft und eventuell auch Verbindlichkeiten des Schenkenden übernommen, sodass sich die Bereicherung des Begünstigten aus dem Saldo der übertragenen aktiven und passiven Wirtschaftsgüter ergibt.

Treuhandverhältnisse

Für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke gilt bei der Übertragung der Ansprüche aus einem Treuhandverhältnis als Gegenstand der Zuwendung der Herausgabeanspruch des Treugebers nach § 667 BGB gegen den Treuhänder. Bei dem Herausgabeanspruch handelt es sich um einen einseitigen Sachleistungsanspruch, dessen steuerliche Bewertung sich daran orientiert, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treugutes. Die erbschaft- bzw. schenkungsteuerlichen Wertermittlungen

sind für direkt gehaltene Kommandit- und Treuhandbeteiligungen grundsätzlich identisch. Die abzuschließenden Treuhandverträge werden auflösend bedingt auf den Tod des Treugebers geschlossen, sodass sich eine Treuhandbeteiligung im Erbfall automatisch in eine Direktbeteiligung umwandelt.

20 BERATUNG UND AUSLAGERUNG

Bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft sowie der Immobilie werden Aufgaben durch verschiedene externe Dienstleister ausgeführt.

Übertragene Verwaltungsfunktionen

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat vorbereitende Tätigkeiten hinsichtlich der Geschäftsbesorgung einschließlich der Objektankaufsprüfung an die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH ausgelagert. Des Weiteren hat sie die Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur sowie die Durchführung des Zahlungsverkehrs an die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH ausgelagert. Ebenfalls hat sie die Buchhaltung und die Jahresabschlussstellung der

Fondsgesellschaft im Wege der Auslagerung der NPR übertragen. Weitere vorbereitende oder laufende Verwaltungsfunktionen wurden nicht übertragen. Aus der Übertragung der Verwaltungsfunktionen auf 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. Auch 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.

21 BETEILIGTE PARTNER/DIENSTLEISTER

Firma	Sitz und Geschäftsanschrift	Handelsregister	Kapital
IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRA 131085	Kommanditkapital: € 663.000,00
IMMAC 130. Vermögensverwaltungs-gesellschaft mbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 185915	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
IMMAC Health property GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 142917	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
DIWe Verwaltungsgesellschaft mbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 168314	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
Fidus Treuhand GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 88627	Stammkapital: € 25.564,59 (voll eingezahlt)
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 163211	Stammkapital: € 1.000.000,00 (voll eingezahlt)
DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 130044	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
IMMAC Immobilienfonds GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 143167	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 142949	Stammkapital: € 26.000,00 (voll eingezahlt)
NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 93842	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
IMMAC Holding AG	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 142613	Grundkapital: € 2.500.000,00 (voll eingezahlt)
Profunda Vermögen GmbH	Elbberg 1, 22767 Hamburg	AG Hamburg HRB 104902	Stammkapital: € 25.564,59 (voll eingezahlt)

Gesellschafter	Gründung	Geschäftsführung	Funktion
IMMAC 130. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, IMMAC Health property GmbH, DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH, Fidus Treuhand GmbH	15.02.2024	IMMAC 130. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH	Fondsgesellschaft
IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	15.02.2024	Peter Stein, Jonas Vogel	Persönlich haftende Gesellschafterin und Gründungskomplementärin der Fondsgesellschaft
IMMAC Holding AG	23.01.2001	Florian M. Bormann, Mechthild E. Mösenfechtel	Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft und verantwortlich für die Bürgschaft gegenüber der Fondsgesellschaft für die anfängliche Ausschüttung i.H.v. 5,00 Prozent p.a. während der Beitrittsphase
Jonas Vogel	06.01.2009	Jonas Vogel	Geschäftsführung der Fondsgesellschaft und Gründungskommanditistin
GEORGE Holding GmbH	Mit Gesellschafterbeschluss vom 05.06.2001 erfolgte nach vollständigem Gesellschafterwechsel eine wirtschaftliche Neugründung der Gesellschaft und der Gesellschaftsvertrag wurde komplett neu gefasst. Der Sitz wurde schließlich mit Gesellschafterbeschluss vom 19.09.2003, eingetragen beim AG Hamburg, am 17.10.2003 nach Hamburg verlegt.	Ramona Baase, Florian Blume	Betreuung der Treugeber/Zahlstelle für die Treugeber; Kommanditistin der Fondsgesellschaft
IMMAC Holding AG	14.06.2013	Ralf Otzen, Tim Ruttmann Aufsichtsrat: Matthias Battefeld (Vorsitzender), Marcus H. Schiermann (stv. Vorsitzender), Thomas Gabbert, Marko Richling, Thomas F. Roth, Oliver Warneboldt	Verantwortlich für den Inhalt und die Herausgabe des Prospektes, die Konzeption des Fonds einschließlich Prospektierung, die Ankaufsprüfung, die Geschäftsbesorgung, die Buchhaltung der Fondsgesellschaft, die Folgebewertungen sowie die Fondsverwaltung der Fondsgesellschaft und das Objektmanagement
Christian Dehmel	25.10.2013	Christian Dehmel, Lutz Tiedemann	Verwahrstelle
IMMAC Holding AG	23.01.2001	Florian M. Bormann	Übernahme der Garantie für die Schließung des Fonds bis zum 30.10.2025 und verantwortlich für die Vermittlung der Anteile an der Fondsgesellschaft Verantwortlich für die Beschaffung sowohl der langfristigen Finanzierungen als auch der Zwischenfinanzierung und des Tilgungsstreckungsdarlehens bis zur vollständigen Platzierung des Fonds
IMMAC Holding AG	26.09.1997	Mechthild E. Mösenfechtel	Verantwortlich für die ausgelagerte, vorbereitende Tätigkeit der Geschäftsbesorgung einschließlich Objektankaufsprüfung sowie die Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur und die Durchführung des Zahlungsverkehrs
Ulf Räther	15.03.2005	Ulf Räther	Verantwortlich für die ausgelagerte laufende Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung sowie die Steuerberatung der Fondsgesellschaft
Mehrheitsaktionärin: Hannoversche Volksbank eG, Minderheitsaktionäre: Profunda Vermögen GmbH, Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG	17.04.2000	Vorstand: Mechthild E. Mösenfechtel, Jens Wolfhagen (voraussichtliche Abbestellung zum 31.12.2024) Aufsichtsrat: Matthias Battefeld (Vorsitzender), Marcus H. Schiermann (stv. Vorsitzender), Thomas Gabbert, Marko Richling, Thomas F. Roth, Oliver Warneboldt	IMMAC Konzernholding, Muttergesellschaft der IMMAC Health property GmbH, der IMMAC Immobilienfonds GmbH, der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH sowie der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH; Bürgin für das Zwischenfinanzierungsdarlehen und das Tilgungsstreckungsdarlehen
Marcus H. Schiermann	28.11.1994	Jörg Geihlsler, Marcus H. Schiermann	Minderheitsaktionärin der IMMAC Holding AG

22 BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Jahresberichte sind bei der AIF-Verwaltungsgesellschaft erhältlich und werden in einem geschützten Bereich für die Anleger (Anlegerportal) im Internet unter www.diehanseatische.de zur Verfügung gestellt.

Der Jahresbericht erscheint innerhalb der gesetzlichen Fristen. Mit der Prüfung der Fondsgesellschaft und der Jahresberichte ist die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, beauftragt. Diese wurde per Gesellschafterbeschluss zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 bestimmt.

Offenlegung von Informationen gemäß § 300 KAGB

Im Rahmen der Jahresberichte ist den Anlegern regelmäßig Folgendes offenzulegen:

- der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten,
- jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft,
- das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft sowie die von der AIF-Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme,
- 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.

Nähere Bestimmungen zu den Offenlegungspflichten ergeben sich aus den Artikeln 108 und 109 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft informiert die Anleger zusätzlich unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers entsprechend § 167 KAGB und durch Veröffentlichung im Internet unter www.diehanseatische.de über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

23 REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES PUBLIKUMS-AIF

Gemäß § 3 des Gesellschaftsvertrages endet die Fondsgesellschaft am 31.07.2039. Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft durch die Gesellschafter ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Fortsetzung der Fondsgesellschaft kann mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen in der Gesellschafterversammlung beschlossen werden (Fortsetzungsbeschluss). Die Fondsgesellschaft kann befristet für maximal zwei Jahre, auch mehrfach, fortgesetzt werden, wobei die Dauer der Gesellschaft um maximal 7,50 Jahre verlängert werden kann. Zur Vorbereitung der Gesellschafterversammlung hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft durch einen externen Gutachter den Verkehrswert des Anlageobjektes auf den 31.07.2039 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der Nettoinventarwert unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes auf den 31.07.2039 festzustellen. Vor dem Ende des Fortsetzungszeitraumes kann erneut ein Fortsetzungsbeschluss

gefasst werden. Gesellschaftern, die gegen die Fortsetzung der Gesellschaft gestimmt haben, steht ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, das innerhalb von 14 Tagen auszuüben ist.

Der kündigende Gesellschafter, der seine Kapitaleinlage eingezahlt hat, scheidet gegen Zahlung einer Abfindung aus der Fondsgesellschaft aus. Die Höhe der Abfindung entspricht dem Anteil des ausgeschiedenen Gesellschafters am auf den 31.07.2039 ermittelten NIW. Die Abfindung ist vom Tag des Ausscheidens an mit zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen und in zwei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Falls durch den Austritt von Gesellschaftern die Liquidität der Fondsgesellschaft gefährdet ist, ist diese berechtigt, die Zahl der Abfindungsraten auf bis zu acht Jahresraten zu erhöhen.

Kündigen Gesellschafter außerordentlich, deren zusammengerechnete Kapitalein-

lagen mehr als fünf Prozent der gesamten Kapitaleinlagen (mit Ausnahme der eigenen Kapitaleinlagen der Gründungsgesellschafter und der Treuhänderin) ausmachen, sind die Gesellschafter von diesem Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und es ist dahingehend ein Gesellschafterbeschluss herbeizuführen, 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.

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

24 DIE ANBIETERIN

Hanseatische Kapitalverwaltung

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

Mit Einführung des Kapitalanlagegesetzes (KAGB) zum 22.07.2013 wurden die geschlossenen Fonds zu regulierten Anlageprodukten, sogenannten Alternativen Investmentfonds (AIF). Im Zuge dieser Regulierung wurde am 14.06.2013 von der Profunda Vermögen GmbH die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft gegründet, welche formwechselnd am 24.06.2020 in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umgewandelt wurde (die Hanseatische). Die Hanseatische nimmt seit der Erteilung der Erlaubnis durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) im Oktober 2013 für die Tätigkeit als AIF-Verwaltungsgesellschaft gemäß den §§ 20, 22 KAGB alle regulatorischen Aufgaben im Zusammenhang mit der Entwicklung und laufenden Verwaltung der Fondsprodukte innerhalb der IMMAC group wahr.

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH sowie die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH sind jeweils 100-prozentige Tochtergesellschaften der IMMAC Holding AG. Die IMMAC Holding AG und ihre Tochtergesellschaften sind ein auf Betreiberimmobilien spezialisierter Konzern (Bau, Betrieb, Transaktion, Verwaltung) und die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH nimmt innerhalb dieses Konzernes Möglichkeiten zur Investition sowohl in Immobilien als auch in andere Assetklassen wie Private Equity wahr.

Mehrheitsaktionärin der IMMAC Holding AG ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die Hannoversche Volksbank eG, die unmittelbar 50,00 Prozent der Anteile plus eine Aktie an der IMMAC Holding AG hält. Daneben ist die Hannoversche Volksbank eG über die GEORGE Holding GmbH mittelbar an der IMMAC Holding AG beteiligt. Die GEORGE Holding GmbH ist mit 30,00 Prozent der Anteile minus eine Aktie Minderheitsaktionärin der IMMAC Holding AG. Gesellschafterin der GEORGE Holding GmbH ist neben der Hannoverschen Volksbank eG die Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG. Die verbleibenden 20,00 Prozent der Anteile der IMMAC Holding AG hält die Profunda Vermögen GmbH.

Im Rahmen von Auslagerungsverträgen, welche die Zusammenarbeit bei neuen AIF regeln, und in Abhängigkeit von der Immobilienart (z.B. Hotel, Klinik, 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 diesem Weg 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 Hanseatische verwaltet zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zwei Beteiligungen an Unternehmen mit Sitz in den USA, welche über die mittelbare wirtschaftliche

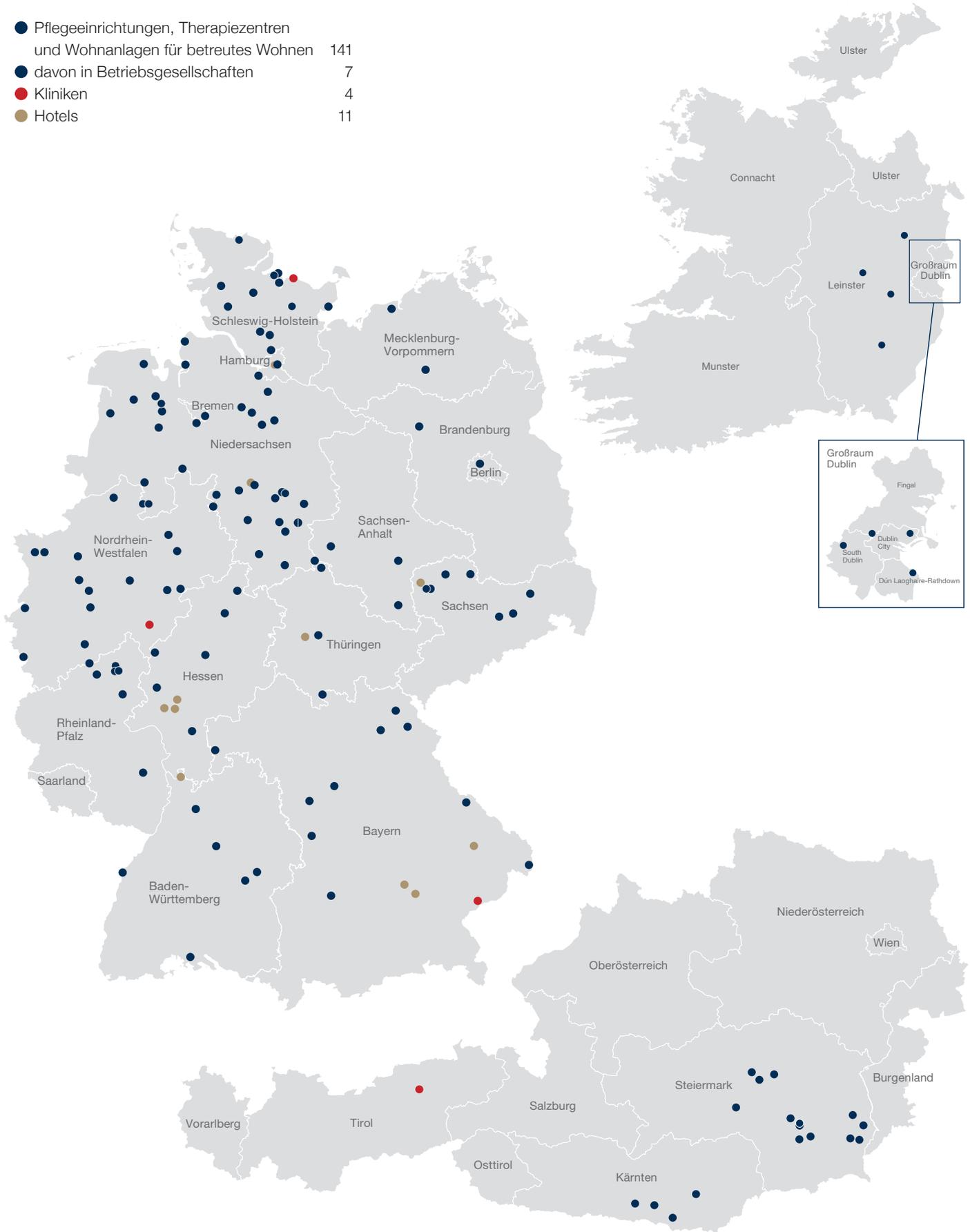
Beteiligung an zwei Zielfonds in den US-amerikanischen Energiemarkt für Gas und Öl investieren. Des Weiteren werden sechs Unternehmensbeteiligungen mit Sitz in Irland verwaltet, die mittelbar oder unmittelbar Eigentümerin und Betreiberin von insgesamt acht Pflegeeinrichtungen in Irland sind.

Insgesamt verwaltet die Hanseatische neben den Unternehmensbeteiligungen mittelbar oder unmittelbar 156 Objekte (inkl. der Objekte der irischen Betriebsgesellschaften) mit einem Investitionsvolumen von über € 1,82 Milliarden (inkl. der sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in Platzierung befindlichen Fonds). Hierbei handelt es sich um 141 Pflegeeinrichtungen, Therapiezentren und Wohnanlagen für betreutes Wohnen, vier Reha-Einrichtungen und elf Hotels. Insgesamt werden in dem verwalteten Portfolio mehr als 12.900 Pflegeplätze, über 1.400 betreute Wohneinheiten (Servicewohnungen), ca. 1.000 Apartment-Zimmer (Reha) und knapp 1.700 Hotelzimmer betrieben.

Die Fondsgesellschaft des vorliegenden AIF hat mit der Hanseatischen einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen. Die Verwaltungsfunktionen beziehen sich auf die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie administrative und sonstige Tätigkeiten.

VERWALTETES BESTANDSPORTFOLIO DER HANSEATISCHEN

- Pflegeeinrichtungen, Therapiezentren
und Wohnanlagen für betreutes Wohnen 141
- davon in Betriebsgesellschaften 7
- Kliniken 4
- Hotels 11



IMMAC group

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.

Objektankaufsprüfung

Die Objektankaufsprüfung besteht aus mehreren Bestandteilen und richtet das Augenmerk auf das Zusammenspiel von Objektzustand, betrieblicher Situation und Einwertung in das speziell für Betreiberimmobilien (Sozialimmobilien, Hotels) entwickelte Scoring-System. Zur Objektankaufsprüfung gehören im Einzelnen:

- Aufnahme wesentlicher Eckdaten zum Objekt
- Dokumentation des baulichen Zustandes von Dach und Fach sowie des Gebäudeinneren
- Sensitivitätsanalyse bezogen auf die Kostenträgerstruktur der Bewohner
- Bewertung der Haustechnik
- Aufstellung eines Instandhaltungs- und Investitionsplanes
- Einschätzung von Modernisierungsmaßnahmen
- Überprüfung aller wichtigen Verträge der Sozialimmobilie
- Fotodokumentation

Die Erkenntnisse aus der vorgenannten Objektankaufsprüfung werden bei der regelmäßigen Objektprüfung von der Hanseatischen bzw. in Österreich von der IMMAC GmbH (Graz) mindestens einmal pro Jahr bei allen in der Nutzungsphase befindlichen Betreiberimmobilien zugrunde gelegt.

Retail-Fonds und weitere Investitionen

Bei den Investitionen ist bei Vertragsabschluss eine wesentliche Prämisse die Festlegung marktgerechter und für den Betreiber refinanzierbarer Pachthöhen. Die Fondsangebote werden grundsätzlich ertragsorientiert konzipiert. Die steuerlichen Ergebnisse sind daher von untergeordneter Bedeutung. Die Investitions- und Finanzierungspläne wurden bei den bislang aufgelegten Fonds der IMMAC group im Wesentlichen eingehalten. Die Gründe hierfür sind die Entwicklungsarbeit bzgl. dieser Anlageform durch die IMMAC group sowie die langjährigen Erfahrungen des Managements und der Mitarbeiter mit diesem Fondssegment. Um diesen Erfolg fortzuführen und ein dauerhaftes Vertrauensverhältnis gegenüber den Anlegern aufrechtzuerhalten, werden auch in Zukunft strenge Kriterien bei der Auswahl und Prüfung neuer Anlageobjekte zugrunde gelegt.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Marktverhältnisse zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und in den zurückliegenden Jahren zu Herausforderungen und Belastungen für alle Marktteilnehmer führten. Unter anderem haben sowohl die Corona-Pandemie und der Fachkräftemangel als auch der Einmarsch russischer Streitkräfte in das territoriale Hoheitsgebiet der Ukraine und eine stark erhöhte Inflation deutliche Auswirkungen auf das Marktumfeld. Erhöhte Unsicherheit im Markt, ein verändertes Finanzierungsumfeld und ein Mangel an geeigneten Immobilien führten in den zurückliegenden drei Jahren zu einer starken Reduktion des Transaktionsvolumens für Gesundheitsimmobilien im Vergleich zu den Vorjahren. Aufgrund krisenbedingter Kostensteigerungen und sinkender Erträge stößt eine Vielzahl von Betreibern an die Grenzen ihrer Zahlungsfähigkeit. Die von den Kostenträgern zu refinanzierenden Kostensteigerungen werden unzureichend bzw. zeitlich verzögert kompensiert, was

zu Liquiditätsengpässen bei den Betreibern führt und Nachverhandlungen zwischen Betreibern und Eigentümern erfordern kann.

Die Folgen der Krisen treffen auch die Investmentfonds, welche die Hanseatische verwaltet. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage einiger Betreiber, die teilweise zur Betreiberinsolvenz führte, erhielten verschiedene Fonds nur geminderte Mieten bzw. Pachten, was dazu führte, dass kalkulierte Ausschüttungen nicht wie geplant, sondern lediglich reduziert geleistet werden konnten bzw. ganz entfielen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellung des emittierten Investmentvermögens der IMMAC group und die Fondsperformance auf den folgenden Seiten 92 bis 97 den Stand des Performanceberichtes bis zum 31.12.2022 und somit nicht die aktuellen Entwicklungen am Markt widerspiegeln.

Fazit

Die IMMAC group 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 59 AIF mit einem Investitionsvolumen von mehr als € 945 Millionen strukturiert und konzipiert, die zum Teil auch über Unternehmensbeteiligungen in 73 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 134 emittierter Investmentvermögen ein Investitionsvolumen von über € 2,10 Milliarden realisiert.

Frühere Wertentwicklungen der aufgelegten Fonds sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Investitionen der Unternehmensgruppe

	Gesamtemission	davon nach Inkrafttreten des KAGB	zum Zeitpunkt der Prospektauflegung in Verwaltung (bezogen auf das Investitionsvolumen)
Investitionsvolumen*	2.104.673.265	945.173.349	1.823.376.464
Eigenkapital (exkl. Ausgabeaufschlag)*	984.886.241	505.259.531	879.118.667
Investmentvermögen	134	59	111
Objekte (inkl. Objekte in Betriebsgesellschaften)	194	73	156

* etwaige sich noch in Platzierung befindliche Fonds wurden mit vollem prognostiziertem Investitionsvolumen und Eigenkapital dargestellt

EMITTIERTES INVESTMENTVERMÖGEN DER IMMAC GROUP¹

Fonds	Jahr	Investition (exkl. Ausgabeaufschlag) in €		
		Soll	Ist	Abw.
Oettingen	1998	7.699.319	7.698.522	-797
Sipplingen ³	2001	8.297.537	8.297.537	0
Mittenwald ³	2002	6.916.666	6.916.666	0
Berlin (3 Objekte) ³	2002	18.440.000	18.437.292	-2.708
Uelzen ⁴	2003	13.165.000	13.165.000	0
Lichtenau ³	2004	10.809.524	10.809.524	0
Dormagen ³	2004	18.557.000	18.557.000	0
Schleswig-Holstein (3 Objekte) ³	2004	12.609.523	12.609.523	0
Bad Bevensen ³	2004	9.038.095	9.038.095	0
Ansbach	2005	15.089.239	15.089.000	-239
Rheine ³	2005	13.896.238	13.896.238	0
Neu Wulmstorf	2005	12.769.048	12.769.048	0
Schleswig-Holstein II (2 Objekte) ⁶	2005	16.020.000	16.020.000	0
Troisdorf	2006	16.541.905	16.541.905	0
Rheinland-Pfalz (2 Objekte)	2006	14.350.000	14.350.000	0
Oettingen Tranche II (Anbau)	2006	1.625.000	1.625.000	0
Berlin II (2 Objekte) ³	2006	13.000.000	13.000.000	0
Schleswig-Holstein III (2 Objekte)	2006	7.780.000	7.780.000	0
Wörth	2006	12.020.000	12.020.000	0
Hessen (2 Objekte) ⁵	2007	24.825.000	24.825.000	0
Nordrhein-Westfalen (2 Objekte) ³	2007	14.480.000	14.480.000	0
Niedersachsen/Bayern (2 Objekte) ⁶	2007	20.817.800	20.817.800	0
Seniorenzentren 27. (2 Objekte)	2007	18.700.000	18.700.000	0
am Rhein (2 Objekte)	2008	18.580.000	18.580.000	0
Niedersachsen (2 Objekte)	2008	22.150.000	22.150.000	0
Austria I	2008	18.040.000	18.040.000	0
Baden-Württemberg (2 Objekte)	2008	12.420.000	12.420.000	0
Grömitz	2009	19.360.000	19.360.000	0
Austria III (3 Objekte)	2009	36.976.192	36.976.192	0
K&S (3 Objekte)	2009	32.060.000	32.060.000	0
Austria IV ³	2009	25.880.000	25.880.000	0
Braunschweig	2009	11.800.000	11.800.000	0
Bad Rodach	2009	13.200.000	13.200.000	0
Austria V	2009	10.480.000	10.480.000	0
Baden-Württemberg II (2 Objekte)	2009	23.200.000	23.200.000	0
Austria VII (2 Objekte)	2009	26.600.000	26.600.000	0
Ostseeklinik Schönberg	2010	21.700.000	21.700.000	0
Austria VIII (4 Objekte)	2010	30.860.000	30.860.000	0
Rinteln	2010	8.600.000	8.600.000	0
Homberg (Ohm)	2010	12.800.000	12.800.000	0
45. Renditefonds (2 Objekte)	2010	22.360.000	22.360.000	0
Austria VI (2 Objekte) ³	2010	11.200.000	11.200.000	0
Austria II (3 Objekte)	2010	28.790.000	28.790.000	0
Hamburg	2010	17.400.000	17.400.000	0
49. Renditefonds (3 Objekte)	2011	15.720.000	15.720.000	0
Austria IX ³	2011	5.700.000	5.700.000	0
51. Renditefonds (3 Objekte)	2011	19.000.000	19.000.000	0
Bramsche	2011	12.600.000	12.600.000	0
Norderstedt	2011	12.500.000	12.500.000	0
Zwischensumme		797.423.086	797.419.342	-3.744

Alle Werte in Euro und gerundet

¹ Diese Aufstellung enthält alle emittierten Investmentvermögen seit Bestehen der Unternehmensgruppe (IMMAC, HKA und DFV) bis zum Datum der Aufstellung dieses Prospektes. Etwaige noch in Platzierung befindliche Fonds werden mit vollem prognostiziertem Investitionsvolumen und Eigenkapital dargestellt.

² Die kumulierten Ausschüttungen werden in dieser Aufstellung bis zum Stichtag des Performanceberichtes 2022 (31.12.2022) für alle Publikumsfonds berücksichtigt.

³ Die Objekte dieser Fonds wurden veräußert. Sofern angegeben, beinhalten die kumulierten Ausschüttungen jeweils die laufenden Ausschüttungen inkl. des Veräußerungserlöses, wobei die kumulierten Ausschüttungen dieser Fonds vorläufig sein können.

Eigenkapital (exkl. Ausgabeaufschlag) in €			Ausschüttung kumuliert in Prozent ²		
Soll	Ist	Abw.	Soll	Ist	Abw.
2.585.431	2.585.603	172	k.A.	200,57	k.A.
3.593.652	3.593.652	0	k.A.	152,90	k.A.
2.666.666	2.666.666	0	k.A.	100,65	k.A.
7.240.000	7.240.000	0	k.A.	172,58	k.A.
5.700.000	5.700.000	0	k.A.	k.A.	k.A.
3.809.524	3.809.524	0	k.A.	233,26	k.A.
6.657.000	6.657.000	0	k.A.	208,58	k.A.
4.809.523	4.809.523	0	k.A.	194,81	k.A.
3.238.095	3.238.095	0	k.A.	187,50	k.A.
5.815.239	5.815.000	-239	129,25	138,50	9,25
5.075.238	5.075.238	0	k.A.	196,08	k.A.
4.819.048	4.819.048	0	128,00	124,62	-3,38
6.760.000	6.760.000	0	130,00	130,00	0,00
7.361.905	7.361.905	0	133,50	132,00	-1,50
5.000.000	5.000.000	0	127,30	129,80	2,50
525.000	525.000	0	132,00	105,50	-26,50
4.500.000	4.500.000	0	k.A.	112,11	k.A.
2.430.000	2.430.000	0	130,80	130,80	0,00
4.120.000	4.120.000	0	122,70	117,10	-5,60
9.960.000	9.960.000	0	117,25	107,50	-9,75
5.520.000	5.520.000	0	k.A.	218,92	k.A.
10.277.800	10.277.800	0	106,50	104,00	-2,50
7.000.000	7.000.000	0	111,50	100,16	-11,34
9.080.000	9.080.000	0	104,50	101,95	-2,55
10.050.000	10.050.000	0	100,75	96,50	-4,25
7.040.000	7.040.000	0	102,25	96,25	-6,00
5.920.000	5.920.000	0	99,90	90,40	-9,50
8.560.000	8.560.000	0	102,25	99,25	-3,00
13.840.000	13.840.000	0	101,25	96,00	-5,25
14.060.000	14.060.000	0	100,50	100,00	-0,50
9.880.000	9.880.000	0	k.A.	208,74	k.A.
5.500.000	5.500.000	0	97,75	100,00	2,25
6.200.000	6.200.000	0	97,50	94,50	-3,00
4.480.000	4.480.000	0	94,50	91,00	-3,50
9.700.000	9.700.000	0	92,50	84,50	-8,00
10.300.000	10.300.000	0	91,00	81,25	-9,75
9.700.000	9.700.000	0	94,50	90,00	-4,50
11.860.000	11.860.000	0	91,75	87,50	-4,25
3.600.000	3.600.000	0	92,00	90,25	-1,75
5.800.000	5.800.000	0	91,50	85,75	-5,75
11.360.000	11.360.000	0	91,25	87,25	-4,00
4.200.000	4.200.000	0	k.A.	191,34	k.A.
11.140.000	11.140.000	0	90,50	87,00	-3,50
7.100.000	7.100.000	0	81,00	88,25	7,25
7.220.000	7.220.000	0	84,00	82,50	-1,50
2.200.000	2.200.000	0	k.A.	209,02	k.A.
9.000.000	9.000.000	0	82,50	79,00	-3,50
5.600.000	5.600.000	0	82,00	80,00	-2,00
5.000.000	5.000.000	0	83,50	81,50	-2,00
327.854.121	327.854.054	-67			

⁴ Der Fonds Uelzen wurde vom Kooperationspartner Ideenkapital AG platziert, der auch die Anlegerbetreuung übernommen hat.

⁵ Aus dem Fonds Hessen wurde das Objekt in Schlüchtern veräußert.

⁶ Beim Fonds Niedersachsen/Bayern (im Jahr 2016), beim Fonds Schleswig-Holstein II (im Jahr 2019) und bei den Fonds Austria XIII und Austria XIV (jeweils im Jahr 2020) wurden Kapitalerhöhungen durchgeführt.

Fonds	Jahr	Investition (exkl. Ausgabeaufschlag) in €		
		Soll	Ist	Abw.
Zwischensumme		797.423.086	797.419.342	-3.744
Soltau	2011	10.560.000	10.560.000	0
Eisenberg	2011	10.520.000	10.520.000	0
52. Renditefonds (3 Objekte)	2011	37.260.000	37.260.000	0
54. Renditefonds (4 Objekte)	2011	36.600.000	36.600.000	0
Kornwestheim	2012	12.800.000	12.800.000	0
53. Renditefonds (2 Objekte)	2012	14.640.000	14.640.000	0
Vellmar	2012	14.760.000	14.760.000	0
Austria X (2 Objekte) ³	2012	5.833.000	5.833.000	0
Seehotel am Kaiserstrand ³	2012	25.700.000	25.700.000	0
60. Renditefonds (2 Objekte)	2012	11.200.000	11.200.000	0
Hannover	2012	10.090.000	10.090.000	0
Fachklinik Hilchenbach	2012	26.000.000	26.000.000	0
Velbert	2013	14.450.000	14.450.000	0
Austria XI	2013	17.280.000	17.280.000	0
64. Renditefonds (2 Objekte)	2013	12.380.000	12.380.000	0
Ludwigsfelde	2013	13.400.000	13.400.000	0
Albersdorf	2013	5.950.000	5.950.000	0
Summe		1.076.846.086	1.076.842.342	-3.744
Sonstige Investmentvermögen⁷	1997–2014	25.438.999	25.438.999	
Institutionelle Fonds³	2008	57.218.575	57.218.575	
Summe		82.657.574	82.657.574	
Emissionsvolumen vor Inkrafttreten des KAGB		1.159.503.660	1.159.499.916	
Alternative Investmentfonds (AIF)				
IMMAC Sozialimmobilien 71. Renditefonds (3 Objekte)	2014	34.140.000	34.140.000	0
IMMAC Sozialimmobilie 72. Renditefonds	2014	15.870.000	15.870.000	0
IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds	2014	12.350.000	12.350.000	0
IMMAC Sozialimmobilie 74. Renditefonds	2014	8.870.000	8.870.000	0
IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds	2014	12.500.000	12.500.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds (3 Objekte)	2015	22.130.000	22.130.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 78. Renditefonds	2015	5.060.000	5.060.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 80. Renditefonds (2 Objekte)	2015	14.900.000	14.900.000	0
IMMAC Austria Sozialimmobilien XIII Renditefonds ⁶	2015	11.150.000	11.150.000	0
IMMAC Austria Sozialimmobilien XIV Renditefonds ⁶	2015	61.217.500	61.217.500	0
IMMAC Sozialimmobilien 79. Renditefonds	2016	14.670.000	14.670.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 85. Renditefonds	2016	12.785.000	12.785.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 86. Renditefonds	2016	15.000.000	15.000.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 75. Renditefonds	2017	13.710.000	13.710.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 81. Renditefonds (2 Objekte)	2017	26.700.000	26.700.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 82. Renditefonds	2017	12.270.000	12.270.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 84. Renditefonds (2 Objekte)	2017	26.730.000	26.730.000	0
IMMAC Austria Sozialimmobilie XVI Renditefonds	2017	14.540.000	14.540.000	0
DFV Hotel Weinheim	2017	19.600.000	19.600.000	0
DFV Hotel Flughafen Leipzig	2017	8.810.000	8.810.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 92. Renditefonds	2018	5.400.000	5.400.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 94. Renditefonds	2018	6.570.000	6.570.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 99. Renditefonds	2018	4.840.000	4.840.000	0
DFV Infrastruktur I US Energie ⁸	2018	10.917.031	10.917.031	0
IMMAC Irland Sozialimmobilien I Renditefonds	2018	36.670.000	36.670.000	0
DFV Hotel Oberursel	2018	26.480.000	26.480.000	0
DFV Hotelinvest 6 (3 Objekte)	2019	54.930.000	54.930.000	0
DFV Hotel Bad Soden	2019	7.310.000	7.310.000	0
DFV Hotels Flughafen München (2 Objekte)	2019	39.080.000	39.080.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 97. Renditefonds	2019	15.650.000	15.650.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 101. Renditefonds	2019	9.196.000	9.196.000	0
Zwischensumme		580.045.531	580.045.531	0

² Die kumulierten Ausschüttungen werden in dieser Aufstellung bis zum Stichtag des Performanceberichtes 2022 (31.12.2022) für alle Publikumsfonds berücksichtigt.

³ Die Objekte dieser Fonds wurden veräußert. Sofern angegeben, beinhalten die kumulierten Ausschüttungen jeweils die laufenden Ausschüttungen inkl. des Veräußerungserlöses, wobei die kumulierten Ausschüttungen dieser Fonds vorläufig sein können.

⁶ Beim Fonds Niedersachsen/Bayern (im Jahr 2016), beim Fonds Schleswig-Holstein II (im Jahr 2019) und bei den Fonds Austria XIII und Austria XIV (jeweils im Jahr 2020) wurden Kapitalerhöhungen durchgeführt.

Eigenkapital (exkl. Ausgabeaufschlag) in €			Ausschüttung kumuliert in Prozent ²		
Soll	Ist	Abw.	Soll	Ist	Abw.
327.854.121	327.854.054	-67			
4.560.000	4.560.000	0	78,75	77,00	-1,75
4.920.000	4.920.000	0	82,50	79,00	-3,50
18.460.000	18.460.000	0	83,50	81,50	-2,00
16.100.000	16.100.000	0	83,50	79,75	-3,75
5.300.000	5.300.000	0	76,50	75,25	-1,25
6.640.000	6.640.000	0	74,00	74,00	0,00
6.260.000	6.260.000	0	73,50	73,00	-0,50
2.000.000	2.000.000	0	k. A.	181,40	k. A.
11.900.000	11.900.000	0	k. A.	159,08	k. A.
4.400.000	4.400.000	0	76,00	71,50	-4,50
3.840.000	3.840.000	0	77,50	75,75	-1,75
11.000.000	11.000.000	0	77,50	74,00	-3,50
7.200.000	7.200.000	0	68,00	66,00	-2,00
7.280.000	7.280.000	0	68,00	65,00	-3,00
5.480.000	5.480.000	0	69,00	65,00	-4,00
5.900.000	5.900.000	0	65,50	65,00	-0,50
2.300.000	2.300.000	0	66,00	65,75	-0,25
451.394.121	451.394.054	-67			
8.432.656	8.432.656				
19.800.000	19.800.000				
28.232.656	28.232.656				
479.626.777	479.626.710				
17.340.000	17.340.000	0	51,50	49,50	-2,00
7.420.000	7.420.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
6.450.000	6.450.000	0	55,50	55,50	0,00
3.870.000	3.870.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
6.800.000	6.800.000	0	56,00	54,00	-2,00
11.980.000	11.980.000	0	44,00	44,00	0,00
2.060.000	2.060.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
8.000.000	8.000.000	0	48,50	48,50	0,00
4.520.000	4.520.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
32.217.500	32.217.500	0	48,00	48,00	0,00
6.520.000	6.520.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
6.085.000	6.085.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
7.100.000	7.100.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
7.080.000	7.080.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
13.200.000	13.200.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
5.920.000	5.920.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
14.530.000	14.530.000	0	31,50	31,50	0,00
8.320.000	8.320.000	0	33,00	30,00	-3,00
9.100.000	9.100.000	0	31,80	23,83	-7,97
3.610.000	3.610.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
2.500.000	2.500.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
2.770.000	2.770.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
2.100.000	2.100.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
10.917.031	10.917.031	0	k. A. – Spezial-AIF		
20.920.000	20.920.000	0	26,25	21,83	-4,42
13.480.000	13.480.000	0	25,00	14,17	-10,83
27.930.000	27.930.000	0	20,00	11,08	-8,92
3.510.000	3.510.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
19.080.000	19.080.000	0	20,00	7,26	-12,74
7.800.000	7.800.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
4.480.000	4.480.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
297.609.531	297.609.531	0			

Alle Werte in Euro und gerundet

⁷ Aus den sonstigen Investmentvermögen wurden die Objekte Hamburg-Kirchwerder und Braunschweig-Sicke veräußert. Für das Objekt in Dreieich (Frankfurt) werden keine Funktionen oder Dienstleistungsaufgaben mehr ausgeübt.

⁸ Bei diesem US-Dollar-Fonds wurde ein Wechselkurs von USD 1,145 zu € 1,00 zugrunde gelegt. Das prospektierte Eigenkapital wurde auf USD 12.500.000,00 reduziert.

Fonds	Jahr	Investition (exkl. Ausgabeaufschlag) in €		
		Soll	Ist	Abw.
Zwischensumme		580.045.531	580.045.531	0
IMMAC Sozialimmobilien 89. Renditefonds	2020	15.761.000	15.761.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 102. Renditefonds	2020	8.090.000	8.090.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 103. Renditefonds	2020	6.350.000	6.350.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds (2 Objekte)	2020	18.110.000	18.110.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 105. Renditefonds	2020	17.025.000	17.025.000	0
IMMAC Irland Sozialimmobilien II Renditefonds	2020	10.678.318	10.678.318	0
IMMAC Irland Sozialimmobilien III Renditefonds	2020	6.700.000	6.700.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 87. Renditefonds	2021	20.430.000	20.430.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 106. Renditefonds	2021	18.430.000	18.430.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 107. Renditefonds	2021	7.700.000	7.700.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 109. Renditefonds	2021	17.350.000	17.350.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 110. Renditefonds	2021	13.555.000	13.555.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds	2021	10.100.000	10.100.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 113. Renditefonds	2021	13.600.000	13.600.000	0
IMMAC Irland Sozialimmobilien IV Renditefonds	2021	6.856.500	6.856.500	0
IMMAC Irland Sozialimmobilien V Renditefonds	2021	10.552.000	10.552.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 117. Renditefonds	2022	5.950.000	5.950.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 118. Renditefonds	2022	10.320.000	10.320.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 119. Renditefonds	2022	14.030.000	14.030.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 123. Renditefonds	2022	16.860.000	16.860.000	0
DFV Hotel Deggendorf	2022	13.630.000	13.630.000	0
DFV Hotel Kaiserslautern	2022	18.140.000	18.140.000	0
Summe		860.263.349	860.263.349	0
Emissionsvolumen mit Stand Performancebericht 31.12.2022		2.019.767.009	2.019.763.265	
Alternative Investmentfonds (AIF) (nachrichtlich ab 01.01.2023)				
IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds ⁹	2023	30.000.000	in Platzierung	
IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds ⁹	2023	10.900.000	in Platzierung	
IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds ⁹	2023	18.250.000	in Platzierung	
IMMAC Sozialimmobilien 129. Renditefonds ⁹	2023	6.760.000	in Platzierung	
IMMAC Irland Sozialimmobilien VI Renditefonds ⁹	2024	19.000.000	in Platzierung	
Summe AIF nachrichtlich bis Prospektdatum		84.910.000		
Gesamtemission¹⁰			2.104.673.265	

	Jahr	Investition min./max. (exkl. Ausgabeaufschlag) in €	
IMMAC Immobilien Renditedachfonds Deutschland ⁹	2022	6.235.600	31.192.800

Alle Werte in Euro und gerundet

Aufgrund der Veränderungen des Zinsumfeldes kam es zur strategischen Neuausrichtung einiger Produkte. In diesem Zusammenhang wurde die jeweilige Vertriebsgenehmigung des IMMAC Sozialimmobilien 91. Renditefonds, IMMAC Sozialimmobilien 121. Renditefonds, IMMAC Sozialimmobilien 122. Renditefonds und IMMAC Sozialimmobilien 124. Renditefonds zurückgegeben.

² Die kumulierten Ausschüttungen werden in dieser Aufstellung bis zum Stichtag des Performanceberichtes 2022 (31.12.2022) für alle Publikumsfonds berücksichtigt.

⁹ Zum Zeitpunkt der Prospektauflegung noch nicht vollständig platziert.

¹⁰ Alle in Platzierung befindlichen Fonds wurden mit gesamtem emittiertem Kapital gewertet, auch wenn es noch nicht eingeworben war.

Eigenkapital (exkl. Ausgabeaufschlag) in €			Ausschüttung kumuliert in Prozent ²		
Soll	Ist	Abw.	Soll	Ist	Abw.
297.609.531	297.609.531	0			
7.600.000	7.600.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
4.590.000	4.590.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
3.450.000	3.450.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
9.110.000	9.110.000	0	13,50	13,50	0,00
9.600.000	9.600.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
5.950.000	5.950.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
4.500.000	4.500.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
10.200.000	10.200.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
9.150.000	9.150.000	0	7,50	7,50	0,00
4.200.000	4.200.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
8.850.000	8.850.000	0	8,00	8,00	0,00
6.700.000	6.700.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
5.000.000	5.000.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
6.700.000	6.700.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
4.000.000	4.000.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
6.200.000	6.200.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
3.200.000	3.200.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
5.520.000	5.520.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
7.400.000	7.400.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
11.100.000	11.100.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
7.130.000	7.130.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
9.390.000	9.390.000	0	4,00		
447.149.531	447.149.531	0			
926.776.308	926.776.241				
18.000.000	in Platzierung		4,75		
6.600.000	in Platzierung		k. A. – Spezial-AIF		
10.650.000	in Platzierung		k. A. – Spezial-AIF		
3.860.000	in Platzierung		k. A. – Spezial-AIF		
19.000.000	in Platzierung		k. A. – Spezial-AIF		
58.110.000					
	984.886.241				
Eigenkapital min./max. (exkl. Ausgabeaufschlag) in €			Ausschüttung kumuliert in Prozent ²		
6.000.000	30.000.000		k. A. – Blindpool		

25 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 Verbrauchern neben den Angaben in diesem Verkaufsprospekt ergänzend zusätzliche Informationen zur Verfügung zu stellen:

I. Allgemeine Informationen zum Investmentvermögen

1. Emittentin/AIF:

IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 131085.

Persönlich haftende Gesellschafterin:

IMMAC 130. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 185915, Geschäftsführer: Peter Stein, Jonas Vogel.

Geschäftsführende Kommanditistin:

DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 168314, Geschäftsführer: Jonas Vogel.

Hauptgeschäftstätigkeiten der Fondsgesellschaft sind der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere auch Miteigentumsanteilen an Grundstücken. Die Fondsgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (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. Treuhänderin:

Fidus Treuhand GmbH (Treuhanderin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 88627, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Frau Ramona Baase und Herrn Florian Blume.

Die Treuhänderin erwirbt und hält die Beteiligung nach außen im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und auf Rechnung des jeweiligen Treugebers (Anleger). Hierdurch wird gewährleistet, dass der Treugeber im Innenverhältnis wie ein unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligter Kommanditist behandelt wird. Dies bedeutet insbesondere, dass der Treugeber (Anleger) Ansprüche auf Gewinnanteile, Auseinandersetzungsguthaben, Ausschüttungen und Liquidationserlöse i. H. d. wirtschaftlich auf seinen Teil entfallenden Satzes sowie die auf ihn entfallenden Gesellschafterrechte hat.

3. 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: Ralf Otzen, Tim Ruttman, jeweils einzelvertretungsberechtigt.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Zusammengefasst Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von Investmentvermögen,

geschlossenen inländischen Publikums-AIF und Spezial-AIF, offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, allgemeinen offenen inländischen Spezial-AIF sowie geschlossenen und offenen EU-Spezial-AIF.

4. Aufsicht:

Die zuvor genannten Gesellschaften, mit Ausnahme der AIF-Verwaltungsgesellschaft, unterliegen nach der Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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.

5. 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.

6. Verwahrstelle:

DEHMEL Rechtsanwaltskanzlei mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 130044. Geschäftsführer: Christian Dehmel, Lutz Tiedemann.

II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Die Verkaufsunterlagen zum Beteiligungsangebot IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft sowie die Beitrittserklärung enthalten detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird ergänzend auf diese Dokumente verwiesen.

1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Der Anleger beteiligt sich an der IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH &

Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft als Direktkommanditist oder über die Treuhänderin und hat die gezeichnete Einlage zu leisten. Die IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF. Gegenstand der Fondsgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere auch Miteigentumsanteilen an Grundstücken. Tatsächlich hat die Fondsgesellschaft 100 Prozent der Miteigentumsanteile an einem Grundstück sowie ein weiteres Grundstück, zusammen bebaut mit dem Senioren- und Pflegezentrum „Blomberg Klinik“ sowie einem weiteren Gebäude, dem „Haus Leiber“, belegen in Bad Laer, erworben und langfristig verpachtet. Die Anleger erhalten aus den Pachtüberschüssen und einem Liquidationserlös Ausschüttungen; die anteiligen Gewinne/Verluste werden ihnen zugerechnet.

Da die Fondsgesellschaft ein geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) i. S. d. KAGB 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 für den Unternehmensgegenstand förderlichen 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 € 20.000,00 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. Ist der Anleger Treugeber und wird der Treuhandvertrag beendet, so wird der Anleger Direktkommanditist. In diesem Fall hat der Anleger eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht beizubringen und ist mit seiner Hafteinlage namentlich in das Handelsregister einzutragen. Der Anleger hat (i) die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister, die Gebühren einer etwa notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung und die potenziellen Kosten einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht sowie (ii) Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilswertes, an die AIF-Verwaltungsgesellschaft und/oder die Treuhänderin zu leisten. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, Erstattungen für notwendige Auslagen selbst zu fordern und mit Ausschüttungen zu verrechnen. Die Kosten für seine persönliche Steuererklärung sowie aus Anforderungen des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes, 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 31.07.2039 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 31.07.2039 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

Die Einlage (Kapitaleinlage) zzgl. des Ausgabeaufschlages ist, je nach Art des Beitrittes des Anlegers, innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt der Beitrittsannahme auf eines der folgenden Konten zu leisten:

Konto für Einzahlungen der Direktkommanditisten:

Kontoinhaber

IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Bank: Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG

IBAN: DE67 2559 1413 0052 7041 01

BIC (SWIFT): GENODEF1BCK

Verwendungszweck: Ihre individuelle Teilnehmernummer

Konto für Einzahlungen der Treugeber:

Kontoinhaber

Fidus Treuhand GmbH
(Treuhandkonto IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft)

Bank: Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG

DE33 2559 1413 0121 7011 04

BIC (SWIFT): GENODEF1BCK

Verwendungszweck: Ihre individuelle Teilnehmernummer

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 das vorliegende Investmentvermögen 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 7 verwiesen.

III. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages und von außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossenen Verträgen

1. Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Durch Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger ein Angebot auf Beitritt gegenüber der IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft bzw. der Treuhänderin ab. Der Vertrag (Beitritt) wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung und Vergabe einer Teilnehmernummer durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft bzw. der Treuhänderin, ohne dass es der Zustimmung der übrigen Gesellschafter bedarf. Auch der Zugang der Annahmeerklärung ist für die Wirksamkeit des Beitritts zur Fondsgesellschaft nicht erforderlich. Der Anleger wird über die Annahme jedoch unverzüglich informiert. Der als Direktkommanditist 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 Beitritts 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 31.07.2039. 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, wobei die Dauer der Gesellschaft um maximal 7,50 Jahre verlängert werden kann. 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 ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Abs. 2 und 3 HGB ist 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 und der Treuhänderin) 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 bzw. 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 gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrages keine Abfindung.

4. Rechtsordnung und Gerichtsstand

Die Rechtsbeziehung des Anlegers zur Fondsgesellschaft bzw. zur Treuhänderin 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 Verkaufsunterlagen sind 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 30.10.2025.

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 KAGB 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, eingereichte 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 in Textform 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 Streit-schlichtungsstelle 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.

II DIE ANLAGEBEDINGUNGEN

Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF

IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds 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

- Die Fondsgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:
 - Immobilien gemäß §261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
 - Anteile an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag nur Vermögensgegenstände i. S. d. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB), sowie
 - Bankguthaben gemäß §195 KAGB.
- Die Investition in Finanzinstrumente ist ausgeschlossen.

§2 Anlagegrenzen

- Mindestens 60,00 Prozent des investierten Kapitals werden direkt oder indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, bebaut mit Gewerbeimmobilien des Typs Sozialimmobilie (z. B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Kliniken, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation, gerontopsychiatrische Altenpflegeeinrichtungen) in Deutschland angelegt.
- 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 19 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 16,00 nicht übersteigen.

- Die Fondsgesellschaft investiert unter Berücksichtigung der Grundsätze des §262 Abs. 2 KAGB in Vermögensgegenstände i. S. d. §1 Nr. 1.
 - Die Fondsgesellschaft hat im Rahmen der Anlagegrenzen mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 03.04.2024
 - Miteigentumsanteile (45/100) an einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Teileigentumsgrundbuch von Bad Laer, Blatt 1258, Flur 3, Flurstück 120/9 mit einer Größe von 2.826 Quadratmetern und Flurstück 126/51 mit einer Größe von 4.760 Quadratmetern, belegen Remseder Straße 3 in 49196 Bad Laer;
 - Miteigentumsanteile (55/100) an einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Teileigentumsgrundbuch von Bad Laer, Blatt 1259, Flur 3, Flurstück 120/9 mit einer Größe von 2.826 Quadratmetern und Flurstück 126/51 mit einer Größe von 4.760 Quadratmetern, belegen Remseder Straße 3 in 49196 Bad Laer;
 - ein Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Laer, Blatt 2503, Flur 3, Flurstück 120/11 mit einer Größe von 997 Quadratmetern, belegen Remseder Straße 1 in 49196 Bad Laer,
- a), b) und c) bebaut mit dem Senioren- und Pflegezentrum „Blomberg Klinik“ und einem weiteren Gebäude, dem „Haus Leiber“, erworben, im Folgenden zusammen auch „Anlageobjekt“ genannt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Fondsgesellschaft beabsichtigt, nach Eigentumsumschreibung das bestehende Teileigentum aufzuheben und die Teileigentumsgrundbücher zu schließen.
- Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 04.05.2024. Es wurde ein

Pachtvertrag nebst Nachtrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren zzgl. zweier Optionen von jeweils fünf Jahren für die Pächterin abgeschlossen.

- Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt im Rahmen von Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Ersatzbeschaffung sowie Mängelbeseitigungs-, Renovierungs-, Modernisierungs-, Sanierungs-, Umbau- und Umwidmungsmaßnahmen und hiermit im Zusammenhang stehenden etwaigen Zuschusszahlungen an die Pächterin.

§3 Kreditaufnahme

Die Fondsgesellschaft darf Kredite nach Maßgabe von §4 aufnehmen.

§4 Leverage und Belastungen

- Die Fondsgesellschaft darf Kredite nur bis zur Höhe von 150,00 Prozent ihres aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals aufnehmen, welches nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung steht, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche die Fondsgesellschaft i. S. d. §261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen hat, entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen.
- 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, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet.
- Die Belastung der Vermögensgegenstände nach §1 Ziff. 1. sowie die Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen,

darf 150,00 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, welches nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung steht, nicht überschreiten.

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 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet. Die Anteile der Gründungsgesellschafter (Gesellschaftsvertrag § 4 Ziff. 2. a)–c) und der für sich gezeichnete Teilanteil der Treuhänderin i. H. v. € 500,00 (Gesellschaftsvertrag § 4 Ziff. 2. d)) haben gemäß Gesellschaftsvertrag von den Anteilen der Anleger abweichende Ausgestaltungsmerkmale.

§6 Mindestkapitaleinlage

Die Mindestkapitaleinlage beträgt € 20.000,00 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. Die Fondsgesellschaft hat im Verkaufsprospekt Angaben zum Ausgabeaufschlag nach Maßgabe des § 269 Abs. 1 i. V. m. § 165 Abs. 3 KAGB zu machen.
3. Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Beitrittsphase einmal zu zahlende Initialkosten an, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind. Diese betragen 17,38 Prozent der Kapitaleinlage inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die Initialkosten sind spätestens mit dem Ende der Beitrittsphase der Fondsgesellschaft zur Zahlung fällig,

nicht jedoch bevor etwaige Zwischenfinanzierungen zurückgeführt worden sind. Anteilige Abschlagszahlungen entsprechend dem Beitrittsverlauf sind bereits vor dem Ende der Beitrittsphase und vor der Rückführung etwaiger Zwischenfinanzierungen möglich. **Insgesamt betragen die einmaligen Kosten (Ausgabeaufschlag und Initialkosten) maximal 21,31 Prozent des Ausgabepreises inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer.** Hierin sind der Ausgabeaufschlag und Provisionen für Vertriebspartner i. H. v. insgesamt bis zu elf Prozent der Kapitaleinlage enthalten.

4. Die in den in Ziff. 3. dargestellten Quoten enthaltenen Vergütungen sind nicht umsatzsteuerpflichtig. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, verstehen sich alle Vergütungen als Bruttovergütungen inkl. eventuell anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent, und umsatzsteuerpflichtige Vergütungen sind bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen.
5. Eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 2,40 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. und erfolgsabhängige Vergütungen nach Ziff. 6. berechnet.
 - b) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine laufende Vergütung

i. H. v. bis zu 2,00 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, maximal jedoch 13,00 Prozent der Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im ersten Kalenderjahr (01.08.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 15.666,67 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer und im zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) beträgt die Vergütung mindestens € 35.500,00 inkl. eventuell anfallender 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 0,20 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 (01.08.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 1.041,67 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer und ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01. 31.12.2025) 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 0,20 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, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Im ersten Kalenderjahr (01.08.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 1.041,67 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer und ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

- e) Eine Vergütung kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Zusammenhang mit dem Abschluss einer Anschlussfinanzierung erhalten. Die Vergütung ist in der Verwaltungsgebühr gemäß § 8 Ziff. 1. b) enthalten und wird der Fondsgesellschaft somit nicht zusätzlich belastet.
2. Vergütungen an Dritte:
- a) Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,80 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 11.000,00 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 2024 beträgt die Vergütung € 7.333,33 inkl. Umsatzsteuer und ist nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin 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 0,40 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 7.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.08.–31.12.2024) beträgt die Vergütung € 2.916,67 inkl. eventuell anfallender 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);
- 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 2,00 Prozent 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 1,50 Prozent inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 1,50 Prozent inkl. eventuell anfallender 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 Sachverständigen-gutachten 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.
6. Erfolgsabhängige Vergütung
- a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. bis zu 12,16 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung i.H.v. 4,80 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 15,00 Prozent des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.
7. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten
- a) Im Fall der Eintragung des Kommanditisten im Handelsregister, der Übertragung eines Kommanditanteiles oder der Treugeberstellung sowie bei einem Wechsel von einer treuhänderischen Beteiligung zu einer direkten Beteiligung oder umgekehrt hat der Kommanditist bzw. Treugeber
- 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 und/oder die Treuhänderin 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.
8. Ein Teil der in diesem §8 dargestellten Vergütungen ist nicht umsatzsteuerpflichtig. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, verstehen sich alle Vergütungen als Bruttovergütungen inkl. eventuell anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent, und umsatzsteuerpflichtige Vergütungen sind bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen.

§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 § 18 (Ergebnisverteilung), § 19 (Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen) und § 24 (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. Weiterhin sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
3. Im Jahresbericht werden Vergütungen offengelegt, die dem Investmentvermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft berechnet wurden.
4. Der Jahresbericht wird bei den im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt angegebenen Stellen zur Verfügung gestellt. Er wird ferner im Bundesanzeiger den gesetzlichen Fristen entsprechend spätestens neun Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres bekannt gemacht.

§ 11 Dauer der Fondsgesellschaft, Abwicklung und Verteilung

1. Die Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.07.2039 befristet. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft ist ausgeschlossen. 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, wobei die Dauer der Fondsgesellschaft um maximal 7,50 Jahre verlängert werden kann. Gründe für die Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft können u.a. darin bestehen, dass
 - a) die Gesellschafter höhere Erträge aus der Fortführung der Fonds-

- gesellschaft 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.

Nach Beendigung der Fondsgesellschaft findet deren Liquidation statt. Im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Fondsgesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft beglichen.

2. 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.

§ 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: 08.05.2024

III DER GESELLSCHAFTSVERTRAG

Gesellschaftsvertrag der

IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds 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
- § 6 Erhöhung des Kommanditkapitals der Treuhänderin, Rechte der Treugeber, Rechte der Treuhänderin

Artikel III Geschäftsführung und Vertretung

- § 7 Geschäftsführungsbefugnis
- § 8 Anhörungsbedürftige Rechtsgeschäfte, Zustimmung
- § 9 Vertretungsbefugnis, Anlegerinformationen, Gesellschafterinformationen
- § 10 Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin

Artikel IV Anlegerkommission

- § 11 Bestellung, Amtszeit, Haftung
- § 12 Aufgaben und Rechte
- § 13 Vergütung, Auslagen

Artikel V Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

- § 14 Gesellschafterbeschlüsse
- § 15 Gesellschafterversammlungen

Artikel VI Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen

- § 16 Gesellschafterkonten
- § 17 Jahresbericht
- § 18 Ergebnisverteilung
- § 19 Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen

Artikel VII Gesellschafterwechsel

- § 20 Übertragung von Kommanditanteilen bzw. Treugeberwechsel, Treugeberregister; Kosten
- § 21 Tod eines Kommanditisten/Treugebers
- § 22 Kündigung
- § 23 Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen
- § 24 Fortführung der Gesellschaft, Abfindung

Artikel VIII Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation

- § 25 Änderung des Gesellschaftsvertrages
- § 26 Liquidation

Artikel IX Schlussbestimmungen

- § 27 Mitteilungen der Gesellschaft, Vertraulichkeit, Sonderwerbungskosten
- § 28 Haftung
- § 29 Teilnichtigkeit
- § 30 Kosten des Vertrages
- § 31 Inkrafttreten

Zwischen

1. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 185915 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

IMMAC 130. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Peter Stein und Herrn Jonas Vogel, geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35 in 20354 Hamburg,

2. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 168314 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Jonas Vogel, geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg,

3. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 142917 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

IMMAC Health property GmbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Florian M. Bormann und Frau Mechthild E. Mösenfechtel, geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35 in 20354 Hamburg,

4. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 88627 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

Fidus Treuhand GmbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Frau Ramona Baase und Herrn Florian Blume, geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35 in 20354 Hamburg,

wird der bisherige Gesellschaftsvertrag unter Beitritt der Fidus Treuhand GmbH wie folgt neu gefasst:

I. Grundlegende Bestimmungen**§1 Firma, Sitz**

1. Der Name der Kommanditgesellschaft lautet

IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

2. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

§2 Gegenstand der Gesellschaft

1. Der Gegenstand der Gesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere auch Miteigentumsanteilen an Grundstücken. Die Gesellschaft ist ein geschlossener Publikums-Alternativer Investmentfonds („AIF“) i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“). Die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erfolgen daher nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, Gesellschaften deutschen Rechtes in Deutschland zu gründen und sich an Gesellschaften, 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 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.

§3 Beginn, Dauer, Geschäftsjahr

1. Die Gesellschaft wurde am 15.02.2024 neu gegründet. Die Gesellschaft endet am 31.07.2039 vorbehaltlich eines

abweichenden Gesellschafterbeschlusses (Fortsetzungsbeschluss) gemäß § 22 dieses Vertrages.

2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Gesellschafter, Kapitalausstattung**§4 Kommanditkapital, Gesellschafter, Kapitalanteile**

1. Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt € 663.000,00.
2. An der Gesellschaft sind beteiligt:
 - a) als persönlich haftende Gesellschafterin die IMMAC 130. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ohne Einlage;
 - b) als geschäftsführende Kommanditistin die DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 660.000,00;
 - c) als weitere Kommanditistin die IMMAC Health property GmbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 2.500,00;
 - d) als Treuhänderin (§ 6) die der Gesellschaft neu beigetretene Fidus Treuhand GmbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 500,00.
3. Die Gesellschaft ist handelnd durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen und somit das Kommanditkapital der Gesellschaft um € 5.800.000,00 auf bis zu € 6.463.000,00 wie folgt zu erhöhen und zwar:
 - a) durch Erhöhung der Kapitaleinlage der Treuhänderin (§ 6) und/oder
 - b) durch Aufnahme weiterer Kommanditisten (§ 5).
4. Kapitalanteile der Kommanditisten gemäß 2. b) und c) und der Treuhänderin gemäß 2. d) gelten als Pflichteinlage; sie sind jeweils als Haftsumme des Kommanditisten in das Handelsregister einzutragen. Bei neu aufzunehmenden Kommanditisten und bei Einlageerhöhungen der Fidus Treuhand GmbH werden nur jeweils zehn Prozent der Kommanditeinlagen in das Handelsregister als Haften einlage eingetragen.

§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 Beitrittserklärung des neuen Kommanditisten als Angebot und Annahme des Beitrittes durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin. Mit Annahme der Beitrittserklärung erfolgt die Vergabe einer Teilnehmernummer. Zur Wirksamkeit des Beitrittes ist der Zugang der Annahme nicht erforderlich. Der Beitretende wird jedoch unverzüglich über die Annahme des Beitrittes informiert. Der Beitritt wird wirksam mit Eintragung in das Handelsregister.

2. Die weiteren Kommanditisten bzw. Treugeber 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 bzw. Treugeber angegebene Bankkonto der Fondsgesellschaft bzw. Treuhänderin.
3. Als weiterer Kommanditist kann in die Gesellschaft nur aufgenommen werden, für den die in § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb)–ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Kapitaleinlage beträgt mindestens € 20.000,00 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 Beteiligungsverhältnisse 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 Vollmachtsübersendung 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.

5. Die Kosten für die Erteilung der Vollmacht hat der weitere Kommanditist zu tragen.
5. Die Anleger sind verpflichtet, jede nach dem Beitritt eintretende Veränderung ihrer Anschrift, ihrer Ansässigkeit oder steuerlichen Veranlagung unverzüglich der Geschäftsleitung und/oder der Treuhandkommanditistin in Textform mitzuteilen. Es kann die Angabe weiterer Daten bestimmt werden, die zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten der Gesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Verwahrstelle oder zur Vermeidung zusätzlicher administrativer Pflichten dieser Personen erforderlich sind.
6. 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.

7. Die gesetzlichen Vorschriften über die beschränkte Haftung der Kommanditisten bleiben unberührt.
8. Die Kommanditisten sind zu Nachschüssen nicht verpflichtet.

§ 6 Erhöhung des Kommanditkapitals der Treuhänderin, Rechte der Treugeber, Rechte der Treuhänderin

1. Die Fidus Treuhand GmbH ist als Treuhänderin berechtigt, ihre Einlage im Interesse und für Rechnung von Treugebern nach Maßgabe des jeweils abzuschließenden Treuhandvertrages und der folgenden Bestimmungen ohne Zustimmung der Gesellschaft oder der übrigen Gesellschafter zu erhöhen:
 - a) Die Treugeber zahlen eine Einlage, die sich zusammensetzt aus dem Betrag, um den sich die Kapitaleinlage der Treuhänderin erhöhen soll (Teileinlage), und regelmäßig einem Ausgabeaufschlag von fünf Prozent dieser Teileinlage.
 - b) Eine Teileinlage der Treuhänderin, die sie für einen einzelnen Treugeber hält, muss mindestens € 20.000,00 betragen und bei höheren Einlagen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Die Treuhänderin schließt mit den Treugebern Treuhandverträge ab. Diese kommen zustande durch Übersendung der Beitrittserklärung des Treugebers und Annahme der zugewandenen Beitrittserklärung durch die Treuhänderin. Mit Annahme der Beitrittserklärung erfolgt die Vergabe einer Teilnehmernummer. Zur Wirksamkeit der Annahme ist nicht erforderlich, dass dem Treugeber die Annahme zugeht. Der Treugeber wird jedoch unverzüglich über die Annahme des Beitrittes informiert. § 5 Ziff. 1.–3. gelten entsprechend.
2. Die Treugeber werden von der Treuhänderin hiermit bevollmächtigt, die Mitgliedschaftsrechte der Treuhänderin bei der Gesellschaft insoweit selbst auszuüben, als die für sie treuhänderisch gehaltenen Teileinlagen berührt sind. Die Gesellschaft und ihre Gesellschafter sind mit dieser Rechteaübung einverstanden. Die Treugeber dürfen an Gesellschafterversammlungen der

Gesellschaft, aber auch bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren direkt teilnehmen und sind berechtigt, das Stimmrecht der Treuhänderin insoweit auszuüben.

3. Die Treuhänderin ist verpflichtet, spätestens zwei Wochen vor Einberufung einer Gesellschafterversammlung bzw. vor Versendung der Beschlussunterlagen für ein Umlaufverfahren der Gesellschaft oder der geschäftsführenden Kommanditistin eine Liste der Treugeber zu übermitteln. Die Liste hat Namen, Adressen und Geburtsdaten der Treugeber zu enthalten.
4. Die Treugeber werden wirtschaftlich wie Kommanditisten behandelt. Die Regeln dieses Gesellschaftsvertrages gelten entsprechend für die Treugeber. Die Kommanditeinlage der Treuhänderin bestimmt sich nach der Höhe der Einlagen der wirksam beigetretenen Treugeber. Die Einlage sowie der Ausgabeaufschlag werden zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung fällig. Sämtliche Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltlose, spesenfreie Banküberweisung auf das in der Beitrittserklärung genannte Treuhandsonderkonto.
5. Leistet ein Treugeber den auf ihn entfallenden Teil seiner Kapitaleinzahlung nicht oder nicht vollständig, gilt § 5 Ziff. 6. des Gesellschaftsvertrages entsprechend.
6. Es besteht keine Nachschusspflicht für Treuhandkommanditisten und damit für Treugeber.
7. Nachdem alle Treugeber beigetreten sind, ist die Treuhänderin berechtigt, ihre eigene Pflichteinlage herabzusetzen.

III. Geschäftsführung und Vertretung

§ 7 Geschäftsführungsbefugnis

1. Die Gesellschaft ist ein 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 DiWe 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.

§ 8 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 § 263 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) Pachtvertrag nebst etwaigen Nachträgen über das Anlageobjekt, belegen Remseder Straße 1 und 3 in 49196 Bad Laer;
 - b) Darlehensverträge, mittels derer die Fondsgesellschaft die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Grundstücken und Gebäuden, die Sanierungskostenzuschusszahlungen an die Pächterin, die Finanzierungskosten (inkl. Disagiofinanzierung) und die Anschaffungsnebenkosten 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) € 7.333,33 inkl. Umsatzsteuer, fällig mit Gestattung des Vertriebes durch die BaFin, sowie (ii) ab dem 01.01.2025 € 5.500,00 p.a. inkl. Umsatzsteuer in monatlichen Teilbeträgen und (iii) zum 01.01. eines Jahres, ebenfalls beginnend am 01.01.2025, jeweils eine weitere jährliche Vergütung i. H. v. € 5.500,00 p.a. inkl. Umsatzsteuer als zusätzliche Einmalzahlung. Die jährliche Vergütung darf jedoch maximal bis zu 0,80 Prozent p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes („NIW“), der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 11.000,00 inkl. Umsatzsteuer, betragen (initial vereinbarte Verwahrstellenvergütung), entsprechend 2,0484 Prozent der zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses vereinbarten Pacht (Verwahrstellenvergütungssatz). Die jährlichen Vergütungen verstehen sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Miet- bzw. Pachtveränderungen stehender Anpassungen. Die Verwahrstellenvergütung errechnet sich als Produkt aus dem Verwahrstellenvergütungssatz und der aktuellen Pacht, wobei die Verwahrstellenvergütung der Höhe nach nicht unter die initial vereinbarte Verwahrstellenvergütungshöhe fallen darf.
- aa) der Objektankaufsprüfung mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 20.000,00 (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 (außer Finanzierungs- und Kreditverträge), Koordination der rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung der abzuschließenden Verträge unter Beziehung bzw. Einbindung von dritten Vertragspartnern in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft (z. B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.) mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 370.000,00 (ausgelagert),
- cc) als vorbereitende Tätigkeit die Fondskonzeption und die weitere Fondskonzeptionsarbeit, die nach Unterzeichnung des Bestellungsvertrages geleistet wird, sowie Beratung und Betreuung bei der Erstellung von rechtlich geforderten Vertriebsunterlagen mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 60.000,00,
- dd) der Buchhaltung und Jahresabschlussstellung mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 10.000,00 (ausgelagert),
- ee) des laufenden Fondsmanagements (u. a. Buchhaltung der Gesellschaft, laufende Fondsgesellschaftsverwaltung, laufendes Assetmanagement, laufendes Objektmanagement, Folgebewertungen, Risikomanagement und Abschluss von Anschlussfinanzierungen) mit einer jährlichen Vergütung i. H. v. maximal 2,00 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 Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im Jahr 2024 (01.08.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 15.666,67, und im zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) beträgt die Vergütung mindestens € 35.500,00 (initial vereinbarte AIF-Verwaltungsgesellschafts-Vergütungshöhe), entsprechend 6,6108 Prozent der zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses vereinbarten Pacht (AIF-Verwaltungsgesellschafts-Vergütungssatz). Die jährlichen Vergütungen verstehen sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Miet- bzw. Pachtveränderungen stehender Anpassungen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung errechnet sich als Produkt aus dem AIF-Verwaltungsgesellschafts-Vergütungssatz und der aktuellen Pacht, wobei die AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung der Höhe nach nicht unter die initial vereinbarte AIF-Verwaltungsgesellschafts-Vergütungshöhe fallen darf, sofern die zuvor genannten NIW- bzw. Pachtgrenzen nicht überschritten werden,
- ff) der Veräußerung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft mit einer einmaligen Veräußerungsgebühr i. H. v. bis zu 2,00 Prozent 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 inkl. eventuell anfallender 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 inkl. eventuell anfallender 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,
- gg) erfolgsabhängige Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil i. H. v. bis zu 12,16 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung i. H. v. 4,80 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 15,00 Prozent des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet,

- e) Vertrag zur Vermittlung der Fremdmittel, welche die Gesellschaft aufnimmt, mit einer Vergütung i.H.v. € 84.000,00,
- f) Vertrag über eine Schließungsgarantie mit einer Vergütung i.H.v. € 116.000,00,
- g) Vertrag zur Kapitalbeschaffung mit Unternehmen, die selbst oder durch Dritte, Kommanditisten oder Treugeber zur Erhöhung des Kommanditkapitals der Gesellschaft auf € 6.463.000,00 akquirieren, mit einer Vergütung i.H.v. € 348.000,00, zzgl. des Ausgabeaufschlages (Agio) von bis zu € 290.000,00,
- h) Steuerberatungsvertrag mit einer jährlichen Vergütung i.H.v. € 7.000,00 (initial vereinbarte Steuerberatungsvergütungshöhe), entsprechend 1,3035 Prozent der zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses vereinbarten Pacht (Steuerberatungs-Vergütungssatz). Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Miet- bzw. Pachtveränderungen stehender Anpassungen. Die Steuerberatungsvergütung errechnet sich als Produkt aus dem Steuerberatungs-Vergütungssatz und der aktuellen Pacht, wobei die Steuerberatungsvergütung der Höhe nach nicht unter die initial vereinbarte Steuerberatungsvergütungshöhe fallen darf.

Diese Verträge dürfen auch mit Gesellschaftern oder mit diesen verbundenen Unternehmen geschlossen werden. Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass ein Teil der in diesem § 8 benannten Vergütungen nicht umsatzsteuerpflichtig ist. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so sind sich die Vertragsparteien darin einig, dass die Vergütungen dann Bruttovergütungen inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent darstellen und bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen sind.

§ 9 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 HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. durch die Vorschriften des KAGB werden die Geschäftsführung und/oder die Rechte der Gesellschafterversammlung eingeschränkt sein.
6. Sämtliche Anlegerinformationen einschließlich des Verkaufsprospektes und des letzten veröffentlichten Jahresberichtes in der geltenden Fassung, soweit ein solcher aufzustellen ist, sind dem Anleger kostenlos zur Verfügung zu stellen.

§ 10 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 0,20 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 (01.08.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 1.041,67 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) 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

§ 11 Bestellung, Amtszeit, Haftung

1. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine extern verwaltete geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft. 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. 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.

§ 12 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 einzuberufen ist.

§ 13 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

§ 14 Gesellschafterbeschlüsse

1. Die von den Gesellschaftern in An gelegenheiten 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 in Textform 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.

§ 15 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 oder am Sitz der Treuhänderin, 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, über das Anlegerportal oder über E-Mail, sofern dies vom Anleger gewünscht ist, 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 in Textform genannte Adresse gesandt wurde.
7. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und die

- persönlich haftende Gesellschafterin sowie die Treuhänderin vertreten sind.
8. Jeder Treugeber hat das Recht, persönlich an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und in Bezug auf die treuhänderisch für ihn gehaltene Teileinlage im Namen der Treuhänderin abzustimmen.
 9. Jeder Kommanditist/Treugeber kann sich bei der Gesellschafterversammlung nur durch einen anderen Kommanditisten/Treugeber, 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.
 10. 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.
 11. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und eine eventuelle Vertretung trägt jeder Treugeber/Kommanditist selbst.
 12. Für den Fall, dass ein Treugeber weder persönlich noch im Wege der (Unter-) Bevollmächtigung an der Gesellschafterversammlung teilnimmt, nimmt die Treuhänderin dessen Rechte in der Gesellschafterversammlung gemäß dem Treuhandvertrag wahr. Jeder Treugeber hat die Möglichkeit, der Treuhänderin für die Abstimmungspunkte Weisungen zu erteilen. Die Treuhänderin übt die Stimmrechte unter Berücksichtigung der Weisungen der Treugeber aus. Werden der Treuhänderin Weisungen nicht erteilt, hat sie sich zu enthalten.

VI. Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen**§ 16 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 Gesellschafter, 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 Gesellschaftsverhältnis 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.
9. Für jeden Treugeber werden entsprechende Konten als Unterkonten von den Konten der Treuhänderin geführt.

§ 17 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.

§ 18 Ergebnisverteilung

1. Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse werden, soweit sich nicht aus den nachfolgenden Regelungen Abweichungen ergeben, auf alle Kommanditisten/Treugeber im Verhältnis ihrer Festkapitalkonten, auf denen die Kommanditeinlagen verbucht sind, zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt.

Die IMMAC Health property GmbH und die Fidus Treuhand GmbH nehmen jedoch nur entsprechend der Höhe ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlage an der Ergebnisverteilung teil. Die DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH nimmt am laufenden Verlust nicht teil und erhält für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung i.H.v. bis zu 0,20 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, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Im ersten Kalenderjahr (01.08.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 1.041,67 inkl. eventuell anfallender

Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die DiWe 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 IMMAC Health property GmbH zu. Unter Schließung sind der Beitritt der einzuwerbenden neuen Gesellschafter/Treugeber mit einem Kommanditkapital i.H.v. € 5.800.000,00 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/Treugebern folgende Ergebnispositionen vorab zuzuweisen:

- a) während der Beitrittsphase als Vorabvergütung ein Betrag i.H.v. fünf 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).

§ 19 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/Treugeber erhalten anfangs Ausschüttungen i.H.v. fünf Prozent p.a. ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen. Die Ausschüttungen erfolgen pro rata temporis, d.h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Kommanditisten/Treugebers 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 IMMAC Health property 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 Beitrittsphase 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 IMMAC Health property GmbH in der Beitrittsphase 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 Zurverfügungstellung weiterer Mittel innerhalb der Beitrittsphase gilt nicht im Fall höherer Gewalt oder von pandemiebedingten Miet-/Pachtausfällen.

Dieses Recht, den liquiden Überschuss zu entnehmen, steht der IMMAC Health property 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 IMMAC Health property GmbH durch Verlustzuweisungen oder Liquiditätsentnahmen zum Abschluss der Schließung negativ werden sollte, ist die IMMAC Health property GmbH endgültig zu keiner Zeit verpflichtet, einen entstehenden Negativsaldo durch Einlagen oder sonst wie auszugleichen.

VII. Gesellschafterwechsel

§20 Übertragung von Kommanditanteilen bzw. Treugeberwechsel, Treugeberregister, 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 Anleger übertragen. Gleiches gilt für die Übertragung der Rechte und Pflichten aus einem Treuhandvertrag (Übertragung der als Treugeber gehaltenen Beteiligung). Jede Anteilsübertragung ist der persönlich haftenden Gesellschafterin, der geschäftsführenden Kommanditistin oder im Fall eines Treugeberwechsels der Treuhänderin schriftlich anzuzeigen.
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 € 20.000,00 beträgt oder die nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Treuhänderin treuhänderisch von ihr gehaltene Teile ihres Kommanditanteiles auf Treugeber überträgt.
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 Treuhänderin führt im Auftrag der Gesellschaft ein Register, in dem Folgendes verzeichnet wird:
 - a) Namen, Adressen und Geburtsdaten der Treugeber der Treuhänderin;
 - b) Höhe des Anteiles des Treugebers.
6. 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.
7. Verfügungen eines Treugebers über seine Beteiligungsrechte aus dem Treuhandvertrag sowie die Übertragung solcher Rechte sind gegenüber der Gesellschaft und der Treuhänderin nur wirksam, wenn eine entsprechende Anzeige des Treugebers der Gesellschaft bzw. der Treuhänderin zugegangen ist, die Eintragung der Änderung in das Register erfolgt ist und die geschäftsführende Kommanditistin zuvor zugestimmt hat.
8. Wird der Treuhandvertrag durch Kündigung, Aufhebungsvertrag oder sonst wie beendet, wird der Treugeber eo ipso Kommanditist. In diesem Fall ist er verpflichtet, unverzüglich eine Handelsregistervollmacht entsprechend § 5 Ziff. 4. zu erteilen. Wird die Handelsregistervollmacht nicht binnen 14 Tagen nach Beendigung des Treuhandvertrages erteilt, ist die Gesellschaft berechtigt, die monatlichen Ausschüttungen zurückzuhalten. Die Kosten für die Erteilung der Handelsregistervollmacht und für die Eintragung in das Handelsregister (Kapitalherabsetzung der Treuhänderin und Eintragung der Hafteinlage) hat der Kommanditist zu tragen.
9. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteiles oder der Treugeberstellung sowie bei einem Wechsel von einer treuhänderischen Beteiligung zu

einer direkten Beteiligung oder umgekehrt hat der Kommanditist bzw. Treugeber (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 Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder die Treuhänderin zu leisten.

§21 Tod eines Kommanditisten/ Treugebers

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 € 20.000,00 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 vorstehenden Absätze gelten für Treugeber entsprechend. Nach dem Treuhandvertrag ist das Treuhandverhältnis durch den Tod des Treugebers auflösend bedingt. Ein Erbe wird mit dem Tod des Treugebers eo ipso Kommanditist.
4. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Treuhänderin sind jeweils berechtigt, ihre notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe von dem/-n Erben/Vermächtnisnehmer(n) zu verlangen.

§22 Kündigung

1. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Gesellschaft endet am 31.07.2039. 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, wobei die Dauer der Gesellschaft um maximal 7,50 Jahre verlängert werden kann. 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 31.07.2039 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der NIW unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes auf den 31.07.2039 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)–d)) ausmachen, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschaft von diesem Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. ein Umlaufverfahren einzuleiten, in der/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 §24.

§23 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. 6. bzw. des §6 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.

§24 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 §21 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 §22 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 31.07.2039 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. 6. bzw. § 6 Ziff. 5. aus der Gesellschaft aus, erhält er keine Abfindung.
 - c) Scheidet ein Gesellschafter aus anderen Gründen, insbesondere nach § 23 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 Abfindungsraten 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

§ 25 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.

§ 26 Liquidation

1. Im Fall der Auflösung der Gesellschaft bzw. mit Veräußerung sämtlicher Anlageobjekte findet die Liquidation statt.
2. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH.
3. 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

§ 27 Mitteilungen der Gesellschaft, Vertraulichkeit, Sonderwerbungskosten

1. Mitteilungen der Gesellschaft an die Gesellschafter können unter der letzten der Gesellschaft bekannten Adresse des Gesellschafters erfolgen. Die Anleger sind verpflichtet, der Gesellschaft Adressänderungen unverzüglich mitzuteilen (§ 5 Ziff. 5.).
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.

§ 28 Haftung

Die Haftung der IMMAC 130. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, IMMAC Health property GmbH, DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH – zusammen auch die Gründungsgesellschafter genannt – und der Fidus Treuhand GmbH richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 29 Teilnichtigkeit

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so soll der Vertrag im Übrigen gültig bleiben. Die Vertragsparteien sind in diesem Fall verpflichtet, an der Schaffung von Bestimmungen mitzuwirken, durch die ein der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich möglichst

nahekommendes Ergebnis erzielt wird. Entsprechendes gilt für Regelungslücken.

§30 Kosten des Vertrages

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

§31 Inkrafttreten

Mit diesem Vertrag werden die bereits am 08.05.2024 vereinbarten Sachverhalte in schriftlicher Form geschlossen. Dieser Vertrag tritt am 08.05.2024 in Kraft.

**IMMAC 130. Vermögensverwaltungs-
gesellschaft mbH**
Geschäftsführer,
gez. Jonas Vogel

IMMAC Health property GmbH
Geschäftsführer,
gez. Mechthild E. Mösenfechtel

DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer,
gez. Jonas Vogel

Fidus Treuhand GmbH
Geschäftsführerin,
gez. Ramona Baase

IV DER TREUHANDVERTRAG

§1 Zustandekommen des Treuhandvertrages/Regelwerk

Der in der Beitrittserklärung zu der **IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**, einem geschlossenen Publikums-Alternativen Investmentfonds (AIF) i. S. d. Vorschriften des KAGB (im Folgenden Fondsgesellschaft genannt), namentlich aufgeführte Antragsteller (im Folgenden Treugeber genannt) bietet mit Zugang der Beitrittserklärung der Fidus Treuhand GmbH (im Folgenden Treuhänderin genannt) den Abschluss des nachstehenden Treuhandvertrages an. Die Beitrittserklärung zu der Fondsgesellschaft, der Verkaufsprospekt der Fondsgesellschaft sowie der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft sind wesentliche Bestandteile des Treuhandvertrages.

Der Treuhandvertrag kommt durch Annahme der Treuhänderin und Vergabe einer Beteiligungsnummer zustande. Eines Zuganges bedarf die Annahmeerklärung nicht. Über die Annahme ist der Treugeber unverzüglich durch die Treuhänderin zu informieren. Für die gegenseitigen Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag gelten (i) die Bestimmungen dieses Treuhandvertrages; (ii) die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft; (iii) die Regelungen der Beitrittserklärung; (iv) die gesetzlichen Vorschriften.

§2 Treuhandgegenstand

Die Treuhänderin erhöht im Auftrag des Treugebers den von der Treuhänderin gehaltenen Kommanditanteil (Teilanteil) i. H. d. sich aus der Beitrittserklärung ergebenden Betrages ohne Ausgabeaufschlag.

Im Außenverhältnis hält die Treuhänderin ihre Kommanditbeteiligung für alle Treugeber gemeinsam als einheitliche Kommanditbeteiligung. Im Innenverhältnis handelt die Treuhänderin ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Wirtschaftlich entspricht die Stellung des Treugebers der eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft.

§3 Pflichten der Treuhänderin/ Abtretung der Ansprüche/ Direktzahlungen

1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandgegenstand auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen

Handlungen im Rahmen der Fondsgesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen.

2. Sie nimmt die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft gemäß §4 dieses Vertrages wahr.
3. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Beitritt zur Fondsgesellschaft zu erklären, ihren Kommanditanteil (Pflichteinlage) entsprechend der Beitrittserklärung zu erhöhen und die Eintragung in das Handelsregister in Höhe der Hafteinlage (10,00 Prozent der Pflichteinlage) zu beantragen.
4. Sie hat den Treugeber über alle ihr bekannt werdenden Angelegenheiten der Fondsgesellschaft zu unterrichten und Unterlagen, Erläuterungen oder Auskünfte über die Fondsgesellschaft und den Teilanteil unverzüglich an den Treugeber weiterzuleiten, soweit dem gesetzliche oder vertragliche Pflichten gegenüber der Fondsgesellschaft und/oder den Mitgesellschaftern nicht entgegenstehen. Weiter gehende Verpflichtungen treffen die Treuhänderin nicht.
5. Die Treuhänderin tritt hiermit an den Treugeber ihre für den Treugeber gehaltene Teileinlage, insbesondere Ansprüche auf Gewinnanteile, Auseinandersetzungsguthaben, Ausschüttungen und Liquidationserlöse i. H. d. wirtschaftlich auf den Teilanteil des Treugebers entfallenden Anteil ab und überträgt dem Treugeber hiermit sämtliche Gesellschafterrechte. Der Treugeber nimmt die Abtretung und Übertragung an. Die Übertragung der Teileinlage erfolgt im Innenverhältnis und ist im Außenverhältnis erst wirksam mit Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Rechtsnachfolge in das Handelsregister. Auf Weisung des Treugebers wird die Treuhänderin diese Abtretung der Fondsgesellschaft offenlegen. Erfolgt eine Offenlegung gegenüber der Fondsgesellschaft nicht, hat die Treuhänderin sämtliche auf den Teilanteil des Treugebers entfallenden Zahlungen unverzüglich an den Treugeber abzuführen.
6. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandanteil nach schriftlicher Weisung des Treugebers diesem oder

dritten Personen zu übertragen und alle Erklärungen zu diesem Zweck in der nötigen Form abzugeben. Gegenüber dieser Verpflichtung sind Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte ausgeschlossen.

7. Die Treuhänderin ist verpflichtet, das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten.
8. Die Treuhänderin ist verpflichtet, ein Treugeberregister gemäß §14 dieses Vertrages zu führen.
9. Die Treuhänderin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft anzuweisen, die auf den Treugeber entfallenden Ausschüttungen, Liquidationserlöse oder sonstige Zahlungen direkt an den Treugeber mit schuldbefreiender Wirkung für die Treuhänderin zu leisten. Hierfür teilt die Treuhänderin der Fondsgesellschaft die erforderlichen Daten, insbesondere die Bankverbindung des Treugebers, mit. Die Anweisung stellt keine Offenlegung der Abtretung i. S. d. Ziff. 5. dar.

§4 Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft

1. Der Treugeber wird über die Einberufung einer Gesellschafterversammlung oder von der Einleitung eines Umlaufverfahrens schriftlich per Postversand oder, sofern der Treugeber das Anlegerportal der Kapitalverwaltungsgesellschaft nutzt, über das Anlegerportal unterrichtet. Ihm werden die Beschlussfassungsunterlagen, die Ladung zu der Gesellschafterversammlung inkl. der Tagesordnungspunkte und ggf. weitere Unterlagen übersendet.
2. Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen persönlich teilzunehmen. Der Treugeber kann auch die Treuhänderin anweisen, die Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung in bestimmter Weise wahrzunehmen. Der Treugeber kann auch selbst sein Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung ausüben oder sich durch Dritte vertreten lassen, sofern er dies der Treuhänderin vor Beginn der Versammlung anzeigt.
3. Sofern der Treugeber die Treuhänderin nicht hinsichtlich des Ab-

stimmungsverhaltens anweist, ist die Treuhänderin verpflichtet, sich in der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft zu enthalten.

§5 Pflichten und Rechte des Treugebers

1. Der Treugeber darf die Treuhänderin nur insoweit anweisen, als die Weisungen nicht im Widerspruch zu gesetzlichen, gesellschaftsvertraglichen oder sonstigen Pflichten der Treuhänderin stehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jede Haftung der Treuhänderin für Handlungen nach Weisung des Treugebers ausgeschlossen ist, es sei denn, die Treuhänderin handelt nicht der Weisung entsprechend.
2. Der Treugeber ist verpflichtet, der Treuhänderin unverzüglich alle Änderungen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht in Bezug auf den Treuhandgegenstand mitzuteilen. Hierzu gehören insbesondere Anschriftenänderungen sowie Änderungen in der Beteiligungsstruktur des Treugebers.
3. Dem Treugeber stehen sämtliche gesetzlichen und vertraglichen Rechte zu. Insbesondere ist er berechtigt, die in §3 Ziff. 5. geregelte Abtretung offenzulegen.

§6 Mehrheit von Treugebern

Soweit die Treuhänderin eine Teileinlage an der Fondsgesellschaft für mehrere Personen hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Die Treuhänderin ist berechtigt, Erklärungen und Handlungen gegenüber einer Person mit Wirkung auch für die anderen Personen abzugeben. Die Abgabe von Erklärungen einer Person einschließlich der Weisungen hinsichtlich der Stimmrechtsausübung wirkt auch für die andere(n) Person(en).

§7 Vergütung der Treuhänderin

Die Vergütung der Treuhänderin für ihre Tätigkeit erfolgt direkt aus dem Honorar der Fondsgesellschaftsverwaltung. Die Treuhänderin erhält zehn Prozent der Vergütung, welche die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, oder deren Rechtsnachfolger, für die Fondsgesellschaftsverwaltung erhält.

§8 Haftung der Treuhänderin

Die Haftung der Treuhänderin richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§9 Freistellung der Treuhänderin

Der Treugeber ersetzt der Treuhänderin alle aus Anlass der treuhänderischen Tätigkeit entstehenden Nachteile und Aufwendungen und stellt sie von allen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Treuhandgegenstand sowohl gegenüber der Fondsgesellschaft als auch Dritten frei. Dieses betrifft insbesondere bei Beendigung des Treuhandverhältnisses die Freistellung von für Rechnung des Treugebers eingegangenen Verbindlichkeiten. Die Regelung in §8 dieses Vertrages bleibt hiervon unberührt. Auf die Vorschrift des §172 HGB wird ausdrücklich hingewiesen. Darin ist geregelt, dass Gläubigern der Fondsgesellschaft gegenüber die Einlage eines Kommanditisten als nicht geleistet gilt, sofern sie an den Kommanditisten bezahlt wird oder der Kommanditist Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verluste unter den Betrag der geleisteten Einlage herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme der Kapitalanteil unter den bezeichneten Betrag gesenkt wird.

§10 Dauer des Treuhandvertrages/ Bedingung

1. Der Treuhandvertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Treugeber ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung mit einer Frist von zwei Wochen zum Jahresende den Treuhandvertrag zu kündigen. Die Berechtigung, den Treugeberanteil zu übertragen, bleibt hiervon unberührt.
2. Der Treuhandvertrag ist auflösend bedingt durch den Tod des Treugebers.
3. Unter der aufschiebenden Bedingung der Beendigung des Treuhandvertrages, sei es durch Eintritt der auflösenden Bedingung gemäß Ziff. 2., sei es aus sonstigen Gründen, tritt die Treuhänderin bereits hiermit den Teilanteil an den Treugeber ab, der die Abtretung annimmt.
Ergänzend gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft.
4. Sofern die Treuhänderin beabsichtigt, aus der Fondsgesellschaft als Kommanditistin auszuscheiden, wird die Treuhänderin den Treugeber hiervon unterrichten. Der Treugeber wird binnen einer Frist von vier Wochen der Treuhänderin eine Person bezeichnen, auf die der treuhänderisch gehaltene Teilanteil übertragen wird.

§11 Erbfall

Im Falle des Todes des Treugebers wird der Treuhandvertrag mit dessen Erben bzw. Vermächtnisnehmern nicht fortgesetzt. Vielmehr ist ggf. ein neues Treuhandverhältnis zu begründen.

§12 Befreiung vom Selbstkontrahierungsverbot

Die Treuhänderin, soweit sie aufgrund des Treuhandverhältnisses oder des Gesellschaftsvertrages handelt, wird von den Beschränkungen des §181 BGB befreit.

§13 Steuerliche und rechtliche Verhältnisse/ Handelsregistertreuhand

Die Treuhänderin hat den Treugeber anlässlich der Übernahme der Kapitalanlage nicht beraten und ihr sind die Verhältnisse des Treugebers nicht bekannt. Sie übernimmt daher auch keine Garantie im weiteren Sinne für den Eintritt der vom Treugeber mit dem Abschluss des Treuhandvertrages angestrebten rechtlichen und steuerlichen Folgen. Insoweit ist die Treuhänderin auch nicht zur Beratung, Prüfung oder sonst wie beauftragt. Zweck der Treuhandschaft ist, die Eintragung der Anleger in das Handelsregister zu vermeiden.

§14 Treugeberregister

Mit Abschluss des Treuhandvertrages wird der Treugeber von der Treuhänderin in ein von der Treuhänderin geführtes Register eingetragen. Dieses Register enthält Namen und Anschrift des Treugebers, die Höhe seiner Beteiligung sowie eventuelle Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung. Die Eintragung in das Register wird dem Treugeber mit Annahme des Treuhandvertrages bestätigt.

§15 Offenlegung des Treuhandverhältnisses/Datenschutz

Die Treuhänderin darf die Tatsache und den Inhalt der Treuhandschaft nur der Fondsgesellschaft, der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, den Vertriebspartnern, Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern, den finanzierenden Banken und der Finanzverwaltung offenbaren. Ferner ist die Treuhänderin berechtigt, Treugebern oder Kommanditisten über die Treuhandschaft Auskunft zu erteilen, es sei denn, das Auskunftsverlangen wäre treuwidrig.

Eine Offenbarung des Treuhandverhältnisses gegenüber anderen Personen ist nur gestattet, wenn eine gesetzliche Verpflichtung zur Offenbarung besteht. Andernfalls wird die Treuhänderin das Treuhandverhältnis nur mit Zustimmung des Treugebers offenbaren. Sofern die Treuhänderin eine entsprechende Zustimmung von dem Treugeber verlangt und dieser die Zustimmung ablehnt, ist die Treuhänderin berechtigt, von dem Treugeber die Benennung einer anderen Treuhänderin zu verlangen. Der Treugeber hat die Datenschutzerklärung für Anleger in der Beitrittserklärung zur Kenntnis genommen und ist insbesondere damit einverstanden, dass im Rahmen dieses Vertrages personenbezogene Daten auf EDV-Anlagen gespeichert und genutzt werden.

§ 16 Schlussbestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung einer anderen als der Schriftform und für die Aufhebung der Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
3. Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag und seiner Abwicklung ergebenden Streitigkeiten ist, soweit der Treugeber Vollkaufmann ist, der Sitz der Treuhänderin.

Hamburg, 08.05.2024

Fidus Treuhand GmbH
Geschäftsführer, gez. Ramona Baase

V MUSTER BEITRITTSERKLÄRUNG

Die abgebildete Beitrittserklärung ist beispielhaft für einen Beitritt zur Fondsgesellschaft als Treugeber ausgefüllt.

Der Anleger tritt somit einem Alternativen Investmentfonds bei, weist sich gegenüber dem Anlageberater bzw. Anlagevermittler aus und dieser reicht eine Kopie des Legitimierungsnachweises (Personalausweis oder Reisepass) zusammen mit der Beitrittserklärung, auf der er die Legitimierung dokumentiert hat, bei der Treuhänderin Fidus Treuhand GmbH ein.

Der Anleger hat die Beitrittserklärung vollständig in Druckbuchstaben auszufüllen und einzureichen.

Gemäß dem Geldwäschegesetz sind die Fidus Treuhand GmbH und die Fondsgesellschaft verpflichtet, Sie vor dem Beitritt zur Fondsgesellschaft zu identifizieren. Neben der in der ausgefüllten Beitrittserklärung abgebildeten Form der persönlichen Identifizierung gegenüber dem Anlageberater bzw. Anlagevermittler besteht die Möglichkeit, die Identifizierung mittels des Postident-Verfahrens vorzunehmen. Dafür nutzen Sie bitte den Postident-Coupon und reichen diesen bei einer Postfiliale ein. Sollten Sie schon bei der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, der IMMAC Immobilienfonds GmbH oder der Fidus Treuhand GmbH identifiziert worden sein, ist eine weitere Identifizierung nicht notwendig.

Wenn Sie sich zu einem Beitritt als Treugeber entschließen, kommt der Treuhandvertrag in der Fassung zustande, die vollständig ab Seite 122 dieses Prospektes abgedruckt ist.

Wünschen Sie den Beitritt als Direktkommanditist (mit Eintragung im Handelsregister), setzen Sie bitte das Kreuz in das dafür vorgesehene Kästchen auf der Seite 1 der Beitrittserklärung. Sie bekommen dann mit der Annahmestätigung eine Handelsregistervollmacht, die Sie bitte notariell beglaubigt unterzeichnen und zurücksenden.

Der Anleger hat die Anlage zur Beitrittserklärung „Serviceleistungen und Online-Portal sowie Informationen im Rahmen des Datenschutzes“, mit welcher dem Anleger Informationen zum Datenschutz im Rahmen der Beteiligungsverwaltung zur Verfügung gestellt wurden, mit der Beitrittserklärung einzureichen.

Zur Dokumentation der Beteiligungsvoraussetzungen gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstaben bb)–ee) KAGB (vgl. Kapitel 6 „Die Anlegerbetrachtung – Profil des typischen Anlegers“) hat der Anleger neben der Beitrittserklärung den zu dieser gehörenden „Zusatzbogen für nicht risikogemischte geschlossene Investmentvermögen“ und, soweit es sich beim Anleger nicht um eine natürliche Person handelt, die „Anlage zur Beitrittserklärung zur Identifizierung nicht natürlicher Personen und der wirtschaftlich Berechtigten“ auszufüllen und mit der Beitrittserklärung einzureichen.

Zusätzlich sind auf Seite 2 der Beitrittserklärung Selbstauskünfte gemäß Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG) sowie zur Überprüfung der Staatsangehörigkeit und der steuerlichen Ansässigkeit in Bezug auf die Vereinigten Staaten von Amerika gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung zu erteilen. Gegebenenfalls sind ergänzend die entsprechenden Anlagen „Selbstauskunft für RECHTSTRÄGER gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung und Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz“ bzw. „Angaben gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung und Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz“ auszufüllen und mit der Beitrittserklärung einzureichen.

Nach Eingang der Beitrittserklärung und Annahme durch die Treuhänderin oder die Fondsgesellschaft wird Ihnen eine Kopie Ihrer Beitrittserklärung, die von der Treuhänderin oder der Fondsgesellschaft gegengezeichnet ist, unter Mitteilung der Beteiligungsnummer als Annahmestätigung zugesendet.

IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

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

Mustermann	Hans	TT.MM.JJJJ	
Name	Vorname(n)	Geburtsdatum	Geburtsort und -land
Mustergasse 5	12345 Musterstadt		Musterberuf
Straße und Hausnr.	PLZ und Ort		Beruf
Ständiger Wohnsitz , Straße und Hausnr., falls abweichend von der vorgenannten Anschrift		PLZ und Ort	Staat
0123/21012	H.Mustermann@provider.de		
Telefon	E-Mail-Adresse		
Musterstadt	123456789	10 123 456 789	
Zuständiges Wohnsitzfinanzamt	Steuernummer	Identifikationsnummer	
Musterbank	DE12 3456 7890 1234 5678 00		ABC12ABCXXX
Name der Bank	IBAN		BIC

biete hiermit der als Treuhandkommanditistin fungierenden Fidus Treuhand GmbH (nachfolgend „Treuhanderin“) den Abschluss des Treuhandvertrages in der im Verkaufsprospekt abgedruckten Fassung an, mit dem Auftrag, für mich als Treugeber eine Erhöhung der Kommanditbeteiligung an der

IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

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

€ **50.000** zzgl. 5% Ausgabeaufschlag € **2.500** gesamt € **52.500**
(mindestens € 20.000,00 und durch 1.000,00 ganzzahlig teilbar)

In Worten beträgt die Gesamtzahlungspflicht (inkl. Ausgabeaufschlag): € **zweiundfünfzigtausendfünfhundert**

vorzunehmen.

Alternatives Angebot: Für eine Beteiligung als Direktkommanditist, d. h. mit Eintragung im Handelsregister, bitte ankreuzen.

Ich möchte meine oben genannte Beteiligung an der Gesellschaft in Form einer direkten Beteiligung als Kommanditist vornehmen und in das Handelsregister eingetragen werden. Ich biete daher meinen Beitritt als Kommanditist in die Gesellschaft in der oben genannten Beteiligungshöhe 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 für Treugeber und Direktkommanditisten:

- Der Treuhandvertrag kommt wirksam zustande, sobald die Treuhanderin diese Beitrittserklärung angenommen hat und eine Teilnehmernummer vergeben wurde. Im Fall der Wahl der Beitrittsoption kommt mit Annahme dieser Beitrittserklärung durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin und Vergabe der Teilnehmernummer der Vertrag zum Beitritt zustande und ich werde Direktkommanditist.
- Der Zugang der Annahmeerklärung ist weder für den Abschluss des Treuhandvertrages noch für den Beitritt als Direktkommanditist erforderlich. Die Treuhanderin bzw. die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin werden jedoch die jeweilige Annahme für Informationszwecke bestätigen.
- Ich nehme ausdrücklich zur Kenntnis, dass für die Beteiligung ausschließlich der Inhalt des Verkaufsprospektes (einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag) (im Folgenden nur „Verkaufprospekt“), das Basisinformationsblatt und die Beitrittserklärung 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 des gesamten Anlagebetrages von einem auf meinen Namen lautenden Bankkonto erfolgen wird.**
- Die den Anlegern gemäß § 27 KAGB offenzulegenden Informationen, die Jahresberichte sowie der Verkaufsprospekt, das Basisinformationsblatt sowie alle Änderungen derselben werden den Anlegern auf der Internetseite www.diehanseatische.de in einem geschützten Bereich für die Anleger (Anlegerportal) 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 Treuhanderin, 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“.

Musterstadt, 15.06.2025 **X** *Hans Mustermann*

Ort, Datum rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Empfangsbestätigung:

Ich bestätige, dass ich ein Exemplar des Verkaufsprospektes IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft samt allen Aktualisierungen und Nachträgen inklusive des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen, des Treuhandvertrages und der Verbraucherinformationen für den Fernabsatz sowie das Basisinformationsblatt (zusammen Verkaufsunterlagen) erhalten habe. Die Bereitstellung der Verkaufsunterlagen erfolgte

in Papierform als PDF-Dokument per E-Mail oder als PDF-Download über die Internetseite www.diehanseatische.de

Sofern die Überlassung der Verkaufsunterlagen nicht in Papierform erfolgte, habe ich dieser Form der Überlassung ausdrücklich zugestimmt. Falls die Überlassung der Verkaufsunterlagen auf einer Internetseite erfolgte, wurden mir außerdem die Adresse und die Stelle, an der die Verkaufsunterlagen über die Internetseite www.diehanseatische.de zu finden sind, vor Abgabe des Beitrittsangebotes mitgeteilt. Ich kann jederzeit verlangen, dass mir die Verkaufsunterlagen kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt werden.

Zahl der Aktualisierungen/Nachträge: **X**

Datum der letzten Aktualisierung/des letzten Nachtrages: **TT.MM.JJJJ**

Musterstadt, 15.06.2025 **X** *Hans Mustermann*

Ort, Datum rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Legitimierungsnachweis gemäß Geldwäschegesetz

Die Identifizierung des Anlegers ist für die Gesellschaft und die Treuhänderin erfolgt. Der Unterzeichnende war persönlich anwesend (eine Kopie des Ausweises ist beigefügt). Der nachstehend bezeichnete Ausweis lag im Original vor.

PA	123456789	Amt Musterstadt deutsch	15.06.2030
Ausweisart	Ausweisnummer	Ausstellende Behörde	Staatsangehörigkeit des Anlegers
Klaus Müller			
Vermittler (Name des Legitimierenden)			
Musterstadt, 15.06.2025	Klaus Müller		
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 beigefügt.

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 *Hans Mustermann*

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Selbstauskunft 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, einen Trust oder eine Stiftung?

Ja Nein

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

Musterstadt, 15.06.2025

Ort, Datum

Wenn Sie mit „Ja“ geantwortet haben, geben Sie bitte nachfolgend Ihre US-Steuer-Identifikationsnummer (TIN) an:

Ich bin ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und 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 Selbstauskünfte zu erteilen und bei einer Änderung der Gegebenheiten die neu zutreffenden Angaben mit einer Selbstauskunft richtig und vollständig mitzuteilen.

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

X *Hans Mustermann*

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 Vertrages 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:

IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg
Telefax: +49 (0)40 30 38 86-21
E-Mail: widerruf@diehanseatische.de

Abschnitt 2**Für den Beginn der Widerrufsfrist erforderliche Informationen**

Die Informationen i. S. d. Abschnittes 1 Satz 2 umfassen folgende Angaben:

1. die Identität des Unternehmers; anzugeben sind 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: § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuches);
11. die Mindestlaufzeit des Vertrages, 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 Widerrufes **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.

Musterstadt, 15.06.2025

Ort, Datum

X *Hans Mustermann*

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Wird von der Treuhänderin bzw. der Gesellschaft ausgefüllt:

Die Treuhänderin bzw. die Gesellschaft nimmt hiermit das vorstehende Angebot im Namen und mit Wirkung für alle Gesellschafter an.

Hamburg, den

Beteiligungsnummer

rechtsverbindliche Unterschrift der Treuhänderin bzw. der Gesellschaft

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
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH**

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland

Telefon: +49 40.35 71 51 70
Telefax: +49 40.35 71 51 72

Fondsgesellschaft:

**IMMAC Pflegezentrum 130. Rendite-
fonds GmbH & Co. geschlossene
Investmentkommanditgesellschaft**

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland