

IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

**Spezial Alternativer Investmentfonds
(Spezial-AIF) für semiprofessionelle und
professionelle Anleger**

Produktinformation (Werbemitteilung)
Anlagebedingungen
Informationspflichtendokumentation (nach § 307 KAGB)
Gesellschaftsvertrag
Beitrittserklärung
Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger
Anlagen zur Beitrittserklärung

Inhaltsverzeichnis

Die Hinweise	4	6 Risiken im Zusammenhang mit der Investition	44
I Die Produktinformation (Werbemitteilung)	5	7 Einsatz von Leverage beim Spezial-AIF und Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögenswerten	53
1 Das Konzept	6	8 Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage	54
2 Die Partner	7	9 Bewertung der Vermögenswerte	59
3 Die Anlageobjekte	8	10 Liquiditätsrisikomanagement des Spezial-AIF	60
4 Die Standorte	12	11 Ausgabe und Verkauf von Anteilen	61
5 Der deutsche Pflegemarkt	14	12 Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert	62
6 Die Pächterinnen	17	13 Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen	62
7 Die Risiken	18	14 AIF-Verwaltungsgesellschaft	72
8 Die Prognoserechnung	19	15 Von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übertragene Verwaltungsfunktionen	74
8.1 Die Investitionsphase – Mittelherkunft (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)	20	16 Verwahrstelle des Spezial-AIF	74
8.2 Die Investitionsphase – Mittelverwendung (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)	21	17 Von der Verwahrstelle übertragene Verwahrfunktionen	76
8.3 Die Nutzungsphase	22	18 Abschlussprüfer des Spezial-AIF	76
8.4 Die Liquidationsphase	24	19 Sonstige Dienstleistungsanbieter und Partner für den Spezial-AIF	76
8.5 Die Renditebetrachtung	25	20 Rechte und faire Behandlung der Anleger	80
8.6 Die Sensitivitätsanalyse	26	21 Sonstige Informationen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Vermögensanlage	81
9 Die Verkaufsunterlagen und die Kontoverbindung	27	22 Informationen für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge, insbesondere zum Widerrufsrecht	82
II Die Anlagebedingungen	28	IV Der Gesellschaftsvertrag	86
III Die Informationspflichtendokumentation (nach §307 KAGB)	34	V Die Beitrittserklärung	98
1 Anlagestrategie und Ziele des Spezial-AIF	34	VI Der Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger	101
2 Änderungsmöglichkeiten von Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlagebedingungen	39	VII Die Anlagen zur Beitrittserklärung	103
3 Art des Vermögenswertes, Anlagebeschränkungen und einsetzbare Techniken	39		
4 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, -risiken und nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen	41		
5 Lage und Wettbewerb	42		

Die Hinweise

Am 22.07.2013 ist das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in Kraft getreten.

Unter Berücksichtigung des KAGB weisen wir darauf hin, dass Anteile an diesem Spezial-AIF nicht an Anleger vertrieben werden dürfen, die keine semiprofessionellen oder professionellen Anleger sind. Das heißt, die Anteile dürfen nur an semiprofessionelle oder professionelle Anleger gemäß §1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB vertrieben werden.

I Die Produktinformation (Werbemitteilung)

Anlageobjekt Alpen:

Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“
Dickstraße 60
46519 Alpen-Veen



Anlageobjekt Sonsbeck:

Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“
Marienbaumer Straße 145
47665 Sonsbeck Labbeck



1 Das Konzept

Die IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ genannt) hat drei Grundstücke erworben. Ein Grundstück ist belegen Dickstraße 60 in 46519 Alpen-Veen und bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“, im Folgenden auch „Anlageobjekt Alpen“ genannt. Ein Grundstück ist belegen Marienbaumer Straße 145 in 47665 Sonsbeck Labbeck, bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“ und es umfasst ein unbebautes Nebengrundstück. Ein weiteres Nebengrundstück ist ebenfalls belegen in der Marienbaumer Straße; es ist mit Wegen und Terrassen bebaut und dient im Wesentlichen als Garten- und Außenanlage dem „Haus Schöneck“, im Folgenden zusammen auch „Anlageobjekt Sonsbeck“ genannt. Der Kaufpreis für beide Anlageobjekte hat € 14.200.000,00 betragen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte für beide Anlageobjekte zum 01.06.2023 (im Folgenden auch „Übergabetag“ genannt).

Die Fondsgesellschaft wurde aufgrund des Kaufvertrages vom 06.04.2023 Eigentümerin der Anlageobjekte, wobei die jeweilige Eigentumsumschreibung auf die Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation noch aussteht. Für die Fondsgesellschaft wurden jeweils Auflassungsvormerkungen bzgl. der Liegenschaften im jeweiligen Grundbuch eingetragen.

Die Fondsgesellschaft hat mit der jeweiligen Pächterin für das jeweilige Anlageobjekt jeweils einen langfristigen Pachtvertrag nebst Nachtrag abgeschlossen. Der Pachtbeginn bei beiden Anlageobjekten war der 01.06.2023. Das jeweilige Pachtverhältnis wurde auf die Dauer von 25 Jahren fest geschlossen (Grundpachtzeit), wobei die Pächterinnen das Recht haben, den jeweiligen Pachtvertrag nach Ablauf der Grundpachtzeit einmal um jeweils fünf Jahre zu verlängern (Optionsrecht).

Die jeweilige Pächterin übernimmt die gesamten mit dem jeweiligen Anlageobjekt zusammenhängenden Unterhalts- und Betriebskosten und hat das jeweilige Anlageobjekt nach Art eines ordentlichen Kaufmannes in einem guten Pflegezustand zu erhalten. Sie übernimmt die Durchführung aller erforderlichen sowie aller behördlich/gesetzlich geforderten Instandhaltungen, Wartungen, Instandsetzungen, Erneuerungen und Veränderungen an Gebäuden, technischen Anlagen und Außenanlagen und an sämtlichen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen sowie dem Zubehör. Diese Verpflichtung umfasst auch Schönheitsreparaturen. Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Erneuerungen an Dach und Fach ist ausschließlich die Fondsgesellschaft auf ihre Kosten verantwortlich.

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

Der Fondsgesellschaft und der Pächterin ist bekannt, dass die Anlageobjekte nicht vollständig frei von Instandsetzungs- bzw. Veränderungsbedarf sind. In Maßnahmenlisten Mängelbeseitigung als Anlage zum jeweiligen Pachtvertrag wurden Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen festgelegt und es wurde vereinbart, dass die darin aufgeführten Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vom jeweiligen darin bezeichneten Verantwortlichen (Verkäuferin oder Pächterin) auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung durchzuführen sind.

Im Investitionsplan der Fondsgesellschaft wurden Maklerprovisionen i. H. v. insgesamt € 506.940,00 berücksichtigt. Insgesamt wurden inkl. des oben genannten Kaufpreises somit Aufwendungen i. H. v. € 14.706.940,00 prognostiziert.

Das Konzept dieser Vermögensanlage besteht darin, während einer Nutzungsphase von 15 Jahren laufende Überschüsse zu generieren. Anfangs sollen prognosegemäß fünf Prozent p. a. monatlich, beginnend ab dem 01.11.2023, an die Anleger ausgeschüttet werden.

Nach 15 Jahren sind der Verkauf der Anlageobjekte und die Liquidation der Fondsgesellschaft vorgesehen. Die hierdurch erzielten Erlöse sollen nach Abzug von Verbindlichkeiten und Kosten ebenfalls an die Anleger ausgeschüttet werden.

2 Die Partner

Anbieterin der Alternativen Investmentfonds, die seit dem Inkrafttreten des KAGB am 22.07.2013 aufgelegt werden, ist die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (im Folgenden auch „die Hanseatische“ genannt). Die Hanseatische wurde im Jahr 2013 als Aktiengesellschaft gegründet und formwechselnd am 24.06.2020 in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umgewandelt.

Im Rahmen von Auslagerungsverträgen, welche die Zusammenarbeit bei neuen AIF regeln, und in Abhängigkeit von der Immobilienart (z. B. Hotel, Pflegeimmobilie oder Anlage für betreutes Wohnen) 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 diese Weise 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 IMMAC group, Hamburg, ist seit 1997 auf Investitionen im Healthcare-Sektor spezialisiert. Sie hat in der Vergangenheit sowohl für Publikums- als auch Spezialfonds als Initiatorin agiert und die Fondsverwaltung übernommen.

Die IMMAC group einschließlich der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH 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 60 AIF mit einem Investitionsvolumen von mehr als € 960 Millionen strukturiert und konzipiert, die zum Teil auch über Unternehmensbeteiligungen in 75 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 135 emittierter Investmentvermögen ein Investitionsvolumen von ca. € 2,12 Milliarden realisiert.

Die Hanseatische, die seit dem 01.07.2013 die Dienstleistungen von der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH übernommen hat, verwaltet zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation 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 160 Objekte (inkl. der Objekte der irischen Betriebsgesellschaften) mit einem Investitionsvolumen von ca. € 1,85 Milliarden (inkl. der sich zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation in Platzierung befindlichen Fonds). Hierbei handelt es sich um 145 Pflegeeinrichtungen und Anlagen für betreutes Wohnen, vier Reha-Einrichtungen und elf Hotels. Insgesamt werden in dem verwalteten Portfolio mehr als 13.000 Pflegeplätze, über 1.400 betreute Wohneinheiten (Servicewohnungen), ca. 1.000 Apartment-Zimmer (Reha) und knapp 1.700 Hotelzimmer betrieben.

Die Fondsgesellschaft hat mit der Hanseatischen einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen. Die DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH ist gemäß § 80 Abs. 3 KAGB von der Hanseatischen als Verwahrstelle beauftragt worden (siehe auch Informationspflichtendokumentation Kapitel 14–17).

3 Die Anlageobjekte

Anlageobjekt Alpen:

Grundstück, bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“

Baujahr:	Errichtung der Altenpflegeeinrichtung im Jahr 1994
Kapazität:	74 Pflegebetten in 50 Einzel- und 12 Doppelzimmern
Grundstücksgröße:	7.050 Quadratmeter
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Pächterin:	GPA Brunngraber Alpen GmbH
Pachtvertrag:	Laufzeit von 25 Jahren zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption (für die Pächterin)
Pachtzins:	€ 563.004,00 p. a. anfänglich, indiziert
Erwerbskosten exkl. Anschaffungsnebenkosten:	€ 8.493.997,72 (Kaufpreisanteil i. H. v. € 8.320.586,00 zzgl. Aufwendungen der € 8.223.043,72 (Kaufpreisanteil i. H. v. € 7.939.600,00 sowie Maklerprovision i. H. v. € 283.443,72)
Faktor:	14,61-fach
Erwerbspreis/Bett:	€ 111.122,21
Pacht/Bett/Tag:	€ 20,84

Das Anlageobjekt Alpen besteht aus einem unregelmäßig geschnittenen Gebäude, welches als geronto-psychiatrisches Pflege- und Betreuungszentrum genutzt wird.

Die Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ wurde im Jahr 1994 in Massivbauweise errichtet und verfügt über vier Geschosse (Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss).

Seit der Errichtung der Altenpflegeeinrichtung wurden An- und Umbauten vorgenommen, in deren Rahmen u. a. eine neue Heizungsanlage installiert sowie ein Lager- und Küchenanbau errichtet wurden. Das Gebäude verfügt über zweifach verglaste Kunststoffenster. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Erdgasheizung mit Blockheizkraftwerk. Stellplätze befinden sich hinter der Einrichtung. Die Außenbereiche mit Garten- und Terrassenflächen für die Bewohner befinden sich vor und hinter dem Gebäude.

Die 74 Pflegeplätze in 50 Einzel- und zwölf Doppelzimmern verteilen sich über drei Geschosse. In jedem Bewohnerzimmer befindet sich eine Nasszelle mit Dusche. Neben den Bewohnerzimmern verfügt das Gebäude über Aufenthaltsräume, The rapieräume, Pflegebäder, Dienstzimmer, Lager- und Verwaltungsräume sowie Toiletten.

Auf dem Nachbargrundstück des Anlageobjektes Alpen hat am 01.09.2023 der Neubau „Haus Rosemarie“ eröffnet, welcher ebenfalls von der Pächterin Alpen betrieben wird. Vor diesem Hintergrund wurde der Neubau „Haus Rosemarie“ baulich mit dem „Haus Sebastian“ verbunden. Zudem eröffnet das „Haus Sebastian“ dem Neubau „Haus Rosemarie“ einen weiteren Zugang, insbesondere zu dessen Küchenbereich. Dieser Zugang wurde zusammen mit dem Neubau „Haus Rosemarie“ errichtet und befindet sich zum Teil auf dem Grundstück des Anlageobjektes Alpen.



Anlageobjekt Sonsbeck:**Grundstücke, bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“ sowie unbebautes Nebengrundstück**

Baujahr:	erstmaliger Umbau des ursprünglich als Gasthof genutzten Gebäudes zu einer Altenpflegeeinrichtung im Jahr 1977
Kapazität:	76 Pflegebetten in 64 Einzel- und 6 Doppelzimmern
Grundstücksgröße:	9.532 Quadratmeter
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Pächterin:	GPA Brunngraber Sonsbeck GmbH
Pachtvertrag:	Laufzeit von 25 Jahren zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption (für die Pächterin)
Pachtzins:	€ 444.000,00 p. a. anfänglich, indiziert
Erwerbskosten exkl. Anschaffungsnebenkosten:	€ 6.483.896,28 (Kaufpreisanteil i. H. v. € 6.260.400,00 sowie Maklerprovision i. H. v. € 223.496,28)
Faktor:	14,60-fach
Erwerbspreis/Bett:	€ 85.314,42
Pacht/Bett/Tag:	€ 16,01

Das Anlageobjekt Sonsbeck besteht aus einem unregelmäßig geschnittenen Gebäude, welches aus verschiedenen Bauabschnitten unterschiedlicher Baujahre besteht und ebenfalls als geronto-psychiatrisches Pflege- und Betreuungszentrum genutzt wird.

Der erstmalige Umbau des ursprünglich als Gasthof genutzten Gebäudes zu einer Altenpflegeeinrichtung erfolgte im Jahr 1977. Umfangreiche An- und Umbauten wurden um das Jahr 1990 vorgenommen, bevor im Jahr 2022 nach einem Brandschaden das ursprüngliche Gebäude durch einen Neubau ersetzt wurde.

Die älteren Gebäudeteile sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Der südliche Gebäuderiegel sowie der Neubau sind zweigeschossig errichtet, wobei der nördliche Neubau über ein ausgebautes Dachgeschoss verfügt. Das Gebäude ist überwiegend unterkellert.

Alle Gebäudeteile sind massive Mauerwerksbauten, die im Altbereich verklindert und im Neubau mit Putzfassade ausgestaltet sind. Das Gebäude verfügt über zweifach verglaste Kunststoffenster. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine

Erdgasheizung mit Blockheizkraftwerk. Die Außenbereiche mit Garten- und Terrassenflächen für die Bewohner befinden sich neben und hinter dem Gebäude. Auf dem Grundstück befinden sich darüber hinaus drei Fertigteilgaragen, ein eingezäunter Teich sowie ein Gartenhaus in Holzbauweise.

Die insgesamt 76 Pflegeplätze in 64 Einzel- und sechs Doppelzimmern verteilen sich über drei Geschosse. In den älteren Gebäudeteilen sind teilweise sogenannte Tandemlösungen vorhanden, bei denen ein Bad für zwei Bewohnerzimmer errichtet wurde. Im Anlageobjekt Sonsbeck verfügen 16 Bewohnerzimmer über acht Tandembäder, im Neubau verfügen alle Bewohnerzimmer über separate Nasszellen. Neben den Bewohnerzimmern verfügt das Gebäude über Aufenthalts-, Funktions-, Verwaltungs- und Personalräume.

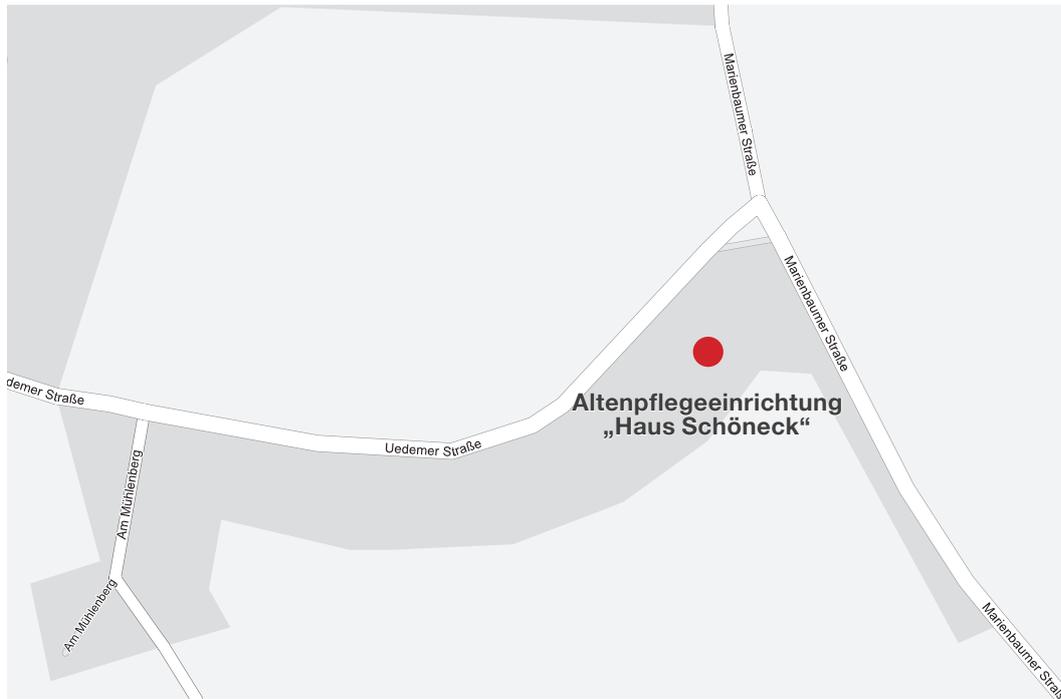


4 Die Standorte

Grundstück, belegen Dickstraße 60 in 46519 Alpen-Veen und bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“



Grundstück, belegen Marienbaumer Straße 145 in 47665 Sonsbeck Labbeck und bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“ sowie Nebengrundstücke



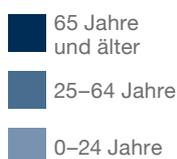
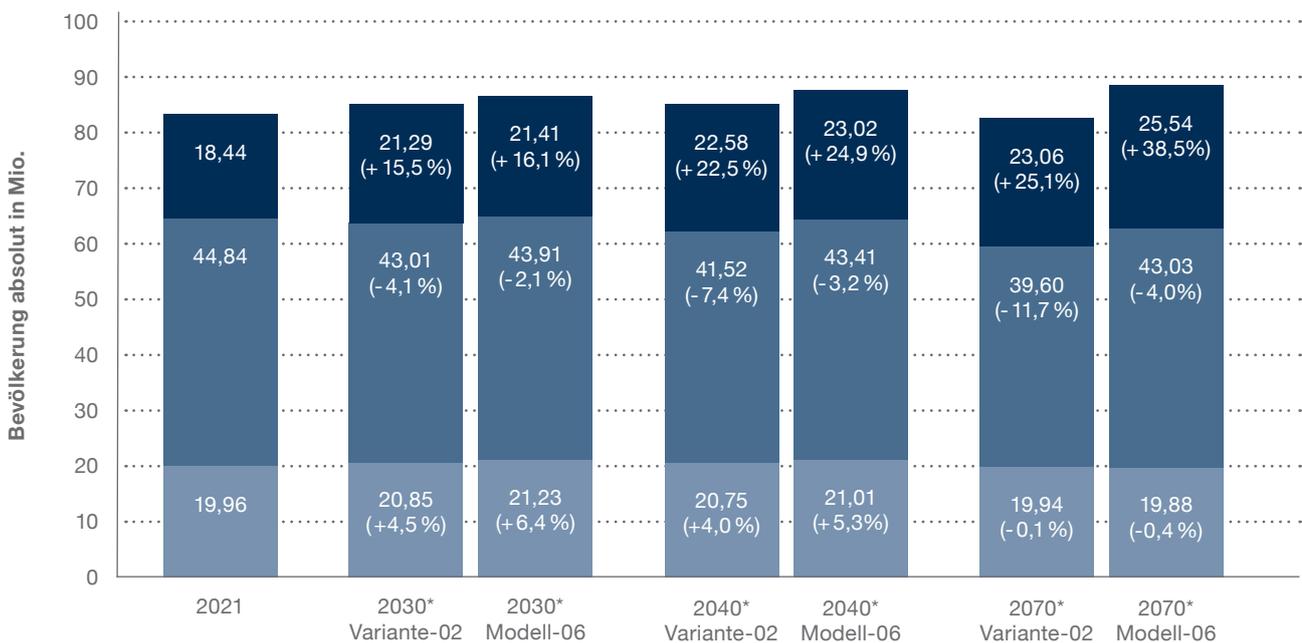
5 Der deutsche Pflegemarkt

Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte im Jahr 2020 mit einem Wachstum um ca. 8,0 Prozent gegenüber dem Jahr 2019 um rund 1,5 Prozent stärker zu als der gesamte Gesundheitsmarkt. Dies geht aus den Veröffentlichungen zur Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom April 2022 hervor. Demnach machten im Jahr 2020 die ambulante und stationäre bzw. teilstationäre Pflege mit rund € 67 Milliarden 15,2 Prozent der gesamten Gesundheitsausgaben Deutschlands aus. Pflege nahm damit den Platz des zweitbedeutendsten Gesundheitssektors nach Krankenhäusern ein.

Grundlage aller Prognosen zum Thema Pflegebedürftigkeit und Pflegebedarf ist die Bevölkerungsentwicklung Deutschlands.

In der untenstehenden Abbildung ist die Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2021 bis 2070 dargestellt. Die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren soll laut der 15. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung 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 geringerer 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 um 25,1 Prozent bzw. 38,5 Prozent bis zum Jahr 2070.

Bevölkerungsentwicklung in Altersgruppen von 2021 bis 2070



Variante-02:
Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo moderat

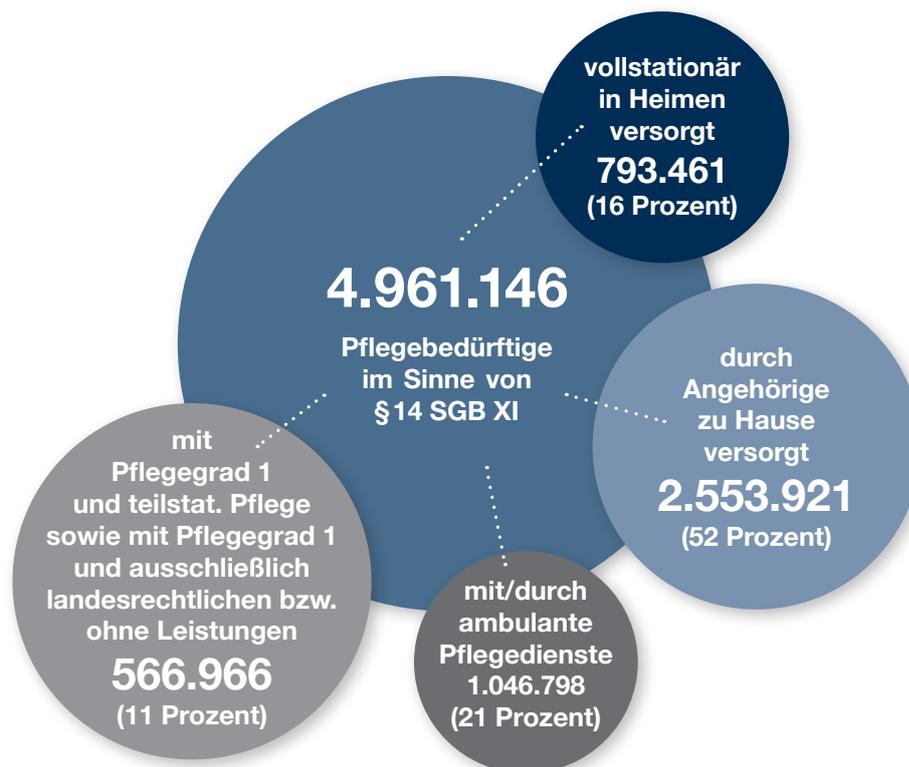
Modell-06:
Geburtenrate gering, Lebenserwartung starker Anstieg, Wanderungssaldo hoch

* Änderung gegenüber 2021 ab 2030: Prognose

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

Laut der aktuellen Pflegestatistik wurden mit etwa 793.000 Menschen ca. 16,0 Prozent der insgesamt rund 4,96 Millionen Pflegebedürftigen im Jahr 2021 vollstationär in Pflegeeinrichtungen versorgt. Im Vergleich zum Jahr 2019 ist die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen somit leicht rückläufig, verglichen mit den Zahlen aus dem Jahr 2007 ergibt sich hingegen ein Anstieg um ca. 15,7 Prozent. Im Rahmen der ambulanten Pflege durch Laien und professionelle Pflegekräfte wurden ca. 84,0 Prozent der Pflegebedürftigen versorgt (vgl. Abbildung).

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

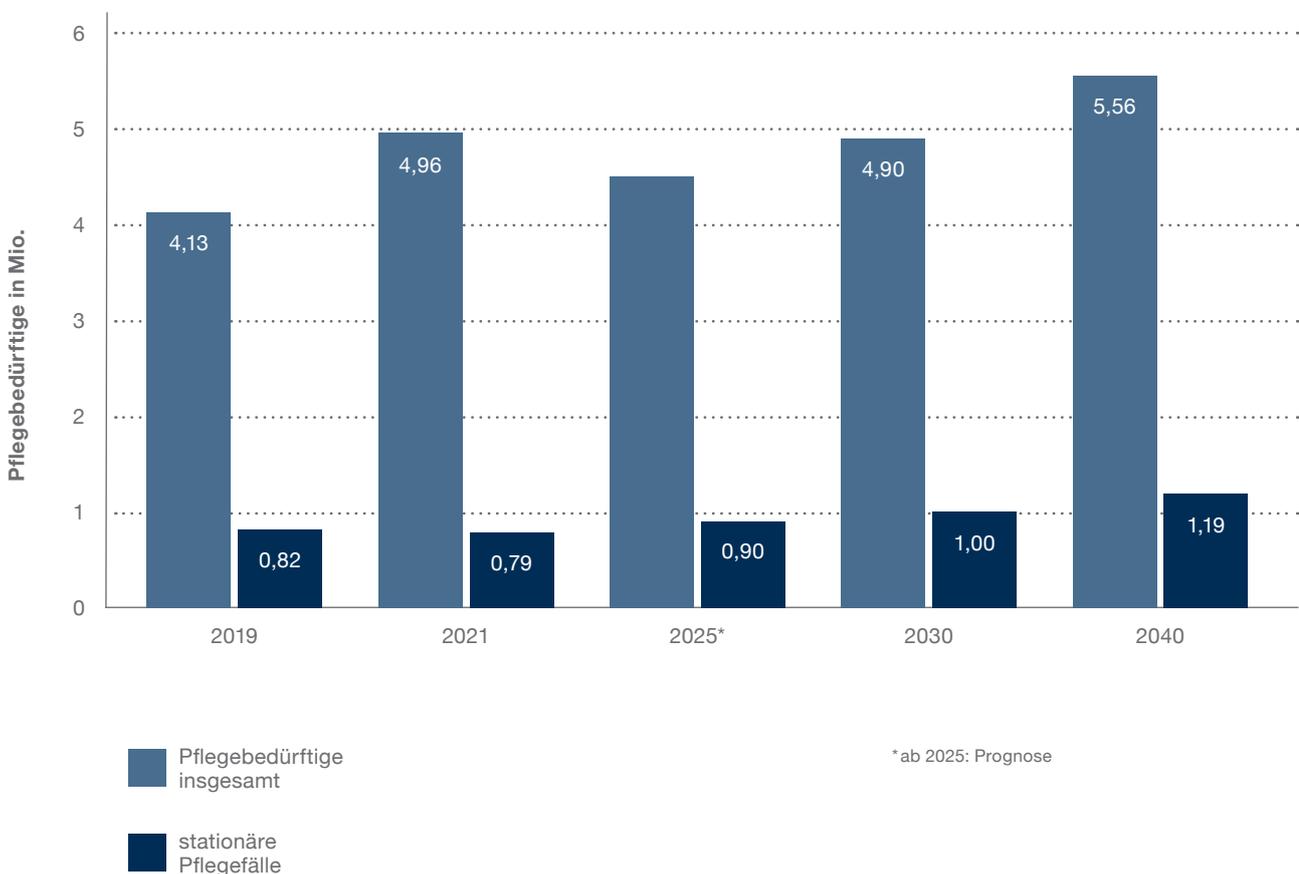
Grafik: eigene Darstellung auf Basis von Statistisches Bundesamt, Pflegestatistik 2021

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. Die Pflegequote beschreibt im Allgemeinen den Anteil der Pflegebedürftigen an einer jeweiligen Bevölkerungsgruppe. Im Jahr 2021 betrug die Pflegequote 3,98 Prozent für 65-jährige und ältere

vollstationär versorgte Pflegebedürftige in Deutschland und lag somit unter dem Höchstwert aus dem Jahr 2017 (4,27 Prozent).

Das RWI Essen geht im Basisszenario mit konstanter Pflegequote davon aus, dass die Zahl der Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2040 auf 5,56 Millionen Menschen steigt. Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,19 Millionen Menschen prognostiziert (vgl. Abbildung).

Pflegebedürftige insgesamt und in stationärer Versorgung von 2019 bis 2040



Quelle: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de

Der Pflegemarkt im Allgemeinen und der stationäre Pflegemarkt im Besonderen sind Wachstumsmärkte und werden dies nach Einschätzung der Anbieterin aller Voraussicht nach bleiben. Die demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen führen zu einer höheren Nachfrage. Der Kapitalbedarf der stationären

Pflege in den kommenden Jahren kann nach Einschätzung der Anbieterin kaum allein von gemeinnütziger und öffentlicher Hand bedient werden, sodass sich für private Träger ein breites Handlungsfeld ergibt.

6 Die Pächterinnen

Die Eheleute Rosemarie und Hans-Jürgen Brunngraber gründeten im Jahr 1974 ein Unternehmen zum Betrieb des „Gerontopsychiatrischen Alten- und Betreuungszentrums Brunngraber“. Die Unternehmung der Familie Brunngraber war vor dem Zeitpunkt der Pachtvertragsabschlüsse in zwei Besitzgesellschaften und zwei Betriebsgesellschaften aufgeteilt. Die Besitzgesellschaften hielten die Immobilien und die Betriebsgesellschaften betrieben jeweils eine der beiden Altenpflegeeinrichtungen. Die beiden Altenpflegeeinrichtungen wurden mittels Kaufvertrages an die Fondsgesellschaft veräußert (vgl. „III Die Informationspflichtendokumentation (nach §307 KAGB) – Kapitel 13 – Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – a) Kaufvertrag“).

Das Leistungsangebot des Unternehmens konzentriert sich auf die Pflege und Betreuung von verwirrten, dementen und psychisch veränderten Menschen. Das Ziel ist, den Bewohnern der Altenpflegeeinrichtungen einen sicheren und behüteten Raum zur Verfügung zu stellen, in dem sie sich frei bewegen und ein angenehmes Leben führen können. Darüber hinaus ist es gemäß Unternehmensaussagen eines der wichtigsten Ziele, den Mitarbeitern ein Umfeld zu bieten, welches die professionelle Entfaltung von Fähigkeiten zu fairen Bedingungen ermöglicht.

Die Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“ wurde im Jahr 1974 gegründet und befand sich von Anfang an in der Trägerschaft der Familie von Rosemarie und Hans-Jürgen Brunngraber. Im Jahr 1994 wurde die Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ errichtet, welche seitdem ebenfalls von Familie Brunngraber betrieben wurde. Am 01.09.2023 eröffnete mit dem Neubau „Haus Rosemarie“ eine dritte Altenpflegeeinrichtung mit 105 Pflegeplätzen in barrierefreien Einzelzimmern. Das „Haus Rosemarie“ wurde mit direktem Anschluss an die Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ erstellt und soll dieses ergänzen, befindet sich jedoch nicht im Eigentum der Fondsgesellschaft. Die Altenpflegeeinrichtung „Haus Rosemarie“ wird ebenfalls von der GPA Brunngraber Alpen GmbH betrieben. Durch die in der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ eingebaute Küche sind alle Häuser unabhängig von externen Catering-Anbietern und können die Versorgung der Bewohner in Eigenverantwortung sicherstellen.

Die Altenpflegeeinrichtungen wurden von den Eheleuten Rosemarie und Hans-Jürgen Brunngraber mit Betriebsgesellschaften in der Gesellschaftsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechtes (im Folgenden auch „GbR“ abgekürzt) betrieben. Ziel der Eheleute war es, altersbedingt ihre Funktion als Träger der GbRs an die nächste Generation abzugeben. Zu diesem Zweck wurden die GPA Brunngraber Alpen GmbH und die GPA Brunngraber Sonsbeck GmbH als neue Pächterinnen in der Gesellschaftsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (im Folgenden auch „GmbH“ abgekürzt) gegründet. Die GmbHs haben jeweils drei geschäftsführende Gesellschafter, Frau Kirstin Brunngraber, Frau Larissa Brunngraber und Herrn Timo Brunngraber, die zu je einem Drittel das Stammkapital je Gesellschaft i. H. v. € 25.500,00 übernommen haben. Jedem

Geschäftsführer wurde Einzelvertretungsberechtigung eingeräumt. Die geschäftsführenden Gesellschafter der GmbHs, Frau Kirstin Brunngraber (examinierte Altenpflegerin, geprüfte Einrichtungsleiterin), Frau Larissa Brunngraber (Bachelor Gesundheits- und Sozialmanagement) und Herr Timo Brunngraber (Volljurist, geprüfter Einrichtungsleiter), haben bereits längere Zeit in leitenden Funktionen im Betrieb der GbRs mitgearbeitet.

Die GmbHs traten als Gesellschafterinnen in die bestehenden Betriebs-GbRs ein und im Folgenden traten die Eheleute Rosemarie und Hans-Jürgen Brunngraber als Gesellschafter aus den GbRs aus, wodurch die Gesellschaftsvermögen der GbRs im Wege der Anwachsung auf die GmbHs übergingen und die GmbHs verblieben. Die Betriebe werden durch die neuen Betriebsgesellschaften weitergeführt und das Know-how wurde in die neuen Gesellschaften übertragen. Die bestehenden Anstellungs- und Versorgungsverträge mussten aufgrund des zuvor beschriebenen Vorgehens nicht neu abgeschlossen werden, was die reibungslose Fortführung der Altenpflegeeinrichtungen ermöglichte.

7 Die Risiken

Das Risikoprofil der Fondsgesellschaft (mit den verpachteten Immobilien) setzt sich insbesondere aus den nachfolgend dargestellten vier Risikoarten zusammen, deren Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung vom Bereich Risikomanagement der AIF-Verwaltungsgesellschaft im Rahmen des fondsbezogenen Risikomanagementsystems durchgeführt werden. Mit einer Beteiligung an einem geschlossenen inländischen Spezial-AIF 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.

Marktrisiko

Während das Marktrisiko während der Betriebszeit in wesentlichem Umfang auf die jeweilige Pächterin verlagert ist, besteht am Ende der jeweiligen Pachtzeit das Pachtvertragsverlängerungs- bzw. Verwertungsrisiko. Zusätzlich besteht ein Zinsänderungsrisiko durch die langfristigen Fremdfinanzierungen, da die jeweilige Zinsbindungsdauer kürzer als die prognostizierte Haltedauer und die vereinbarten Pachtvertragslaufzeiten 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 Kaufvertrages bzw. der Pachtverträge nebst etwaigen Nachträgen.

Adressenausfallrisiko

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

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 Aufwendungen Zahlungsverpflichtungen der Fondsgesellschaft beeinträchtigt werden.

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.

Rechtliche und steuerliche Risiken

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen oder steuerlichen Grundlagen sowie die Verwaltungspraxis ändern, mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft.

Risiko aus fehlender Risikosteuerung

Der vorliegende geschlossene inländische Spezial-AIF investiert in eine Anlageklasse an zwei Standorten, weshalb nur eine eingeschränkte standort- und keine anlagebedingte Risikodiversifikation gegeben ist. Das kann zu verminderten Mittelrückflüssen an die Anleger bis hin zum Totalverlust hinsichtlich der vom Anleger eingesetzten Kapitaleinlage führen, da nachteilige Entwicklungen der Bewirtschaftung der Anlageobjekte nicht durch die Gewinne aus der Bewirtschaftung weiterer Anlageobjekte in einem anderen Anlagensegment oder Markt ausgeglichen werden können.

Wertentwicklungsrisiko

Die langfristige Wertentwicklung von Immobilien kann nur schwer eingeschätzt werden. Wertmindernd können sich u. a. Rechte Dritter in Bezug auf ein Anlageobjekt auswirken, die sich z. B. aus Eintragungen im Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis ergeben bzw. vertraglich vereinbart wurden.

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

Die Veräußerung eines 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 ein 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 (mehr) sinnvoll sind, was sich negativ auf den Wert bzw. die Veräußerbarkeit eines Anlageobjektes auswirken kann. Ebenfalls negativen Einfluss auf den Wert eines Anlageobjektes können die Umstände haben, dass nicht alle Bewohnerzimmer jeweils ein eigenes Bad besitzen (Tandemlösung) sowie dass wichtige Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen von den Anlageobjekten aus fußläufig nicht erreichbar sind. 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 ein 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 in Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage, die zehn Prozent seiner Kapitaleinlage beträgt. Die Haftung erlischt mit Einzahlung der Hafteinlage in die Fondsgesellschaft. Wenn die Hafteinlage zurückgezahlt wird oder wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil des Anlegers durch Verlust oder Entnahmen unter die Hafteinlage gesunken ist, besteht eine wiederauflebende Haftung.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken erfolgt in der Informationspflichtendokumentation in Kapitel 6.

8 Die Prognoserechnung

Die Prognoserechnung ist untergliedert in

- eine **Investitionsphase**, in welcher der Erwerb der Anlageobjekte, die Erwerbsnebenkosten sowie die Transaktionskosten und die Finanzierung abgebildet sind; diesem Kalkulationsbestandteil ist ebenfalls der Eigenkapitalbedarf zu entnehmen,
- eine **Nutzungsphase**, aus der sich der Kapitaldienst für das langfristige Fremdkapital, Rücklagen, Instandhaltungsaufwendungen, Verwaltungskosten sowie eine anfängliche prognosegemäße Ausschüttung i. H. v. fünf Prozent p. a. auf das Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag ergeben,
- eine **Liquidationsphase**, in der ein Verkauf der Anlageobjekte dargestellt wird und als Resultat hieraus das Gesamtergebnis für die Fondsgesellschaft.

In der Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass

- mit der Gesellschaft mittelbar steuerliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der in Deutschland belegenen Anlageobjekte sowie in geringerem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt werden,
- die jährlichen Ausschüttungen nach dem Gesellschaftsvertrag (§18) monatlich i. H. v. 1/12 ausgezahlt werden,
- die Haltezeit 15 Jahre beträgt und dann die Anlageobjektverkäufe erfolgen.

Bei den Werten in der Prognoserechnung handelt es sich unter Berücksichtigung eines ordentlichen Geschäftsverlaufes um Prognosewerte. Wie bei jeder Prognose werden sich bei den Einnahmen und Ausgaben Abweichungen ergeben. Da generell die Genauigkeit von Prognosen mit dem Zeithorizont abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit höheren Abweichungen zu rechnen (vgl. III Informationspflichtendokumentation in Kapitel 6).

8.1 Die Investitionsphase – Mittelherkunft (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)

Finanzplan – Mittelherkunft (Prognose)

Kommanditkapital	10.650.000	56,70 %
Ausgabeaufschlag	532.500	2,84 %
Fremdkapital	7.600.000	40,46 %
Finanzierungsvolumen	18.782.500	100,00 %

Darlehen

Nominalbetrag	7.600.000
im Verhältnis zu den Erwerbskosten	48,25 %
pro Bett bei 150 Pflegeplätzen	50.667

Kapitaldienst p. a.

Darlehen 1	Zinssatz	2,84 %	Tilgungssatz anfänglich	0,00 %	2,84 %
	Kapitaldienst Darlehen 1				137.172
Darlehen 2	Zinssatz	3,77 %	Tilgungssatz anfänglich*	3,58 %	7,35 %
	Kapitaldienst Darlehen 2				203.595
Gesamt					340.767

Deckungsverhältnisse

Jahrespacht	1.007.004
Überdeckung Pachteinnahmen p. a.	666.237
Jahrespacht zu Kapitaldienst	295,51 %
Jahrespacht zu Darlehen (Kapitaldienstfähigkeit)	13,25 %

* Bis zum Prognosebeginn werden planmäßig bereits € 41.474,94 zulasten der Gründungsgesellschafter getilgt sein, sodass die Restvaluten zum Prognosebeginn am 01.11.2023 insgesamt noch € 7.558.525,06 betragen.

8.2 Die Investitionsphase – Mittelverwendung (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)

Investitionsplan – Mittelverwendung (Prognose)				
	Summe	davon steuerliche Anschaffungskosten		davon steuerliche Werbungskosten
		Gebäude	Grund und Boden	absolut
Grund und Boden	1.367.000		1.367.000	
Gebäude	12.833.000	12.833.000		
Anschaffungskosten Grundstücke und Gebäude	14.200.000			
Maklerprovisionen	506.940	458.138	48.802	
Grunderwerbsteuer	923.000	834.145	88.855	
Aufwendungen des Erwerbes/sonstige Gebühren	121.660	110.011	11.649	
Erwerbskosten	15.751.600	14.235.294	1.516.306	
Vertriebsgenehmigung/Gesellschaftsgründungskosten	8.000	2.711	289	5.000
Vertriebsleistung	426.000	384.990	41.010	
Vergütung an Initiatorin und Dritte für Strukturierung	1.001.500	905.088	96.412	
Verwahrstelle	8.333			8.333
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	10.000			10.000
Ausgabeaufschlag	532.500	481.238	51.263	
Dienstleistungskosten	1.986.333	1.774.027	188.973	23.333
Disagio	760.000			760.000
Gebühren für Sicherheitenstellung (Grundsschulden)	35.000			35.000
Strukturierungsentgelte Bank	156.100			156.100
Finanzierungskosten	951.100			951.100
Liquiditätsreserve	93.467			
Investitionsvolumen	18.782.500	16.009.321	1.705.279	974.433

Die Erwerbskosten umfassen den Kaufpreis für die Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden, Maklerprovisionen sowie die mit dem Erwerb anfallenden Aufwendungen (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Gutachterkosten). Davon hat der Kaufpreis für beide Anlageobjekte € 14.200.000,00 betragen und dieser wurde zum 01.06.2023 gezahlt.

Ein Teilbetrag der sofort abzugsfähigen Werbungskosten i. H. v. € 40.000,00 (für Gesellschaftsgründungskosten und Gerichtskosten im Zusammenhang mit den Grundsschulden) wurde als bereits abgeflossen prognostiziert und den Anlegern prognosegemäß steuerlich nicht mehr zugewiesen.

8.3 Die Nutzungsphase

Liquiditätsergebnis und voraussichtliche Finanzlage der Fondsgesellschaft (Prognose)

Jahr (31.12.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Pachteinnahmen	167.834	1.007.004	1.007.004	1.035.200	1.055.340	1.055.340	1.084.890
Aufwendungen							
Darlehenszinsen	40.032	237.963	234.033	229.951	225.714	221.315	216.748
Darlehenstilgung	16.762	102.804	106.734	110.816	115.053	119.452	124.019
Steuerberatung	1.333	8.000	8.000	8.224	8.384	8.384	8.619
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	1.333	8.000	8.000	8.224	8.384	8.384	8.619
Haftungsvergütung Komplementärin	417	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Vergütung Fondsgeschäftsführung	417	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Fondsgesellschaftsverwaltung	5.833	35.000	35.000	35.980	36.680	36.680	37.707
Objektmanagement	3.500	21.000	21.000	21.588	22.008	22.008	22.624
Wirtschaftsprüferkosten	8.500	8.500	8.500	8.738	8.908	8.908	9.157
Gutachterkosten Folgebewertung	3.000	3.000	3.000	3.084	3.144	3.144	3.232
Sonstige Ausgaben	500	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Verwahrstelle	0	12.500	12.500	12.850	13.100	13.100	13.467
Vergütung Zinersparnis	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Ausgaben	81.628	444.767	444.767	447.455	449.375	449.375	452.192
Aufwand Erneuerung, Instandhaltung/-setzung	4.699	28.760	29.335	42.746	43.601	44.473	45.362
Entnahme/Zuführung Liquiditätsreserve	-7.243	977	402	12.499	29.865	28.993	54.836
Liquiditätsreserve	86.223	87.200	87.602	100.102	129.966	158.959	213.795
Anlegerbetrachtung							
Ausschüttung in Prozent des Eigenkapitals	5,00 %*	5,00 %					
Ausschüttung absolut	88.750	532.500	532.500	532.500	532.500	532.500	532.500
Stand Fremdkapital (am 31.12.)	7.541.763	7.438.959	7.332.225	7.221.410	7.106.357	6.986.905	6.862.886
Ergebnisdarstellung Steuer							
Steuerliches Ergebnis	-889.529	316.094	319.450	335.629	357.231	360.758	391.169
Steuerliches Ergebnis in Prozent des Eigenkapitals	-8,35 %	2,97 %	3,00 %	3,15 %	3,35 %	3,39 %	3,67 %
Steuerliches Ergebnis in Prozent des Eigenkapitals kumuliert	-8,35 %	-5,38 %	-2,38 %	0,77 %	4,12 %	7,51 %	11,18 %
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert in Prozent des Eigenkapitals	71,35 %	69,62 %	68,38 %	71,19 %	72,85 %	71,61 %	74,48 %

Alle Werte in Euro und gerundet.

*zeitanteilig

	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	gesamt
	1.105.997	1.105.997	1.136.964	1.159.084	1.159.084	1.191.539	1.214.720	1.214.720	1.036.561	16.737.279
	212.006	207.082	201.971	249.852	281.959	275.794	269.346	262.602	213.460	3.579.829
	128.761	133.685	138.796	134.888	134.190	140.355	146.803	153.547	133.331	1.939.996
	8.786	8.786	9.032	9.208	9.208	9.466	9.650	9.650	8.235	132.967
	8.786	8.786	9.032	9.208	9.208	9.466	9.650	9.650	8.235	132.967
	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.083	37.500
	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.083	37.500
	38.441	38.441	39.517	40.286	40.286	41.414	42.220	42.220	36.027	581.730
	23.064	23.064	23.710	24.171	24.171	24.848	25.332	25.332	21.616	349.038
	9.336	9.336	9.597	9.784	9.784	10.058	10.253	10.253	10.499	150.111
	3.295	3.295	3.387	3.453	3.453	3.550	3.619	3.619	20.366	69.640
	3.000	3.000	3.000	66.980	3.000	3.000	3.000	3.000	2.500	108.980
	13.729	13.729	14.113	14.388	14.388	14.791	15.078	15.078	12.867	205.678
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	454.204	454.204	457.156	567.218	534.647	537.741	539.951	539.951	471.303	7.325.936
	46.269	47.195	48.139	49.101	50.083	51.085	52.107	53.149	45.176	681.279
	73.023	72.098	99.169	10.265	15.229	43.588	63.538	62.495	54.145	613.877
	286.818	358.915	458.085	468.350	483.579	527.166	590.704	653.199	707.344	707.344
	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%*	76,21%
	532.500	532.500	532.500	532.500	559.125	559.125	559.125	559.125	465.938	8.116.188
	6.734.124	6.600.440	6.461.643	6.326.755	6.192.565	6.052.210	5.905.407	5.751.860	5.618.529	5.618.529
	414.098	418.096	450.279	357.467	388.358	422.881	449.279	454.981	386.591	4.932.831
	3,89%	3,93%	4,23%	3,36%	3,65%	3,97%	4,22%	4,27%	3,63%	46,32%
	15,07%	19,00%	23,22%	26,58%	30,23%	34,20%	38,42%	42,69%	46,32%	
	76,20%	75,03%	77,88%	78,46%	76,20%	77,82%	78,27%	75,98%	76,72%	

8.4 Die Liquidationsphase

Veräußerung (Prognose)

Exitszenario

Jahrespacht bei Veräußerung		1.273.027	
Verkaufsfaktor		13,60	
Veräußerungsjahr		2038	
	gesamt	zu Eigenkapital	Musteranleger*
Veräußerungserlös	17.313.167	162,56 %	325.130
Veräußerungsgebühr HKA (inkl. Veräußerungsdrittkosten)	-173.132	-1,63 %	-3.251
Gewinnanteil geschäftsführende Kommanditistin	-164.030	-1,54 %	-3.080
Darlehensvaluta 1	-4.238.714	-39,80 %	-79.600
Darlehensvaluta 2	-1.379.815	-12,96 %	-25.912
Liquiditätsreserve (gemäß Prognose)	707.344	6,64 %	13.283
Zufluss aus der Veräußerung	12.064.820	113,28 %	226.569

* Die Beteiligungssumme des Musteranlegers beträgt € 200.000.
Alle Werte in Euro und gerundet.

Die Anbieterin unterstellt in der Prognoserechnung, dass die Anlageobjekte jeweils zum 13,60-Fachen der angenommenen Jahrespacht zum Veräußerungszeitpunkt verwertet werden.

8.5 Die Renditebetrachtung

Anlegerrendite (Prognose)		
Persönlicher Steuersatz	35,00 %	42,00 %
I. Investitionsphase		
Zeichnungsbetrag	200.000	200.000
Ausgabeaufschlag	10.000	10.000
Kapitaleinsatz	210.000	210.000
II. Nutzungsphase		
Summe Barausschüttungen	152.417	152.417
Einkommensteuer	32.422	38.907
Solidaritätszuschlag	1.783	2.140
Zufluss Nutzungsphase nach Steuern	118.211	111.370
III. Veräußerungsergebnis (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)		
Barzufluss Veräußerung	226.569	226.569
Summe Steuerbelastungen	0	0
Zufluss Veräußerung nach Steuern	226.569	226.569
IV. Mittelrückfluss		
Zufluss Nutzungsphase nach Steuern	118.211	111.370
Zufluss Veräußerung nach Steuern	226.569	226.569
Mittelrückfluss (gesamt)	344.780	337.939
V. Vermögenszugewinn		
Kapitaleinsatz	210.000	210.000
Mittelrückfluss	344.780	337.939
Vermögenszugewinn	134.780	127.939
Ø Gesamtwertzuwachs vor Steuern p. a.	5,36 %	5,36 %
Ø Gesamtwertzuwachs nach Steuern p. a.	4,28 %	4,06 %

Alle Werte in Euro und gerundet.

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 des Anlegers ergeben, können bei der Betrachtung daher nicht berücksichtigt werden.

Bei der Renditebetrachtung wurden beispielhaft Steuersätze i. H. v. 35,00 und 42,00 Prozent dargestellt, wobei ein Kirchensteuerabzug keine Berücksichtigung fand. Über die gesamte Berechnungszeit wurde der Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,50 Prozent ohne etwaige Entlastungen berücksichtigt.

Bei der Darstellung **Ø Gesamtwertzuwachs vor Steuern p. a.** wird zu der **Summe Barausschüttungen** über den gesamten Prognosezeitraum der **Barzufluss Veräußerung** addiert, um den Kapitaleinsatz gemindert, dann durch das Produkt aus Kapitaleinsatz und Fondslaufzeit dividiert.

Bei der Darstellung **Ø Gesamtwertzuwachs nach Steuern p. a.** wird zu dem **Zufluss Nutzungsphase** nach Steuern über den gesamten Prognosezeitraum der **Zufluss Veräußerung nach Steuern** addiert, um den Kapitaleinsatz gemindert, dann durch das Produkt aus Kapitaleinsatz und Fondslaufzeit dividiert.

8.6 Die Sensitivitätsanalyse

In der Prognoserechnung wird über die gesamte Laufzeit des Fonds von 15 Jahren mit einer gleichbleibenden Veränderung des Verbraucherpreisindex von zwei Prozent p.a. kalkuliert. Das symmetrische mittelfristige Inflationsziel der Europäischen Zentralbank liegt ebenfalls bei zwei Prozent p.a.

In Szenario 1 beträgt die Inflationsrate über den gesamten Prognosezeitraum 2,75 Prozent p.a. und die Anlageobjekte werden zum prospektierten Veräußerungszeitpunkt zum 15,60-Fachen statt zum 13,60-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen jeweiligen Jahrespacht veräußert.

In Szenario 2 beträgt die Inflationsrate über den gesamten Prognosezeitraum 1,25 Prozent p.a. und die Anlageobjekte werden zum prospektierten Veräußerungszeitpunkt zum 11,60-Fachen statt zum 13,60-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen jeweiligen 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 im Basisinformationsblatt dargestellten Renditen nach Berechnungsmethoden kalkuliert wurden, wie sie in der Delegierten Verordnung über Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte (PRIIP) vorgeschrieben sind. Diese Berechnungsmethoden weichen von den für diese Verkaufsunterlage verwendeten Methoden ab, um den durchschnittlichen Wertzuwachs der folgenden Darstellungen der Sensitivitätsanalyse zu ermitteln.

Gesamtmittelrückflussprognose (auf Zeichnungsbetrag inkl. Ausgabeaufschlag)

	bei Steuersatz von 35,00 %	bei Steuersatz von 42,00 %
Grundszenario Anbieterin	164,18 %	160,92 %
Sensitivität Szenario 1	201,39 %	197,77 %
Sensitivität Szenario 2	129,27 %	126,36 %

Durchschnittlicher Wertzuwachs nach Steuern insgesamt p.a. (auf Zeichnungsbetrag inkl. Ausgabeaufschlag)

	bei Steuersatz von 35,00 %	bei Steuersatz von 42,00 %
Grundszenario Anbieterin	4,28 %	4,06 %
Sensitivität Szenario 1	6,76 %	6,52 %
Sensitivität Szenario 2	1,95 %	1,76 %

9 Die Verkaufsunterlagen und die Kontoverbindung

Die **vollständigen Verkaufsunterlagen** des AIF für den Anleger setzen sich aus folgenden Teilen zusammen:

- Produktinformation (Werbemitteilung)
- Anlagebedingungen
- Informationspflichtendokumentation (gemäß §307 KAGB)
- Gesellschaftsvertrag
- Beitrittserklärung nebst Anlagen sowie Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger
- Basisinformationsblatt

Die Daten der **Bankverbindung für das Einzahlungskonto der Fondsgesellschaft** lauten wie folgt:

Kontoinhaber:

IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Bank: Volksbank in Schaumburg und
Nienburg eG

IBAN: DE94 2559 1413 0043 8480 00

BIC (SWIFT): GENODEF1BCK

Verwendungszweck: Ihre individuelle Beteiligungsnummer

Die Kapitaleinlage sowie der Ausgabeaufschlag i.H.v. regelmäßig fünf Prozent werden zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung fällig.

II Die Anlagebedingungen

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und dem geschlossenen inländischen Spezial-AIF

IMMAC Sozialimmobilien 127. 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

1. Die Fondsgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:
 - a) Immobilien i. S. v. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
 - b) Anteile an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag nur Vermögensgegenstände i. S. v. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (i. S. v. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB), sowie
 - c) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.
2. Die Investition in Finanzinstrumente ist ausgeschlossen.

§2 Anlagegrenzen

1. 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, geronto-psychiatrische Altenpflegeeinrichtungen) in Deutschland angelegt.
2. 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 24 Jahre vereinbart ist. Der Einkaufsfaktor, d. h. der Kauf- und Herstellungspreis für die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte nebst Immobilien/Gesamtjahresmiete bzw. Gesamtjahrespacht, darf den Faktor 16 nicht übersteigen.
3. Die Fondsgesellschaft hat im Rahmen der Anlagegrenzen mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 06.04.2023 den Grundbesitz in
 - a) Alpen-Veen, Bundesland Nordrhein-Westfalen, bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“, verzeichnet beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von Veen, Blatt 625, Flur 9, Flurstücke 678 und 679 (ehemals Flurstück 671, die Flurstücke sollen gemäß Kaufvertrag vom Grundbuchblatt 625 auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt übertragen werden, was zum Zeitpunkt

der Aufstellung dieser Anlagebedingungen noch nicht erfolgt ist) mit einer Größe von 265 und 6.785 Quadratmetern, belegen Dickstraße 60 in 46519 Alpen-Veen (Anlageobjekt Alpen), und in

- b) Sonsbeck Labbeck, Bundesland Nordrhein-Westfalen, bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“ nebst einem unbebauten Nebengrundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von Labbeck, Blatt 4, Flur 6, Flurstücke 168 und 652 mit einer Größe von 3.557 und 1.426 Quadratmetern, belegen Marienbaumer Straße in 47665 Sonsbeck Labbeck, und in
 - c) Sonsbeck Labbeck, Bundesland Nordrhein-Westfalen, ein Nebengrundstück, welches im Wesentlichen als Garten- und Außenanlage dem „Haus Schöneck“ dient und mit Wegen und Terrassen etc. bebaut ist, verzeichnet beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von Labbeck, Blatt 2022, Flur 6, Flurstück 167 mit einer Größe von 4.549 Quadratmetern, belegen Marienbaumer Straße in 47665 Sonsbeck Labbeck (Grundbesitz b) und c) zusammen Anlageobjekt Sonsbeck), erworben, im Folgenden zusammen auch „Anlageobjekte“ genannt.
4. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte für beide Anlageobjekte zum 01.06.2023. Es wurde jeweils ein Pachtvertrag nebst Nachtrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren zzgl. einer Verlängerungsoption von fünf Jahren für die jeweilige Pächterin abgeschlossen.
 5. Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit den Anlageobjekten 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 jeweilige Pächterin.

§3 Kreditaufnahme

Die Fondsgesellschaft darf Kredite nach Maßgabe von § 4 aufnehmen.

§4 Leverage und Belastungen

1. Die Fondsgesellschaft darf Kredite nur bis zur Höhe von 80,00 Prozent des Verkehrswertes der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände i. S. d. § 1 dieser Anlagebedingungen und nur dann aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.
2. 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 dem zustimmt.
3. Die Belastung der Vermögensgegenstände nach § 1 Ziff. 1. sowie die Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind insgesamt bis zu einer Höchstgrenze von 80,00 Prozent des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig.

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 KAGB i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet. Die Anteile der Gründungsgesellschafter haben gemäß Gesellschaftsvertrag von den Anteilen der Anleger abweichende Ausgestaltungsmerkmale.

§6 Mindestkapitaleinlage

Die Mindestkapitaleinlage beträgt € 200.000,00 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.
3. Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Beitrittsphase einmal zu zahlende Initialkosten an, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind. Diese betragen 13,50 Prozent der Kapitaleinlage inkl. etwaiger Umsatzsteuer. **Insgesamt betragen die einmaligen Kosten (Ausgabeaufschlag und Initialkosten) maximal 17,62 Prozent des Ausgabepreises inkl. etwaiger Umsatzsteuer.** Hierin sind der Ausgabeaufschlag und Provisionen für Vertriebspartner i. H. v. insgesamt bis zu neun Prozent der Kapitaleinlage enthalten.
4. Bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent ändern sich die in diesen Anlagebedingungen genannten Bruttobeträge entsprechend. Die genannten Beträge sind in angegebener Höhe auch dann zu zahlen, sofern die Leistungen umsatzsteuerfrei sein sollten oder durch Gesetzesänderungen zukünftig umsatzsteuerfrei werden.
5. Eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder AIF-Verwaltungsgesellschaft 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 2,10 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. berechnet.

- b) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine laufende Vergütung i. H. v. bis zu 1,90 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, inkl. Umsatzsteuer, maximal jedoch 13,00 Prozent der Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im ersten Kalenderjahr (01.11.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 13.666,67 inkl. Umsatzsteuer und ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 67.000,00 inkl. 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 0,10 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 (01.11.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 416,67 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer und ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) 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 0,10 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 (01.11.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 416,67 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer und ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) 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 0,40 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 12.500,00 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 2023 beträgt die Vergütung € 8.333,33 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 Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft beträgt bis zu 0,20 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 8.000,00 inkl. Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.11.–31.12.2023) beträgt die Vergütung € 1.333,33 inkl. 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) sowie Kosten im Zusammenhang mit der Zurverfügungstellung von Unterlagen für die Anleger (Portokosten, Betrieb des Anlegerportales);
 - 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 inkl. Umsatzsteuer 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. 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. 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 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.

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. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten:
- a) Im Fall der Eintragung des Kommanditisten im Handelsregister oder der Übertragung eines Kommanditanteiles hat der Anleger
 - 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 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.
7. Bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent ändern sich die in diesen Anlagebedingungen genannten Bruttobeträge entsprechend. Die Vergütungen gemäß Ziff. 1. b) und Ziff. 2. b) sind in angegebener Höhe auch dann zu zahlen, sofern die Leistungen umsatzsteuerfrei sein sollten oder durch Gesetzesänderungen zukünftig umsatzsteuerfrei werden.

§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 § 17 (Ergebnisverteilung), § 18 (Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen) und § 23 (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.
3. Im Jahresbericht werden Vergütungen offengelegt, die dem Investmentvermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft berechnet wurden.

4. Der Jahresbericht wird bei den in der Informationspflichtendokumentation gemäß § 307 KAGB 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 31.10.2038 befristet. 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. Nach Beendigung der Fondsgesellschaft findet deren Liquidation statt. Gründe für die Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft können u. a. darin bestehen, dass
 - a) die Gesellschafter höhere Erträge aus der Fortführung der Fondsgesellschaft 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.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i. H. d. Wertzuwachses der Anlageobjekte, berechnet aus der Differenz der realisierten Anlageobjektverkaufspreise und der ursprünglichen Erwerbskosten (Kaufpreis Grund und Boden nebst Gebäuden zzgl. Gutachterkosten Objektankäufe, Maklerprovisionen und weiterer Anschaffungsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren) abschließend als Gewinnanteil.
3. Das nach Zahlung der Vergütung gemäß § 8 Ziff. 4. b), der Zahlung an die geschäftsführende Kommanditistin gemäß § 11 Ziff. 2., Bereinigung der Verbindlichkeiten sowie nach Abzug weiterer etwa anfallender Kosten i. V. m. der Liquidation verbleibende Vermögen wird im Verhältnis der eingezahlten Festkapitalkonten (Haftkapitalkonten I und Kapitalrücklagekonten II) auf die Gesellschafter verteilt, wobei aus dem verbleibenden Vermögen 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: 23.08.2023

III Die Informationspflichtendokumentation (nach § 307 KAGB)

IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Informationspflichten gegenüber semiprofessionellen und professionellen Anlegern gemäß § 307 KAGB (Informationspflichtendokumentation) für einen Spezial Alternativen Investmentfonds

Die Anteile dürfen nicht an Anleger vertrieben werden, die keine semiprofessionellen oder professionellen Anleger sind.

Erstellungsdatum: 26.09.2023

Semiprofessionellen und professionellen Anlegern sind vor dem Vertragsschluss folgende Informationen einschließlich aller wesentlichen Änderungen in der in den Anlagebedingungen oder in dem Gesellschaftsvertrag des Spezial Alternativen Investmentfonds (im Folgenden auch „Spezial-AIF“ genannt) festgelegten Art und Weise zur Verfügung zu stellen.

1 Anlagestrategie und Ziele des Spezial-AIF

Die Anlagestrategie der IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ genannt), die ein inländischer Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (im Folgenden auch „KAGB“ genannt) ist, besteht darin, mittelbar und/oder unmittelbar Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (im Folgenden einheitlich auch „Grundstück“ genannt) 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 Grundstücke, bebaut mit Gewerbeimmobilien des Typs Sozialimmobilie (z. B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Kliniken, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation, geronto-psychiatrische Altenpflegeeinrichtungen) in Deutschland angelegt werden, wenn eine Vermietung oder Verpachtung ab kaufvertraglichem Übergang von Nutzen und Lasten für mindestens 24 Jahre vereinbart ist und ein Einkaufsfaktor, definiert als Quotient aus dem Kauf- und Herstellungspreis für das jeweilige Grundstück nebst Immobilie und der Gesamtjahresmiete bzw. Gesamtjahrespacht, den Faktor 16 nicht übersteigt (Anlagegrenzen).

Das Anlageziel ist, aus der langfristigen Vermietung bzw. Verpachtung und späteren Veräußerung der Grundstücke, bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ (im Folgenden auch „Anlageobjekt Alpen“ genannt) und der Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“ (im Folgenden auch „Anlageobjekt Sonsbeck“ genannt), zusammen im Folgenden auch „Anlageobjekte“ genannt, Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten. Zum Erreichen des Anlagezieles hat die Fondsgesellschaft im Rahmen der Anlagegrenzen hebel-finanziert vier Grundstücke in Alpen und in Sonsbeck erworben,

auf denen die Altenpflegeeinrichtungen errichtet sind. Die Fondsgesellschaft wurde aufgrund des Kaufvertrages vom 06.04.2023 Eigentümerin der Anlageobjekte, wobei die jeweilige Eigentumsumschreibung auf die Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation noch aussteht. Für die Fondsgesellschaft wurden jeweils Aufassungsvormerkungen bzgl. der Liegenschaften im jeweiligen Grundbuch eingetragen. Die Fondsgesellschaft hat jeweils langfristige Pachtverträge nebst Nachtrag abgeschlossen. Der Pachtbeginn war bei beiden Anlageobjekten der 01.06.2023 und die Pachtverhältnisse wurden jeweils auf die Dauer von 25 Jahren fest geschlossen (Grundpachtzeit). Die Pächterinnen haben das Recht, den jeweiligen Pachtvertrag nach Ablauf der Grundpachtzeit einmal um fünf Jahre zu verlängern (Optionsrecht).

Die Fondskonzeption, die sich in der Prognoserechnung widerspiegelt, unterstellt, dass die Anlageobjekte nach einem Halbezeitraum von 15 Jahren veräußert werden.

a) Rechtliche Grundlagen der IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Die IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde in einer für inländische Spezial Alternative Investmentfonds zulässigen Rechtsform aufgelegt, und zwar in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft gemäß § 149 Abs. 1 KAGB. Die Fondsgesellschaft wurde am 12.01.2023 gegründet und am 23.02.2023 unter HRA 129661 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg.

Der Gesellschaftsvertrag wurde am 23.08.2023 neu gefasst. Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 KAGB die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (im Folgenden auch „AIF-Verwaltungsgesellschaft“ genannt), Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, mit Vereinbarung vom 23.08.2023 bestellt (im Folgenden auch „Bestellungsvertrag“ genannt).

b) Rechtliche Struktur der IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Die Fondsgesellschaft wurde von der IMMAC 127. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, der NW Verwaltungsgesellschaft mbH und der IMMAC Health property GmbH gegründet (im Folgenden auch „Gründungsgesellschafter“ genannt).

Die einzige persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Fondsgesellschaft ist die IMMAC 127. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg und geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg. Sie wurde am 12.01.2023 gegründet und am 17.02.2023 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 179493 eingetragen. Die Geschäftsführung der Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Jörn Griffel und Herrn Stephan Kanzler, jeweils mit Einzelvertretungsbefugnis, wahrgenommen, die jeweils bereits in einer Vielzahl von geschlossenen Immobilienfonds als Geschäftsführer bestellt sind und über die fachliche Eignung i. S. d. § 153 Abs. 2 KAGB verfügen. Die IMMAC 127. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH haftet unbegrenzt mit ihrem Vermögen. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00 und war zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation voll eingezahlt. Die Komplementärin leistet keine Einlage in die Fondsgesellschaft.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft ist die NW Verwaltungsgesellschaft mbH, Wandsbeker Schützenhof 72, 22047 Hamburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 93841 mit Sitz in Hamburg und mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage i. H. v. € 1.250.000,00.

Die Führung der Geschäfte erfolgt unter Beachtung der Grundsätze des § 153 Abs. 1 Satz 2 und 3 KAGB.

Gründungsgesellschafterin ist außerdem die IMMAC Health property GmbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142917 mit Sitz in Hamburg und mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage von € 2.500,00.

Die Fondsgesellschaft ist handelnd durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin dazu berechtigt, weitere Kommanditisten (im Folgenden auch „Anleger“ genannt) aufzunehmen und somit das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft zu erhöhen. Ist im Folgenden

von „Gesellschaftern“ die Rede, so sind neben der IMMAC 127. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, der NW Verwaltungsgesellschaft mbH und der IMMAC Health property GmbH auch die Anleger gemeint.

Das Gesellschaftskapital wird von den Anlegern bzw. Gründungsgesellschaftern erbracht.

Auf Initiative der Gesellschafter kann eine Anlegerkommission gegründet werden, deren Kompetenzen im Gesellschaftsvertrag geregelt sind.

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 Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und eine eventuelle Vertretung des Anlegers trägt jeder Kommanditist selbst.

Soweit im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, werden Gesellschafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der anwesenden Stimmen (einfache Mehrheit) gefasst.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen, § 161 Abs. 1 KAGB. Die Fondsgesellschaft endet am 31.10.2038. 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. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Fondsgesellschaft eingeholt werden. Jeder Gesellschafter hat das Recht, hierfür die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zu fordern. Zur Vorbereitung der Gesellschafterversammlung hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft durch einen externen Gutachter den Verkehrswert der Anlageobjekte auf den 31.10.2038 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der Nettoinventarwert (im Folgenden auch „NIW“ abgekürzt) unter Einbeziehung der vorgenannten Verkehrswerte auf den 31.10.2038 festzustellen. Im Fall der Auflösung der Fondsgesellschaft bzw. mit dem Verkauf der Anlageobjekte findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin 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 inkl. Umsatzsteuer 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. 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. 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.

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i.H.d. Wertzuwachses der Anlageobjekte, berechnet aus der Differenz der realisierten Anlageobjektverkaufspreise und der ursprünglichen Erwerbskosten (Kaufpreis Grund und Boden nebst Gebäuden zzgl. Gutachterkosten Objektankäufe, Maklerprovisionen und weiterer Anschaffungsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren) abschließend als Gewinnanteil. Prognosegemäß entsteht ein so definierter Gewinnanteil i.H.v. € 164.030,14. Bei geringeren bzw. höheren Anlageobjektverkaufspreisen als in der Prognoserechnung unterstellt verändert sich der Gewinnanteil für die geschäftsführende Kommanditistin.

c) Finanzierung

Für die Endfinanzierung der Erwerbskosten der Anlageobjekte nebst Nebenkosten sowie Maklerprovisionen hat die

Fondsgesellschaft am 23.04./03.05.2023 bei einer deutschen Bank mit Sitz in Hannover zwei langfristige Darlehen i.H.v. insgesamt € 7.600.000,00 aufgenommen. Daneben wird die Fondsgesellschaft Eigenkapital zzgl. eines Ausgabeaufschlages i.H.v. bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen einwerben.

Das Festdarlehen i.H.v. € 4.830.000,00 ist mit einer Festzinsvereinbarung bis zum 31.05.2033 i.H.v. 2,84 Prozent p.a. nominal ausgestattet und laufend nicht zu tilgen. Daneben wurde ein Annuitätendarlehen abgeschlossen, welches mit einer Festzinsvereinbarung i.H.v. 3,77 Prozent p.a. nominal, ebenfalls bis zum 31.05.2033, ausgestattet ist. Das Annuitätendarlehen ist i.H.v. anfänglich 3,58 Prozent p.a. ab Juni 2023 zu tilgen. Beide Darlehen wurden am 01.06.2023 zum Kurs von 90,00 Prozent ausgezahlt. Das Disagio i.H.v. insgesamt € 760.000,00 wird anteilig verrechnet und mindert bis zum Ende der jeweiligen Festzinsperiode die laufenden Zinszahlungen.

Zinszahlungen werden jeweils ab Darlehensauszahlung fällig.

Nach Ablauf der Festzinsvereinbarungen sind die Darlehen mit einer dann zu vereinbarenden Tilgungshöhe zurückzuführen.

In der Kalkulation der Fondsgesellschaft wird davon ausgegangen, dass nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsfrist für beide Darlehen ab Juni 2033 Zinsen i.H.v. 4,50 Prozent p.a. geleistet werden. Das Annuitätendarlehen wird prognosegemäß i.H.v. anfänglich zwei Prozent p.a. auf die dann bestehende Darlehensvaluta getilgt. Daneben wird davon ausgegangen, dass ab Juni 2033 auch das ursprüngliche Festdarlehen annuitätisch i.H.v. anfänglich zwei Prozent p.a. auf die bestehende Darlehensvaluta getilgt wird. Die tatsächlichen Konditionen einer etwaigen Prolongation oder Umfinanzierung werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen.

Als Sicherheiten für die langfristige Finanzierung sind vereinbart:

- (i) Gesamtbuchgrundschuld i.H.v. € 7.600.000,00 (i.H.v. € 2.300.000,00 sofort vollstreckbar), Gesamthaft besteht an den Flurstücken 678 und 679 (ehemals Flurstück 671, die Flurstücke sollen gemäß Kaufvertrag vom Grundbuchblatt 625 auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt übertragen werden, was zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation noch nicht erfolgt ist), Flur 9, Blatt 625 des Grundbuches von Veen, dem Flurstück 167, Flur 6, Blatt 2022 und den Flurstücken 168 und 652, Flur 6, Blatt 4 des Grundbuches von Labbeck, jeweils eingetragen beim Amtsgericht Rheinberg;
- (ii) Abtretung der Ansprüche auf Zahlung des Miet-/Pachtzinses sowie sämtlicher Schadensersatzansprüche bzgl. der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ und der Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“, die im Rahmen der Miet-/Pachtverhältnisse gegenwärtig bestehen und künftig entstehen; Die Abtretung erfolgt zur Sicherung aller bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten Forderungen der Bank gegen die Fondsgesellschaft aus

ihrer bankmäßigen Geschäftsverbindung (insbesondere aus laufender Rechnung, Krediten und Darlehen jeder Art einschließlich etwaiger gesetzlicher Ansprüche und Wechseln);

- (iii) Verpfändung einer anzusparenden Instandhaltungsrücklage bzgl. beider Anlageobjekte. Die Ansparung hat i. H. v. 3,50 Prozent der jeweiligen Jahrespacht zu entsprechen, wobei zweckgebundene Verfügungen auf Antrag gegen entsprechenden Mittelverwendungsnachweis möglich sind.

Für den Fall, dass die Restvaluta des Festdarlehens größer ist als 60,00 Prozent des Beleihungswertes der jeweiligen Anlageobjekte (aufgrund einer Wertermittlung nach § 16 Pfandbriefgesetz), ist die Fondsgesellschaft nach entsprechender Aufforderung der finanzierenden Bank zu einer bankmäßigen Nachbesicherung des Darlehens und somit zu einer ordnungsgemäßen Bestellung entsprechender Sicherheiten in ausreichender Höhe verpflichtet.

Sofern die Fondsgesellschaft dieser Aufforderung nicht innerhalb einer Frist von 180 Tagen nachkommt oder die finanzierende Bank und die Fondsgesellschaft innerhalb einer Frist von 90 Tagen nicht zu einer Einigung gelangen, ist die finanzierende Bank berechtigt, von der Fondsgesellschaft eine Teil-Rückzahlung (Pflichtsondertilgung) des Darlehens zu beanspruchen. Die Höhe der Teil-Rückzahlung entspricht dem Betrag, um den die Restvaluta des Festdarlehens (zzgl. einer ggf. anfallenden Vorfälligkeitsentschädigung) 60,00 Prozent des jeweils festgesetzten Beleihungswertes übersteigt. Die Pflichtsondertilgung dient der Rückführung des Vorfälligkeitschadens der finanzierenden Bank und der Tilgung des Darlehens, wobei ein etwaiger Refinanzierungsschaden von der finanzierenden Bank nachzuweisen ist.

Die Bank kann von der Fondsgesellschaft die Bestellung oder Verstärkung von Sicherheiten für ihre Verbindlichkeiten verlangen, wenn sich aufgrund nachträglich eingetretener oder bekannt gewordener Umstände, z. B. aufgrund einer Verschlechterung oder drohenden Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Fondsgesellschaft, einer Mithaftenden oder Bürgin oder des Wertes bestehender Sicherheiten, eine Veränderung der Risikolage ergibt.

Im Zusammenhang mit den langfristigen Finanzierungen der Altenpflegeeinrichtungen hat die Fondsgesellschaft ein Tilgungsstreckungsdarlehen i. H. v. € 760.000,00 für die Zwischenfinanzierung der Disagien und ein Eigenkapitalzwischenfinanzierungsdarlehen i. H. v. € 9.150.000,00 mit jeweiliger spätester Fälligkeit zum 30.09.2024 bei einer kurzfristig finanzierenden Bank mit Sitz in Rinteln aufgenommen.

Als Sicherheit für das Tilgungsstreckungsdarlehen und das Eigenkapitalzwischenfinanzierungsdarlehen dient eine selbstschuldnerische Bürgschaft der IMMAC Holding AG i. H. v. € 9.910.000,00. Daneben wurde vereinbart, dass 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, die Bank die Bestellung zusätzlicher geeigneter Sicherheiten nach ihrer Wahl verlangen kann. Das Gleiche gilt, wenn sich die Angaben über die Vermögensverhältnisse der Fondsgesellschaft, einer Mithaftenden oder einer Bürgin nachträglich als unrichtig herausstellen.

Die Banken berechnen für die beiden o. g. langfristigen Darlehen sowie die Gewährung der Zwischenfinanzierungsdarlehen Strukturierungsentgelte i. H. v. insgesamt € 156.100,00.

Die Zwischenfinanzierungsmittel werden sukzessive mit der Platzierung des Eigenkapitals zurückgezahlt. Die variablen Zinsen aus der Zwischenfinanzierung belasten den Anleger nicht, da sie von den Gründungsgesellschaftern getragen werden. Aus diesem Grund wird auf eine detaillierte Aufstellung des Zahlwerkes verzichtet.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in dem Zeitraum von Juni 2023 bis Oktober des Jahres 2023 prognosegemäß bereits Teile des Annuitätendarlehens i. H. v. € 41.474,94 zulasten der Gründungsgesellschafter getilgt sein werden, sodass die Restvaluten zu Prognosebeginn am 01.11.2023 insgesamt noch € 7.558.525,06 betragen.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat gemäß § 274 KAGB i. V. m. § 215 KAGB gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (im Folgenden auch „BaFin“ genannt) eine Informationspflicht im Hinblick auf den eingesetzten Leverage. Die BaFin hat gemäß § 274 KAGB i. V. m. § 215 KAGB die Befugnis, den eingesetzten Leverage zu beschränken. Bei der Belastung von Vermögensgegenständen des Spezial-AIF wird § 275 KAGB beachtet. Das Eigenkapital wird planmäßig spätestens zum 30.09.2024 eingezahlt sein.

Weitere Fremdmittel neben der dargestellten Zwischen- und der Endfinanzierung wurden weder aufgenommen noch verbindlich zugesagt.

d) Assetstruktur

Die Fondsgesellschaft hat am 06.04.2023 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag geschlossen über den Erwerb der Grundstücke, verzeichnet (A) beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von Veen, Blatt 625, Flur 9, Flurstücke 678 und 679 (ehemals Flurstück 671, die Flurstücke sollen gemäß Kaufvertrag vom Grundbuchblatt 625 auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt übertragen werden, was zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation noch nicht erfolgt ist) mit einer Größe von 265 und 6.785 Quadratmetern, belegen Dickstraße 60 in 46519 Alpen-Veen und bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“; (B) beim Amtsgericht

Rheinberg im Grundbuch von Labbeck, Blatt 4, Flur 6, Flurstücke 168 und 652 mit einer Größe von 3.557 und 1.426 Quadratmetern, belegen Marienbaumer Straße in 47665 Sonsbeck Labbeck, bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“ nebst einem unbebauten Nebengrundstück und (C) beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von Labbeck, Blatt 2022, Flur 6, Flurstück 167 mit einer Größe von 4.549 Quadratmetern, belegen Marienbaumer Straße in 47665 Sonsbeck Labbeck, ein Nebengrundstück, welches im Wesentlichen als Garten- und Außenanlage dem „Haus Schöneck“ dient und mit Wegen und Terrassen etc. bebaut ist. Die Liegenschaft (A) stellt das Anlageobjekt Alpen und die Liegenschaften (B) und (C) stellen das Anlageobjekt Sonsbeck dar. Der jeweilige Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Lasten war der 01.06.2023.

Detailliertere Darstellungen diesbezüglich und u.a. auch zu bestehenden Baulasten finden sich im Kapitel 13 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – b) Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte“.

e) Anlegerprofil und Vertrieb

Die Anteile an der Fondsgesellschaft werden an semiprofessionelle bzw. professionelle Anleger i.S.d. § 1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB auf Initiative der AIF-Verwaltungsgesellschaft und unter Hinweis auf § 293 Abs. 1 Satz 3 KAGB vertrieben. Die Mindestbeteiligung beträgt € 200.000,00. Auf die Kapitaleinlage wird regelmäßig ein Ausgabeaufschlag i.H.v. bis zu fünf Prozent erhoben. Die Erstellung der Anlagebedingungen und der Vertriebsanzeige sowie die Erstellung aller für die Anleger verfügbaren Informationen über die Fondsgesellschaft erfolgen ausschließlich durch die AIF-Verwaltungsgesellschaft.

f) Risikoprofil des Spezial-AIF

Die Fondsgesellschaft hat drei Grundstücke erworben, die zum Teil mit Altenpflegeeinrichtungen bebaut sind. Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft Pachtverträge nebst Nachträgen abgeschlossen. Die Fondsgesellschaft unterliegt daher Risiken, deren Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung durch das Risikomanagement der AIF-Verwaltungsgesellschaft erfolgen.

Eine Darstellung der mit dem Beitritt des Anlegers zu dieser Vermögensanlage verbundenen Risiken findet sich in Kapitel 6.

2 Änderungsmöglichkeiten von Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlagebedingungen

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.

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, sowie die Abtretung und die Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind nur unter den Bedingungen von § 275 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 herabmindern, § 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 Fondsgesellschaft 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.

3 Art des Vermögenswertes, Anlagebeschränkungen und einsetzbare Techniken

Die Fondsgesellschaft investiert in mehrere Flurstücke, belegen Dickstraße 60 in 46519 Alpen-Veen und belegen Marienbaumer Straße 145 in 47665 Sonsbeck Labbeck, jeweils im Bundesland Nordrhein-Westfalen, und bebaut mit zwei geronto-psychiatrischen Altenpflegeeinrichtungen.

a) Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ in Alpen-Veen

Das Anlageobjekt Alpen besteht aus einem unregelmäßig geschnittenen Gebäude, welches als geronto-psychiatrisches Pflege- und Betreuungszentrum genutzt wird und über insgesamt 74 vollstationäre Pflegeplätze in 50 Einzel- und zwölf Doppelzimmern verfügt.

Die Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ wurde im Jahr 1994 in Massivbauweise errichtet und verfügt über vier Geschosse (Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss) sowie neun Zugänge nebst einem Kellereingang. Die vertikale Erschießung des Gebäudes erfolgt über drei Treppenhäuser. Darüber hinaus

verfügt das Gebäude über eine Außentreppe sowie zwei behindertengerechte Aufzüge. Seit der Errichtung der Altenpflegeeinrichtung wurden An- und Umbauten vorgenommen, in deren Rahmen u. a. eine neue Heizungsanlage installiert sowie ein Lager- und Küchenanbau errichtet wurde. Das Gebäudedach ist eine Vollholzkonstruktion mit harter Bedachung und das Gebäude verfügt über zweifach verglaste Kunststoffenster. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Erdgasheizung mit Blockheizkraftwerk. Stellplätze befinden sich hinter der Einrichtung. Die Außenbereiche mit Garten- und Terrassenflächen für die Bewohner befinden sich vor und hinter dem Gebäude.

Die insgesamt 74 Pflegeplätze verteilen sich über drei Geschosse. Die Einzelzimmer weisen eine Größe von 15,13 bis 30,40 Quadratmetern auf und die Doppelzimmer verfügen über 27,14 bis 35,12 Quadratmeter. Jedes Bewohnerzimmer ist mit einem Pflegebett, einem Kleiderschrank, einer Kommode, einem Nachtschrank sowie einem Tisch mit Stühlen ausgestattet. Darüber hinaus befindet sich in jedem Bewohnerzimmer eine

Nasszelle mit Dusche. Neben den Bewohnerzimmern verfügt das Gebäude über Aufenthaltsräume, Therapieräume, Pflegebäder, Dienstzimmer sowie Toiletten und Lagerräume. Im Kellergeschoss befinden sich die Verwaltungsräume.

Auf dem Nachbargrundstück des Anlageobjektes Alpen hat am 01.09.2023 der Neubau „Haus Rosemarie“ eröffnet, welcher ebenfalls von der Pächterin Alpen betrieben wird. Vor diesem Hintergrund wurde der Neubau „Haus Rosemarie“ baulich mit dem „Haus Sebastian“ verbunden. Zudem eröffnet das „Haus Sebastian“ dem Neubau „Haus Rosemarie“ einen weiteren Zugang, insbesondere zu dessen Küchenbereich. Dieser Zugang wurde zusammen mit dem Neubau „Haus Rosemarie“ errichtet und befindet sich zum Teil auf dem Grundstück des Anlageobjektes Alpen.

b) Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“ in Sonsbeck Labbeck

Bei dem Anlageobjekt Sonsbeck handelt es sich ebenfalls um ein unregelmäßig geschnittenes Gebäude, welches aus verschiedenen Bauabschnitten unterschiedlicher Baujahre besteht, ebenfalls als geronto-psychiatrisches Pflege- und Betreuungszentrum genutzt wird und über insgesamt 76 vollstationäre Pflegeplätze in 64 Einzel- und sechs Doppelzimmern verfügt.

Der erstmalige Umbau des ursprünglich als Gasthof genutzten Gebäudes zu einer Altenpflegeeinrichtung erfolgte im Jahr 1977. Umfangreiche An- und Umbauten wurden um das Jahr 1990 vorgenommen, bevor im Jahr 2022 nach einem Brandschaden das ursprüngliche Gebäude durch einen Neubau ersetzt wurde. Die älteren Gebäudeteile sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Der südliche Gebäuderiegel sowie der Neubau sind zweigeschossig errichtet, wobei der nördliche Neubau über ein ausgebautes Dachgeschoss verfügt. Das Gebäude ist überwiegend unterkellert, wobei der nördliche Neubau durch Abgrabung zur Uedemer Straße freigelegt ist. Hier befindet sich u. a. der Anlieferungsbereich für die Küche der Altenpflegeeinrichtung. Alle Gebäudeteile sind massive Mauerwerksbauten, die im Altbaubereich verklinkert und im Neubau mit Putzfassade ausgestaltet sind. Die vertikale Gebäudeerschließung erfolgt über vier Treppenhäuser und jeweils eine Aufzugsanlage im südlichen Gebäuderiegel und im Neubau. Das Gebäudedach ist eine Vollholzkonstruktion mit harter Bedachung und das Gebäude verfügt über zweifach verglaste Kunststoffenster. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Erdgasheizung mit Blockheizkraftwerk. Der Haupteingang befindet sich an der Marienbaumer Straße. Stellplätze befinden sich neben und hinter der Altenpflegeeinrichtung. Die Außenbereiche mit Garten- und Terrassenflächen für die Bewohner befinden sich neben und hinter dem Gebäude. Auf dem Grundstück befinden sich darüber hinaus drei Fertigteilgaragen, ein eingezäunter Teich sowie ein Gartenhaus in Holzbauweise.

Die insgesamt 76 Pflegeplätze verteilen sich über drei Geschosse, und die Bewohnerzimmer verfügen über Flächen von 16,30 bis 22,40 Quadratmetern (Einzelzimmer) bzw. von 24,00 bis 26,90 Quadratmetern (Doppelzimmer). In den älteren Gebäudeteilen sind teilweise sogenannte Tandemlösungen vorhanden, bei denen ein Bad für zwei Bewohnerzimmer errichtet wurde. Im Anlageobjekt Sonsbeck verfügen 16 Bewohnerzimmer über acht Tandembäder, im Neubau verfügen alle Bewohnerzimmer über separate Nasszellen. Zudem sind Gemeinschaftsbäder mit Badewanne und Hebelift vorhanden. Balkone oder Terrassen sind für eine gemeinschaftliche Nutzung vorhanden. Neben den Bewohnerzimmern verfügt das Gebäude über Aufenthalts-, Funktions- und Personalräume. Die Verwaltungsräume befinden sich im Dachgeschoss.

Der Kaufpreis für beide Anlageobjekte, exkl. etwaiger Nebenkosten, hat € 14.200.000,00 betragen und wurde zum 01.06.2023 gezahlt.

Daneben hat die Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit den Leistungen eines Maklerunternehmens Provisionszahlungen i. H. v. insgesamt € 506.940,00 inkl. Umsatzsteuer an das Maklerunternehmen geleistet.

Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit den Anlageobjekten im Rahmen von Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Ersatzbeschaffung sowie Mängelbeseitigungs-, Renovierungs-, Modernisierungs-, Sanierungs-, Umbau- und Umwidmungsmaßnahmen sowie hiermit im Zusammenhang stehenden etwaigen Zuschusszahlungen an die jeweilige Pächterin. Weitere Techniken und Instrumente der Verwaltung sind das Portfolio- sowie das Risikomanagement und die Fondsgesellschaftsverwaltung.

Bei dem vorliegenden geschlossenen inländischen Spezial-AIF handelt es sich weder um einen Master-AIF i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 14 KAGB noch um Dach-Investmentvermögen.

Der Spezial-AIF tätigt keine Derivatgeschäfte.

4 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 damit den Grad der ökologischen Nachhaltigkeit einer Investition ermitteln zu können.

Die diesem Finanzprodukt (IMMAC Sozialimmobilien 127. 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 von Wertgutachten bzgl. der Anlageobjekte u.a. nachteilige Auswirkungen etwaiger Nachhaltigkeitsrisiken geprüft. Als Ergebnis der Bewertungen sind nach Ansicht der Anbieterin zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation keine konkreten nachteiligen Auswirkungen für die Rendite der Fondsgesellschaft zu erwarten (zu den Risiken vgl. Kapitel 6 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition“).

Nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung wurden bei der Investitionsentscheidung, d.h. beim Erwerb der Altenpflegeeinrichtungen, nicht berücksichtigt. Eine Berücksichtigung erfordert die Durchführung von Maßnahmen zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen, insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Immobilien. Zum Zeitpunkt des Erwerbes der Immobilien sind zusätzliche Mittel zur Finanzierung solcher Maßnahmen nicht vorgesehen, sodass davon abgesehen wurde, nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu berücksichtigen.

5 Lage und Wettbewerb

a) Grundstücks- und Lagebeschreibung

Die unmittelbar aneinandergrenzenden Gemeinden Alpen und Sonsbeck liegen in Nordrhein-Westfalen am unteren Niederrhein und gelten gemäß dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2012 als Grundzentren. Beide Gemeinden befinden sich an der Westgrenze des Landkreises Wesel zum Landkreis Kleve und gehören zum Regierungsbezirk Düsseldorf. Der Landkreis Wesel liegt am Nordwestrand des Ruhrgebietes und ist Mitglied im Landschaftsverband Rheinland, im Regionalverband Ruhr und in der Euregio Rhein-Waal. Der Landkreis Wesel ist darüber hinaus Bindeglied zwischen der Metropolregion Rhein-Ruhr und den Niederlanden. Circa 45 Prozent des Kreisgebietes gehören zur Ballungsrandzone, in welcher rund 80 Prozent der Einwohner des Kreises leben. In besonderem Maße wird die Entwicklung des Kreises jedoch durch seine Lage beiderseits des Rheins bestimmt. Die koordinierte Nutzung der Rheinschiene war das wesentliche Argument für die Bildung rheinüberschreitender Kreise im Jahr 1975. Der Landkreis Wesel hat mit 44 Kilometern links- und 30 Kilometern rechtsrheinischem Ufer den größten Anteil am Rhein in Nordrhein-Westfalen.

Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ in Alpen-Veen

Das Anlageobjekt Alpen befindet sich in der ca. 12.530 Einwohner (Stand 2021) zählenden Gemeinde Alpen. Die Gemeinde liegt im Südwesten des Landkreises Wesel im Bundesland Nordrhein-Westfalen.

Die hauptsächlich ländlich geprägte Gemeinde Alpen gliedert sich in die vier Ortsteile Alpen, Bönninghardt, Menzelen und Veen und grenzt an die Kreisstadt Wesel sowie die Städte Xanten, Rheinberg und Kamp-Lintfort. Alpen liegt ca. zwölf Kilometer südwestlich der Kreisstadt Wesel, ca. 23 Kilometer nordöstlich der Stadt Duisburg und ca. 43 Kilometer nordöstlich der Landeshauptstadt Düsseldorf. Das Anlageobjekt Sonsbeck befindet sich ca. acht Kilometer entfernt.

Die Gemeinde Alpen ist über die ca. sieben Kilometer südlich vom Anlageobjekt Alpen entfernte Anschlussstelle Alpen an die Autobahn A57 und damit das deutsche Fernstraßennetz angebunden. Die Autobahn A57 verläuft von der niederländischen Grenze bei Goch in Weiterführung der Autobahn A77 parallel zum Rhein über den linken Niederrhein, Krefeld und Neuss nach Köln. Sie ist Teil der Europastraße 31, die von Rotterdam bis nach Hockenheim führt. In ca. vier Kilometern nordöstlicher Richtung vom Anlageobjekt Alpen verläuft die Bundesstraße 57, die in mehreren Abschnitten von Kleve u.a. über Krefeld und Mönchengladbach bis zur belgischen Grenze verläuft. Ebenfalls durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesstraße 58, die von der niederländischen Grenze bis nach Langeberg im Kreis Gütersloh führt. Der ca. fünf Kilometer vom Anlageobjekt Alpen entfernte örtliche Bahnhof Alpen liegt an der Niederrhein-Strecke Rheinhausen–Kleve und Duisburg–Xanten. Des Weiteren ist Alpen über mehrere Buslinien an das Nahverkehrsnetz angeschlossen. Der nächstgelegene Flughafen befindet sich

in Düsseldorf, der als drittgrößter deutscher Verkehrsflughafen eine Anbindung an über 180 Ziele in 50 Ländern gewährt.

Das Anlageobjekt Alpen befindet sich in der Dickstraße 60 im Ortsteil Veen, nordwestlich von Alpen (Ortskern), und ist von Norden über die Straße Kräheneck erschlossen. Der Mikrostandort des Anlageobjektes Alpen kann als dezentral beschrieben werden, da sich dieser am Ortsrand von Veen befindet, welcher primär durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Wohnbebauung dominiert wird. Ein Teil der wichtigen Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen, wie Apotheke, Bahnhof, Bank und Supermarkt, sind vom Anlageobjekt Alpen aus fußläufig nicht erreichbar. In unmittelbarer Nähe zum Anlageobjekt Alpen befindet sich die Bushaltestelle „Alpen Veen Haus Sebastian“, die von der Buslinie „Bal“ befahren wird.

Der Investitionsstandort ist aus Sicht der Anbieterin grundsätzlich für den Betrieb einer vollstationären Altenpflegeeinrichtung mit vorliegender Spezialisierung geeignet, auch wenn nicht alle grundlegenden Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen fußläufig zu erreichen sind.

Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“ in Sonsbeck Labbeck

Das Anlageobjekt Sonsbeck befindet sich in der ca. 8.690 Einwohner (Stand 2022) zählenden Gemeinde Sonsbeck. Die Gemeinde liegt im Westen des Landkreises Wesel im Bundesland Nordrhein-Westfalen.

Die Gemeinde Sonsbeck besteht aus den Ortsteilen Sonsbeck, Hamb und Labbeck und grenzt im Osten an die Stadt Xanten und im Westen an die Stadt Kevelaer. Der Süden der Gemeinde wird durch die Niersniederung und die Ausläufer der Bönninghardt geprägt. Im Norden erhebt sich die sogenannte Sonsbecker Schweiz, ein Abschnitt des Niederrheinischen Höhenzuges. Teile der Naturschutzgebiete Grenzdyck und Uedemer Hochwald liegen im Gemeindegebiet.

Sonsbeck liegt ca. 17 Kilometer südwestlich der Kreisstadt Wesel, ca. 33 Kilometer nordöstlich der Stadt Duisburg und ca. 51 Kilometer nordöstlich der Landeshauptstadt Düsseldorf. Das Anlageobjekt Alpen befindet sich ca. acht Kilometer entfernt.

Die Gemeinde Sonsbeck verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz und ist über die ca. sechs Kilometer südlich vom Anlageobjekt Sonsbeck entfernte Anschlussstelle Sonsbeck an die Autobahn A57 und damit das deutsche Fernstraßennetz angebunden. Über die Autobahn A57 lassen sich zahlreiche Bundesstraßen sowie als Zubringer verschiedene Bundesautobahnen erreichen. In ca. fünf Kilometern nordöstlicher Richtung vom Anlageobjekt Sonsbeck verläuft die Bundesstraße 57, die in mehreren Abschnitten von Kleve u.a. über Krefeld und Mönchengladbach bis zur belgischen Grenze verläuft. Der Bahnhof Alpen liegt ca. 13 Kilometer vom Anlageobjekt Sonsbeck entfernt. Für den öffentlichen Personennahverkehr wird die

Gemeinde Sonsbeck über das regionale Busnetz erschlossen. Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in Düsseldorf.

Das Anlageobjekt Sonsbeck befindet sich in der Marienbaumer Straße 145 im Ortsteil Labbeck, nördlich von Sonsbeck (Ortskern), und ist im Nordosten über die Marienbaumer Straße und im Nordwesten über die Uedemer Straße erschlossen. Der Mikrostandort des Anlageobjektes Sonsbeck kann insgesamt als dezentral beschrieben werden und wird primär durch landwirtschaftliche Nutzflächen und vereinzelte Wohnbebauung dominiert. Wichtige Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen, wie Apotheke, Bahnhof, Bank, Supermarkt, Allgemeinmediziner und Internisten, sind vom Anlageobjekt Sonsbeck fußläufig nicht erreichbar. In unmittelbarer Nähe zum Anlageobjekt Sonsbeck befindet sich die Bushaltestelle „Sonsbeck Haus Schöneck“, die von den Buslinien 36, 43, BSO und X28 angefahren wird und u. a. Anbindung an die Bahnhöfe Goch und Wesel sowie das Krankenhaus Xanten bietet.

Der Investitionsstandort ist aus Sicht der Anbieterin grundsätzlich für den Betrieb einer vollstationären Altenpflegeeinrichtung mit vorliegender Spezialisierung geeignet, auch wenn wichtige Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen fußläufig nicht zu erreichen sind.

b) Wettbewerbsumfeld beider Anlageobjekte

Der Einzugsbereich beider Anlageobjekte für die Betrachtung des Wettbewerbsumfeldes besteht aus den Gemeinden Sonsbeck, Alpen und Xanten. In diesem Einzugsbereich befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation neben den beiden Anlageobjekten mit 150 vollstationären Pflegeplätzen sechs weitere Pflegeeinrichtungen der vollstationären Pflege mit einer Bettenkapazität von weiteren 566 vollstationären Pflegeplätzen. Eine dieser Pflegeeinrichtungen ist das am 01.09.2023 eröffnete „Haus Rosemarie“ mit 105 Pflegeplätzen und direktem Anschluss an das Anlageobjekt Alpen. Die Altenpflegeeinrichtung „Haus Rosemarie“ wird ebenfalls von der Pächterin Alpen betrieben. Als Neubauvorhaben liegt innerhalb des Einzugsbereiches eine Planung für ein Pflege-Reha-Quartier in der Gemeinde Xanten vor. Ob dieses Quartier ein Angebot für vollstationäre Pflege enthalten wird, ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation nach Auskunft des zuständigen Bauamtes nicht bekannt. Weitere Neubauplanungen für vollstationäre Pflege innerhalb des Einzugsbereiches sind der Anbieterin nicht bekannt.

Bezüglich der zu leistenden Heimentgelte in Form von Pflegekosten, Kosten für Unterkunft und Verpflegung sowie Investitionskosten weist das Anlageobjekt Alpen im Vergleich die geringsten Kosten auf. Das Anlageobjekt Sonsbeck rangiert im Mittelfeld an vierter Stelle.

Einen Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung liefert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (im Folgenden auch

„BBSR“ abgekürzt), welche die Entwicklung bis ins Jahr 2040 nach Altersgruppen auf Landkreisebene skizziert. Die Annahmen dieser Prognose orientieren sich laut BBSR bei der Fertilität, Mortalität und den Außenwanderungen stark an der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes.

Im Landkreis Wesel wird entsprechend der Vorausberechnung des BBSR die Gesamtbevölkerung bis zum Jahr 2040 gegenüber dem Jahr 2021 um ca. 9,1 Prozent auf dann 418.749 Personen abnehmen, wobei die Zahl der 65-Jährigen und Älteren, jeweils im Vergleich zum Jahr 2021, bis zum Jahr 2030 um 13,2 Prozent und bis zum Jahr 2040 um 14,4 Prozent auf dann ca. 127.816 Personen steigen wird. Da für die Gemeindeebenen keine Prognosen vorliegen, wurden die Vorausberechnungen der Landkreise auf die jeweilige Gemeinde heruntergerechnet.

Für die Gemeinde Alpen wird eine Abnahme der Gesamtbevölkerung um ca. 9,1 Prozent auf 11.394 Einwohner bis zum Jahr 2040 gegenüber dem Jahr 2021 prognostiziert. Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung wird sich dagegen im selben Zeitraum voraussichtlich um 15,2 Prozent auf 3.478 Einwohner erhöhen. Für die Gemeinde Sonsbeck wird eine Abnahme der Gesamtbevölkerung um ca. 9,1 Prozent auf 7.902 Einwohner bis zum Jahr 2040 gegenüber dem Jahr 2021 prognostiziert. Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung wird im selben Zeitraum dagegen voraussichtlich ebenfalls deutlich um 24,7 Prozent auf 2.412 Einwohner steigen.

Unter Annahme einer auf den Einzugsbereich bezogenen Pflegequote i. H. v. 4,0 Prozent der 65-Jährigen und Älteren in Bezug auf die Nachfrage nach vollstationärer Pflege besteht zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation eine statistische Überversorgung von 193 vollstationären Pflegeplätzen. Bei der Ermittlung der Angebotsseite werden die vollstationären Dauerpflegeplätze (inkl. eingestreuter Kurzzeitpflege) innerhalb des definierten Einzugsbereiches quantifiziert. Keine Berücksichtigung fanden Servicewohnanlagen für betreutes Wohnen, Intensivpflegeplätze, Hospizplätze sowie Häuser, die ausschließlich Kurzzeitpflege oder Wachkomapflege anbieten, da diese in der Regel nicht als Konkurrenz für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung anzusehen sind. Ebenfalls keine Berücksichtigung fanden Pflegeplätze der Neubauvorhaben.

Auf Grundlage der Vorausberechnung bzgl. der Bevölkerungsentwicklung durch das BBSR würde sich im Einzugsbereich unter Beibehaltung der zuvor genannten Pflegequote und unter Berücksichtigung geplanter Neubauvorhaben mit insgesamt 105 Pflegeplätzen im Jahr 2030 eine statistische Überversorgung von 247 vollstationären Pflegeplätzen ergeben. Bis zum Jahr 2040 bleibt diese statistische Überversorgung mit 242 vollstationären Pflegeplätzen nahezu konstant. Bei einer Erhöhung der Pflegequote auf 5,0 Prozent würde sich im Jahr 2030 eine statistische Überversorgung von 129 vollstationären

Pflegeplätzen ergeben, die bis zum Jahr 2040 mit 123 vollstationären Pflegeplätzen ebenfalls nahezu konstant bleibt. Bei einer Reduzierung der Pflegequote auf 3,0 Prozent würde für das Jahr 2030 eine statistische Überversorgung von 364 vollstationären Pflegeplätzen prognostiziert, die sich im Jahr 2040 auf 360 marginal verringert.

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 tatsächliche Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Die durchschnittliche Auslastung der Pflegeeinrichtungen im Landkreis Wesel lag nach Daten der Pflegestatistik 2021 bei 93 Prozent. Des Weiteren existiert eine örtliche Pflegeplanung des Landkreises Wesel aus dem Jahr 2022, aus der

hervorgeht, dass die vollstationären Pflegeeinrichtungen zum Stichtag 30.06.2021 zu 95,8 Prozent ausgelastet waren. In der Gemeinde Sonsbeck lag die Auslastung bei 99,2 Prozent und in der Gemeinde Alpen bei 99,4 Prozent. Hinzu kommt, dass beide Anlageobjekte durch ihre Spezialisierung auf gerontopsychiatrische Fachpflege eine Nachfrage auch über den Einzugsbereich einer klassischen vollstationären Pflegeeinrichtung hinaus generieren.

Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach vollstationärer Pflege im Einzugsbereich aufgrund der demografischen Entwicklung bis zum Jahr 2040 weiter anhalten wird. Die vorstehenden Ausführungen zum Wettbewerbsumfeld spiegeln die Auffassung der Anbieterin wider. Eine Gewähr für den Eintritt der darin unterstellten Entwicklungen kann nicht übernommen werden.

6 Risiken im Zusammenhang mit der Investition

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 Risikomanagementsystems durchgeführt werden.

Der Reihenfolge der nachfolgend aufgeführten Risiken ist weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit noch das Ausmaß bei 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.

Marktrisiko: Während das Marktrisiko während der Betriebszeit in wesentlichem Umfang auf die jeweilige Pächterin verlagert ist, besteht am Ende der jeweiligen Pachtzeit das Pachtvertragsverlängerungs- bzw. Verwertungsrisiko. Zusätzlich besteht ein Zinsänderungsrisiko durch die langfristigen

Fremdfinanzierungen, da die jeweilige Zinsbindungsdauer kürzer als die prognostizierten Haltedauern und die vereinbarten Pachtvertragslaufzeiten 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 Kaufvertrages bzw. der Pachtverträge nebst etwaigen Nachträgen.

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

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 Aufwendungen Zahlungsverpflichtungen der Fondsgesellschaft beeinträchtigt werden.

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 zu einer 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. §23 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 Pachtverträge nebst Nachträgen, Kaufvertrag, 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 Pächterinnen 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.

Anschlussverpachtungsrisiko

Es handelt sich bei den Anlageobjekten um Spezialimmobilien, die tatsächlich, aber auch rechtlich, in der Nutzung beschränkt sind. Die abgeschlossenen Pachtverträge nebst Nachträgen bleiben grundsätzlich über die feste Laufzeit der Fondsgesellschaft hinaus bestehen. Bei einem unerwarteten Ausfall der Pächterinnen besteht die Möglichkeit, dass keine adäquate Anschlussverpachtung zu den gleichen wirtschaftlichen Konditionen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt gelingt. In diesem Fall kann es zu Ertragseinbußen kommen.

Auslastungs-/Belegungsrisiko

Die wirtschaftliche Entwicklung der Pächterinnen ist wesentlich von der nachhaltigen Auslastung der Immobilien abhängig. Vorhandene oder neu entstehende Konkurrenzrichtungen in der Umgebung der Anlageobjekte sowie Änderungen oder Entwicklungen rechtlicher Grundlagen, beispielsweise im

Zusammenhang mit strengeren Anforderungen an die Immobilien in Bezug auf Umwelt- und Klimaschutz, können die Auslastungssituation bzw. Belegungskapazität des jeweiligen Anlageobjektes nachteilig beeinflussen.

Im Einzugsbereich der Anlageobjekte besteht zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation eine statistische Überversorgung mit vollstationären Pflegeplätzen, welche prognosegemäß in den Folgejahren, wenn auch in reduziertem Umfang, bestehen bleiben wird (vgl. Kapitel 5 „Lage und Wettbewerb – b) Wettbewerbsumfeld beider Anlageobjekte“).

Altenpflegeeinrichtungen 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 Altenpflegeeinrichtungen zu Engpässen bei der Einstellung von Pflegefachkräften kommen. Im Ergebnis besteht das Risiko, dass Altenpflegeeinrichtungen 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 der Altenpflegeeinrichtung 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 der Anlageobjekte führen.

Es besteht das Risiko, dass aufgrund medizinischer Ursachen oder von epidemischen/pandemischen Infektionsereignissen die Auslastungs- bzw. Belegungsquote der Anlageobjekte infolge eines erhöhten Krankheitsstandes bei den (potenziellen) Bewohnern sinkt. Auch kann die Versorgungssituation aufgrund eines erhöhten Krankheitsstandes beim Fachpersonal eingeschränkt sein was die Attraktivität der Anlageobjekte 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 der Anlageobjekte führen. Ein zunehmender Leerstand kann zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit der Anlageobjekte 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 gegenwärtigen und künftigen Ansprüche der Fondsgesellschaft aus und im Zusammenhang mit den Pachtverhältnissen und/oder deren Beendigung haben die Pächterinnen jeweils eine unwiderrufliche und selbstschuldnerische Pachtbürgschaft auf erstes Anfordern einer von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassenen Bank oder zugelassenen Versicherung auf erstes Anfordern zu stellen, die einem Betrag i. H. v. sechs anfänglichen Monatspachten entspricht.

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

Sollten die Pächterinnen 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.

Eingeschränkte Fungibilität der Anteile

Für den Handel mit Anteilen des Spezial-AIF 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 und als semiprofessionell oder professionell beurteilt werden. Die vollständige oder teilweise Übertragung einer Beteiligung durch einen Kommanditisten auf dritte Anleger bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der AIF-Verwaltungsgesellschaft, die jedoch nur beim Vorliegen eines wichtigen Grundes versagt werden darf oder dann, wenn die Kapitaleinlage nicht mindestens € 200.000,00 beträgt oder nicht durch 1.000 ganzahlig 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 eines Anlageobjektes und/oder die Liquidation beschlossen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Fall einer geplanten Veräußerung kein Käufer gefunden werden kann oder die geplanten Kaufpreise nicht erzielbar sind.

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 Pächterinnen, u. a. infolge einer Verminderung der Ertragsfähigkeit, z. B. durch eine nicht ausreichend hohe Auslastung eines Anlageobjektes, einen erhöhten Sozialhilfeempfängeranteil in einer Altenpflegeeinrichtung, 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 14, 15, 17 und 19). 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 des Spezial-AIF sind u. a. Vergütungsansprüche Dritter für von diesen zu erbringende Leistungen geregelt. Der Leistungsumfang kann aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation 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.

Sollte ein Anlageobjekt im laufenden Pachtverhältnis den Anforderungen der zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Pachtverhältnisses gültigen landesheimrechtlichen Gesetzeslage, Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz oder in baulicher Hinsicht nicht mehr entsprechen und sollten bauliche Veränderungen zum Erhalt des Pachtzweckes betriebsnotwendig werden, haben die Pächterinnen und die Fondsgesellschaft im konkreten Einzelfall die erforderlichen Maßnahmen und den Investitionsbedarf hierfür im gegenseitigen Einvernehmen abzustimmen. Die Fondsgesellschaft wird die für diese sodann abgestimmten Maßnahmen anfallenden Kosten zunächst übernehmen und diese Kosten auf die Pächterinnen im Rahmen der anererkennungsfähigen Investitionskosten-Refinanzierung umlegen, wobei die Übernahme der Kosten nach Wahl der Pächterinnen entweder durch eine einmalige Pachtsonderzahlung oder eine erhöhte Grundpacht erfolgen kann. Sollten Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und Schonung von fossilen Ressourcen erforderlich werden, oder die Parteien entscheiden sich für eine Umstellung auf erneuerbare Energien und Ressourcenschonung, dann sind die Parteien verpflichtet, entsprechende Fördermittel in Anspruch zu nehmen und bei der Umlegung der Kosten entsprechend zu berücksichtigen. Sollten die Pächterinnen nicht in der Lage sein, den resultierenden erhöhten Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, kann dies zusätzliche Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft bedeuten, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Im Kaufvertrag sind verschiedene Haftungsbeschränkungen der Verkäuferinnen definiert, u. a. eine Begrenzung der Haftung wegen Sach- und Rechtsmängeln auf einen Höchstbetrag von 20,00 Prozent des Kaufbetrages, sofern im Kaufvertrag nichts anderes geregelt wurde. Sollten Sach- und Rechtsmängel mit einem Schaden höher als 20,00 Prozent des Kaufbetrages

auftreten, müssen diese ggf. von der Fondsgesellschaft getragen werden. Daneben verjähren die Rechte der Fondsgesellschaft wegen Sach- und Rechtsmängeln der Kaufgegenstände zwei Jahre nach dem Übergabetag.

Die Pächterin Alpen beabsichtigt die Küche des Pachtgegenstandes Alpen für die Versorgung der Bewohner des „Hauses Rosemarie“ mitzubebenen. Zu diesem Zweck wurde ein Verbindungsgang zum benachbarten „Haus Rosemarie“ errichtet, der sich zum Teil auch auf dem Nachbargrundstück befindet. Die Verkäuferin des Kaufgegenstandes 1 und die Fondsgesellschaft gehen übereinstimmend davon aus, dass der Verbindungsgang dem „Haus Rosemarie“ dient. Die Verkäuferin des Kaufgegenstandes 1 erklärt, dass grundstücksrechtliche Regelungen in Bezug auf den Verbindungsgang, der als Überbau bewertet werden kann, zwischen den Eigentümerinnen der jeweiligen Grundstücke nicht getroffen wurden (vgl. Kapitel 13 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – a) Kaufvertrag“). Es ist nicht auszuschließen, dass die Eigentümerin des Nachbargrundstückes aufgrund der Überbauung ihres Grundstückes mit dem Verbindungsgang Ansprüche gegen die Fondsgesellschaft geltend macht, was zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen der Fondsgesellschaft führen kann.

Im Rahmen des Kaufvertrages haben sich die Verkäuferinnen verpflichtet, auf eigene Rechnung und in eigener Verantwortung Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Kaufgegenständen auszuführen, welche jeweils in einer Maßnahmenliste Mängelbeseitigung für den jeweiligen Kaufgegenstand beschrieben sind (vgl. Kapitel 13 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – c) Pachtverträge nebst Nachträgen – Maßnahmenliste Mängelbeseitigung“). Sollte sich bei der Durchführung der Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ergeben, dass weitere Maßnahmen erforderlich sind, um die in den Maßnahmenlisten Mängelbeseitigung beschriebenen Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen fachgerecht zu erfüllen, sind diese von den Verkäuferinnen ebenfalls auf deren Kosten auszuführen. Bis zur Fertigstellung der Maßnahmen ist die Fondsgesellschaft zum Einbehalt eines Betrages i. H. v. € 300.000,00 vom Kaufpreis berechtigt. Es ist nicht auszuschließen, dass die Höhe des Einbehaltes zu gering kalkuliert wurde und es zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen der Fondsgesellschaft kommt, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

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 den vereinbarten langfristigen Fremdfinanzierungen, nicht mehr uneingeschränkt erfüllen kann (Zahlungsunfähigkeit). Eine Folge hiervon kann sein, dass die Gläubiger entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen Kredite zur Zahlung fällig stellen, sodass eines oder beide Anlageobjekte vorzeitig verkauft werden muss/müssen 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 verwerten, insbesondere die auf den Grundstücken lastenden Grundschulden.

Die langfristig finanzierende Bank kann für den Fall, dass die Restvaluta des Festdarlehens eine bestimmte Höhe des Beleihungswertes der Anlageobjekte übersteigt, von der Fondsgesellschaft eine bankmäßige Nachbesicherung des Darlehens bzw. die Bestellung entsprechender Sicherheiten in ausreichender Höhe verlangen. Nach definiertem Fristablauf können die finanzierenden Banken von der Fondsgesellschaft eine Teil-Rückzahlung (Pflichtsondertilgung) der Darlehen verlangen, wobei die Pflichtsondertilgung der Rückführung des Vorfälligkeitschadens der finanzierenden Banken und der Tilgung der Darlehen dient. Damit einhergehend können Kosten für die Fondsgesellschaft aufgrund zu regulierender Vorfälligkeitschäden entstehen. Daneben können die Banken von der Fondsgesellschaft die Bestellung oder Verstärkung von Sicherheiten verlangen, wenn sich aufgrund nachträglich eingetretener oder bekannt gewordener Umstände eine Veränderung der Risikolage ergibt. In den vorgenannten Fällen kann es zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen kommen.

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.

Pächterinwechsel

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

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 Fälligkeitstellung der entsprechenden Darlehen seitens des Darlehensgebers 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 der Anlageobjekte und/oder deren Refinanzierungsmöglichkeiten, u. a. durch Investitionskosten, nachteilig beeinflussen. Dies kann zu notwendigen Modifikationen beim Betreiberkonzept mit nachteiligem Effekt auf die Wirtschaftlichkeit der Anlageobjekte 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 den Immobilien 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 Platzierungsphase erneut Grunderwerbsteuer anfallen könnte. Dies würde zu erheblichen Belastungen der Fondsgesellschaft führen. Die Grunderwerbsteuer bemisst sich in diesem Fall nach dem Grunderwerbsteuersatz multipliziert mit dem Grundbesitzwert der jeweiligen Immobilie.

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 Nordrhein-Westfalen keinen Gebrauch gemacht, sodass ab dem Jahr 2025 die Grundsteuer in Nordrhein-Westfalen nach dem sogenannten Bundesmodell bemessen werden soll. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation ist jedoch nicht absehbar, wie die Grundsteuererhebung in Bezug auf die Anlageobjekte genau umgesetzt wird. Es kann zu einer höheren Grundsteuerbelastung bei den Anlageobjekten kommen, was die Liquidität der Pächterinnen 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. Gemäß Prognoserechnung betragen die Verluste der Anfangsphase weniger als zehn Prozent des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft, weswegen die vorliegende Beteiligung voraussichtlich nicht unter die Vorschrift des § 15b Einkommensteuergesetz 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 Einkommensteuergesetz 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 Spezial-AIF investiert in eine Anlageklasse an zwei Standorten, weshalb nur eine eingeschränkte standort- und keine anlagebedingte Risikodiversifikation gegeben ist. Das kann zu verminderten Mittelrückflüssen an die Anleger bis hin zum Totalverlust hinsichtlich der vom Anleger eingesetzten Kapitaleinlage führen, da nachteilige Entwicklungen der Bewirtschaftung der Anlageobjekte 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 der Verkaufserlöse sowie der Kosten, der Pachteinnahmen und der Inflationsentwicklung).

Risiken im Zusammenhang mit Erneuerungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Mängelbeseitigungs- und Umbaumaßnahmen

Der Fondsgesellschaft und den Pächterinnen ist bekannt, dass der jeweilige Pachtgegenstand nicht vollständig frei von Instandsetzungs- bzw. Veränderungsbedarf ist. Die Fondsgesellschaft und die Pächterinnen haben in einer dem jeweiligen Pachtvertrag als Anlage beigefügten Maßnahmenliste Mängelbeseitigung vereinbart, welche Vertragspartei zu welchen Bedingungen zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet ist (vgl. Kapitel 13 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – c) Pachtverträge nebst Nachträgen – Maßnahmenliste Mängelbeseitigung“). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Pächterinnen ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder dass nicht ordnungsgemäße Maßnahmenausführungen zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen. In den vorgenannten Fällen können für die Fondsgesellschaft weitere Aufwendungen entstehen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Daneben hat die Fondsgesellschaft u. a. zur Erhaltung und Steigerung der Anlageobjektwerte partiell die Erneuerung, Instandhaltung und Instandsetzung zu übernehmen. Es besteht das Risiko, dass die in dem Zusammenhang prognostizierten Aufwendungen, die während der Fondslaufzeit in die Anlageobjekte investiert werden sollen, nicht ausreichen. Die Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen können sich unvorhersehbar, z. B. durch Kostensteigerungen oder aufgrund einer intensiveren Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten sowie außerordentliche Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, erhöhen. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Pächterinnen ihren Pflichten bzgl. der Erneuerung, Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und Veränderung nicht nachkommen. In den vorgenannten Fällen können für die Fondsgesellschaft weitere Aufwendungen bzw. Kosten entstehen, was zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Außerdem kann es aufgrund außergewöhnlicher Ereignisse zu dem Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation nicht vorhersehbaren Baumaßnahmen kommen, die u. a. Pachtminderungsansprüche der Pächterinnen 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 Infektionseignisse die Nachfrage nach Altenpflegeeinrichtungen 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 Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation noch nicht zuverlässig einschätzbar. Es besteht das Risiko sich schnell ändernder Marktbedingungen und somit höherer Aufwendungen beim Betrieb der Anlageobjekte.

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 jeweiligen 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.

Risiko von Ausbaubeiträgen, Erschließungskosten, Sanierungsumlagen

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft nach dem Erwerb eines 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

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 eines Pachtvertrages beschlossen werden, ein neues Pachtverhältnis zu begründen, dürfte aber ein Anlageobjekt nicht mehr wie zuvor genutzt werden, würde es erforderlich werden, die Immobilie 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 Ersatzfunktionsträger 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 eines Anlageobjektes nicht ausreichen, um die Kosten für einen Wiederaufbau und den Ersatz für die Zeit der Pachtausfälle vollständig zu decken. Daher besteht das Risiko, dass über die Versicherungsleistungen hinausgehende Kosten von der Fondsgesellschaft zu tragen sind.

Wertentwicklungsrisiko

Die Entwicklung der Pachteinahmen kann langfristig nur schwer vorhergesehen werden. Die langfristige Wertentwicklung von Immobilien ist stark von der Entwicklung der Pachteinahmen 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 Finanzierung dieser höheren Kosten bei den Kostenträgern kann sich langwierig und schwierig gestalten, was zu Liquiditätssengpässen 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 Pächterinnen, ist nicht auszuschließen, dass sich der Wert eines 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 jeweiligen 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 eines Anlageobjektes führen.

Der Fondsgesellschaft sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis von Alpen und im Baulastenverzeichnis von Sonebeck bekannt (vgl. Kapitel 13 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – b) Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte“).

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.

Auf dem Nachbargrundstück des Anlageobjektes Alpen hat am 01.09.2023 der Neubau „Haus Rosemarie“ eröffnet, welcher ebenfalls von der Pächterin Alpen betrieben wird. Der Neubau „Haus Rosemarie“ wurde baulich mit dem „Haus Sebastian“ verbunden. Ein Zugang wurde zusammen mit dem Neubau „Haus Rosemarie“ errichtet und befindet sich zum Teil auf dem Grundstück des Anlageobjektes Alpen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Veräußerung des Anlageobjektes Alpen erschwert wird oder zu einem geringeren Erlös führt, als wenn es diese bauliche Verbindung nicht gäbe.

Epidemien oder ähnliche medizinische Indikationen, Krisen oder Anschläge können erhebliche wirtschaftliche Belastungen u. a. mit negativem Einfluss auf die Pächterinnen mit sich bringen. Reduziert eine Pächterin aufgrund dieser Belastungen

die Pachtzahlungen oder stellt diese vollständig ein, kann dies zur Wertminderung des jeweiligen Anlageobjektes führen und generell eine Veräußerung erschweren.

Die Veräußerung eines 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 ein 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 (mehr) sinnvoll sind, was sich negativ auf den Wert bzw. die Veräußerbarkeit eines Anlageobjektes auswirken kann. Ebenfalls negativen Einfluss auf den Wert eines Anlageobjektes kann der Umstand haben, dass nicht alle Bewohnerzimmer jeweils ein eigenes Bad besitzen (Tandemlösung) und dass wichtige Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen, wie Apotheke, Bahnhof, Bank, Supermarkt, Allgemeinmediziner und Internisten, von den Anlageobjekten aus fußläufig nicht erreichbar sind.

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. Komplexe Transaktionsprozesse mögen Investoren von einem Engagement abhalten oder Prozesse stark verlangsamen. Die Folge könnte sein, dass anlässlich einer Liquidation der Fondsgesellschaft ein 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.

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. 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. Nach Auslaufen einer 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, könnte dies zu einer vorzeitigen, nicht geplanten Veräußerung eines Anlageobjektes führen.

Die BaFin kann den Umfang des Leverage, den die AIF-Verwaltungsgesellschaft bzw. die Fondsgesellschaft einsetzen dürfen, 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 dieser Informationspflichtendokumentation 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.

7 Einsatz von Leverage beim Spezial-AIF und Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögenswerten

Wie unter „Anlagestrategie“ beschrieben, erfolgt die Finanzierung des Spezial-AIF durch die Kommanditeinlagen der Gesellschafter (Eigenkapital) sowie Fremdkapital in Form von Darlehen bei Kreditinstituten. Die Fondsgesellschaft darf Kredite nur bis zur Höhe von 80,00 Prozent des Verkehrswertes der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände und nur dann aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Belastung der Vermögensgegenstände sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind insgesamt bis zu einer Höchstgrenze von 80,00 Prozent des Verkehrswertes der direkt oder indirekt in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle dem zustimmt.

Bei der Kreditaufnahme der Fondsgesellschaft sind die zuvor genannten Grenzen und Bedingungen eingehalten worden.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung der Vermögensgegenstände sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebes der Anteile an der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab dem Beginn des Vertriebes. Hinsichtlich der aus dem Einsatz von Leverage resultierenden Risiken wird auf die Ausführungen im Kapitel 6 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition – Zinsänderungsrisiko/Leverage und damit verbundene Risiken/Anschlussfinanzierung/Beschränkung durch die BaFin“ verwiesen.

Für die Finanzierung der Erwerbskosten der Anlageobjekte nebst Grund und Boden, Nebenkosten, Notar- und Gerichtskosten, Finanzierungskosten sowie Maklerprovisionen und die Bildung einer Liquiditätsreserve hat die Fondsgesellschaft zwei langfristige Darlehen aufgenommen. Daneben wird sie Eigenkapital einwerben.

Die langfristigen Darlehen i.H.v. € 2.770.000,00 und € 4.830.000,00 wurden jeweils zum 01.06.2023 zum Kurs von 90,00 Prozent ausgezahlt. Die Disagien i.H.v. € 277.000,00 und € 483.000,00 werden anteilig verrechnet und mindern bis zum Ende der jeweiligen Festzinsperiode die laufenden Zinszahlungen.

Die Fondsgesellschaft hat ein Zwischenfinanzierungsdarlehen i.H.v. € 760.000,00 (Zwischenfinanzierung der Disagien; Tilgungstreckungsdarlehen) und ein weiteres Zwischenfinanzierungsdarlehen i.H.v. € 9.150.000,00 bei der langfristigen finanzierenden Bank abgeschlossen. Die Zwischenfinanzierungsdarlehen werden prognosegemäß sukzessive mit der Platzierung des Eigenkapitals zurückgezahlt.

Weitere Fremdmittel wurden weder aufgenommen noch verbindlich zugesagt. Weitere Umstände, unter denen weiteres Fremdkapital vom Spezial-AIF aufgenommen werden kann, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation nicht gegeben.

Die langfristigen Darlehen sind im Wesentlichen durch die Abtretung der Ansprüche aus den mit den Pächterinnen abgeschlossenen Pachtverträgen auf Zahlung des jeweiligen Miet-/Pachtzinses sowie sämtlicher Schadensersatzansprüche bzgl. der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ und der Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“, die im Rahmen der Miet-/Pachtverhältnisse gegenwärtig bestehen und künftig entstehen, und durch in den Grundbüchern eingetragene Grundschulden besichert. Daneben wurden durch die Fondsgesellschaft anzuspärende Instandhaltungsrücklagen verpfändet.

Bei der Belastung der Anlageobjekte wird §275 KAGB beachtet. Eine Wiederverwendung (gleichzeitige Nutzung) etwaiger Sicherheiten und Vermögenswerte ist nicht vorgesehen. Hinsichtlich der aus der Verwendung von Sicherheiten resultierenden Risiken wird auf Ausführungen im Kapitel 6 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition – Wertentwicklungsrisiko“ verwiesen.

8 Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage

a) Investitionsphase

Finanzierung (informativ)

Für die Realisierung der Anlagestrategie und der Anlageziele der Vermögensanlage werden Kommanditeinlagen der Gesellschafter (Eigenkapital) zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen sowie Fremdkapital in Form von zwei Darlehen bei einem Kreditinstitut aufgenommen. Das aufgenommene Eigen- und Fremdkapital, vermindert um die Gründungs- und Dienstleistungskosten, wird im Rahmen der Ablösung der Zwischenfinanzierungen für den Erwerb der Anlageobjekte nebst Grund und Boden, Nebenkosten, Notar- und Gerichtskosten, Finanzierungskosten sowie Maklerprovisionen und die Bildung einer Liquiditätsreserve verwendet.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anlageobjekte fallen folgende Aufwendungen an:

Maklerprovisionen

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anlageobjekte wurden Leistungen eines Maklerunternehmens in Anspruch genommen. Die Fondsgesellschaft hat in diesem Zusammenhang Zahlungen i. H. v. insgesamt € 506.940,00 inkl. Umsatzsteuer an das Maklerunternehmen geleistet.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer für den Kauf der Anlageobjekte beträgt insgesamt € 923.000,00.

Aufwendungen des Erwerbes/sonstige Gebühren

Unter diese Position fallen die Nebenkosten der Objekterwerbe, z. B. die Eintragungsgebühren, Gutachterkosten der Verkehrswertermittlung (inkl. der Überprüfung der Werthaltigkeit der Vermögensgegenstände), Gerichts- und Notarkosten. Dafür wurden € 121.660,00 angesetzt, was rund 0,83 Prozent der Summe bestehend aus dem Kaufpreis der Anlageobjekte und den Maklerprovisionen entspricht. Da noch nicht alle Gebühren erhoben worden sind, können sich Abweichungen ergeben. Etwaige Abweichungen verändern die Liquiditätsreserve.

Vertriebsgenehmigung, Gesellschaftsgründungskosten

Für Aufwendungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft und für Aufwendungen im Zusammenhang mit den Gesellschaftsgründungen wurden Kosten i. H. v. insgesamt € 8.000,00 berücksichtigt. Da noch nicht alle Aufwendungen erhoben worden sind, können sich Abweichungen ergeben. Mehr- oder Minderkosten gehen zulasten oder zugunsten der Liquiditätsreserve, wobei Gesellschaftsgründungskosten bis zu einem Maximalbetrag von € 5.000,00 für die Gründung der Fondsgesellschaft im Investitionsplan Berücksichtigung fanden. Sollte höherer Aufwand für die Gesellschaftsgründungen anfallen, wird dieser Mehraufwand von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übernommen.

Vertriebsleistung

Für die Vermittlung von Kapitalanlegern mit Einlageverpflichtungen von insgesamt € 10.650.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen erhalten die IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. andere Vertriebspartner eine einmalige umsatzsteuerfreie Gesamtvergütung i. H. v. € 426.000,00 sowie bis zu fünf Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals in Abhängigkeit von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag.

Vergütung an die Initiatorin und Dritte für Strukturierung

Für die Strukturierung der Vermögensanlage fallen Kosten i. H. v. insgesamt € 1.001.500,00 an. Diese Kosten honorieren Aufwendungen

- (i) im Rahmen des Schließungsgarantievertrages vom 23.08.2023 für die Übernahme der Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 30.09.2024 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH i. H. v. umsatzsteuerfreien € 213.000,00,
- (ii) im Rahmen des Fremdkapitalvermittlungsvertrages vom 23.08.2023 über die Vermittlung von Fremdkapital mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH i. H. v. umsatzsteuerfreien € 152.000,00,
- (iii) im Rahmen des Bestellungsvertrages mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft vom 23.08.2023 i. H. v. € 636.500,00 inkl. Umsatzsteuer.

Hinsichtlich (iii) teilen sich die Kosten i. H. v. € 636.500,00 inkl. Umsatzsteuer wie folgt auf:

- a) Für die vorbereitenden Tätigkeiten der Konzeption und Fondsgesellschaftsverwaltung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 36.500,00 inkl. Umsatzsteuer,
- b) für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Objektankaufsprüfung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 50.000,00 inkl. Umsatzsteuer und
- c) für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Geschäftsbesorgung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 550.000,00 inkl. Umsatzsteuer.

Die vorgenannten Vergütungen für Vertriebsleistungen, die Schließungsgarantie und die Fremdkapitalvermittlung sind nicht umsatzsteuerpflichtig. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so sind die vorgenannten Vergütungen Bruttovergütungen und verstehen sich inkl. Umsatzsteuer.

Verwahrstelle

Für Tätigkeiten ab der Vertriebsgenehmigung durch die BaFin bis zum Ende des Kalenderjahres 2023 beträgt die Vergütung für die Verwahrstelle € 8.333,33 inkl. Umsatzsteuer und ist nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin fällig.

Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung

Für die an eine Steuerberatungsgesellschaft ausgelagerten Tätigkeiten hinsichtlich der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung in der Platzierungsphase (bis zum Schließungszeitpunkt der Fondsgesellschaft) zahlt die Fondsgesellschaft im Rahmen des Bestellungsvertrages vom 23.08.2023 der AIF-Verwaltungsgesellschaft, der ihrerseits diese Beträge von der Steuerberatungsgesellschaft in Rechnung gestellt werden, eine einmalige Vergütung i. H. v. € 10.000,00 inkl. Umsatzsteuer.

Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu fünf Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals, somit bis zu € 532.500,00, und wird vollständig an die IMMAC Immobilienfonds GmbH als Teil der Vergütung für die Vermittlung der Anteile weitergereicht (vgl. weiter vorn in diesem Kapitel „Vertriebsleistung“).

Gebühren für Sicherheiten (Grundschulden)

Für die Bereitstellung von Darlehen verlangen Banken i. d. R. im Grundbuch einzutragende Grundschulden als Kreditsicherheiten. Für die Bestellung von Sicherheiten im Zusammenhang mit der Finanzierung der Anlageobjekte wurden € 35.000,00 inkl. Umsatzsteuer kalkuliert.

Strukturierungsentgelte Bank

Die Endfinanzierung der Fondsgesellschaft wurde durch Euro-Darlehen eingedeckt. Im Rahmen der Kaufpreisabwicklung wurden von der Fondsgesellschaft außerdem Zwischenfinanzierungsdarlehen benötigt. Insgesamt wurden mit der finanzierenden Bank Strukturierungsentgelte i. H. v. € 156.100,00 vereinbart.

Die Vergütungen im Zusammenhang mit der Konzeption, Geschäftsbesorgung, Objektkaufprüfung sowie Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft verstehen sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent. Die Vergütungen sind bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen. Die Vergütungen sind in angegebener Höhe auch dann zu zahlen, sofern die Leistungen umsatzsteuerfrei sein sollten oder durch Gesetzesänderungen zukünftig umsatzsteuerfrei werden.

b) Nutzungsphase: Liquiditätsergebnis und voraussichtliche Finanzlage der Fondsgesellschaft (Prognose) Darlehenszinsen

Der Fondsgesellschaft wurde zur Finanzierung der Anlageobjekte durch eine deutsche Bank mittels Kreditvertrags langfristiges Fremdkapital i. H. v. insgesamt € 7.600.000,00 gewährt.

Das Festdarlehen ist mit einer Festzinsvereinbarung i. H. v. 2,84 Prozent p.a. nominal und das Annuitätendarlehen ist mit einer Festzinsvereinbarung i. H. v. 3,77 Prozent p.a. nominal jeweils bis zum 31.05.2033 ausgestattet. In der Prognoserechnung wurden für die Anschlussfinanzierungen ab Juni

2033 jeweils Zinssätze i. H. v. 4,50 Prozent p.a. für die Fondsrestlaufzeit unterstellt. Über die Form und Ausgestaltung der Anschlussfinanzierungen wird anhand der aktuellen Gegebenheiten entsprechend erst kurzfristig vor den Anschlussfinanzierungszeitpunkten entschieden und die tatsächlichen Konditionen werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen.

Darlehenstilgung (informativ)

Das Festdarlehen ist laufend nicht zu tilgen. Im Darlehensvertrag des Annuitätendarlehens ist eine annuitätische Tilgung vereinbart, d. h., der Kapitaldienst ist ab dem Tilgungsbeginn innerhalb der Zinsbindung bis Mai 2033 gleich hoch. Das Annuitätendarlehen ist i. H. v. anfänglich 3,58 Prozent p.a. ab Juni 2023 zu tilgen.

Zum Prognosebeginn am 01.11.2023 werden planmäßig bereits Teile des langfristigen Annuitätendarlehens i. H. v. € 41.474,94 zulasten der Gründungsgesellschafter getilgt sein und die Restvaluta der zwei langfristigen Darlehen wird insgesamt € 7.558.525,06 betragen.

In der Kalkulation der Fondsgesellschaft wird davon ausgegangen, dass nach Ablauf der Zinsbindungsfrist das Annuitätendarlehen prognosegemäß i. H. v. anfänglich zwei Prozent p.a. auf die dann bestehende Darlehensvaluta getilgt wird. Daneben wird davon ausgegangen, dass ab Juni 2033 auch das ursprüngliche Festdarlehen annuitätisch i. H. v. anfänglich zwei Prozent p.a. auf die bestehende Darlehensvaluta getilgt wird. Die tatsächlichen Konditionen einer etwaigen Prolongation oder Umfinanzierung werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen.

Steuerberatung

Die Vergütung für Steuerberatungsdienstleistungen beträgt anfangs € 8.000,00 p.a. und wird in Rumpfgeschäftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Steuerberatungsvergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. 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.

Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung

Buchhaltungsdienstleistungen und Aufwendungen für die Jahresabschlusserstellung werden anfangs mit € 8.000,00 p.a. vergütet und in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. 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. Die Buchhaltungskosten sind in angegebener Höhe auch dann zu zahlen, sofern die Leistungen umsatzsteuerfrei sein sollten oder durch Gesetzesänderungen zukünftig umsatzsteuerfrei werden.

Haftungsvergütung Komplementärin

Die IMMAC 127. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 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 NW Verwaltungsgesellschaft mbH als geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft nimmt am laufenden Verlust nicht teil und erhält für die Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 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.

Fondsgesellschaftsverwaltung

Die Vergütung für die Fondsgesellschaftsverwaltung beträgt anfangs € 35.000,00 und wird in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Fondsgesellschaftsverwaltung vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. 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. Die Vergütung ist in angegebener Höhe auch dann zu zahlen, sofern die Leistung umsatzsteuerfrei sein sollte oder durch Gesetzesänderungen zukünftig umsatzsteuerfrei wird.

Objektmanagement

Die Vergütung für das Objektmanagement beträgt anfangs € 21.000,00 und wird in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Objektmanagementvergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. 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. Die Vergütung ist in angegebener Höhe auch dann zu zahlen, sofern die Leistung umsatzsteuerfrei sein sollte oder durch Gesetzesänderungen zukünftig umsatzsteuerfrei wird.

Wirtschaftsprüferkosten

Für die Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Jahresabschlussprüfung wurde in der Prognoserechnung eine Vergütung i. H. v. € 8.500,00 pro Kalenderjahr berücksichtigt. Die Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. 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 Folgebewertung

Für die laufenden Folgebewertungen der Anlageobjekte wurden Vergütungen i. H. v. € 3.000,00 pro Kalenderjahr berücksichtigt. Die Vergütungen verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Für das Jahr 2038 wurden zusätzlich € 16.660,00, insgesamt somit € 20.365,67, 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. Die Vergütung ist in angegebener Höhe auch dann zu zahlen, sofern die Leistung umsatzsteuerfrei sein sollte oder durch Gesetzesänderungen zukünftig umsatzsteuerfrei wird.

Sonstige Ausgaben

Unter dieser Position wird eine konstante Kostenpauschale i. H. v. jährlich € 3.000,00 inkl. ggf. anfallender Umsatzsteuer vorgehalten. Unter die sonstigen Ausgaben fallen beispielsweise laufende Bankbearbeitungsgebühren, Beiträge zu Verbänden, Kosten im Zusammenhang mit dem Anlegerportal und 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 2033 wurde zusätzlich ein Betrag i. H. v. € 63.980,00 eingestellt. Der Betrag wird aus Vorsichtsgründen als Strukturierungsentgelt für die Anschlussfinanzierungen berücksichtigt. Sofern 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.

Verwahrstelle

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt ab dem Jahr 2024 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 € 12.500,00. Die Verwahrstelle erhält 50,00 Prozent der Vergütung zu Beginn eines Kalenderjahres sowie 50,00 Prozent in monatlich anteiligen Vorschüssen. Die Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Für Tätigkeiten bis zum Ende des Kalenderjahres 2023 beträgt die Vergütung € 8.333,33 inkl. Umsatzsteuer und ist nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin fällig. Diese Vergütung wurde im Finanzierungs- und Investitionsplan abgebildet und daher in der Prognoserechnung im Jahr 2023 nicht dargestellt. 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.

Vergütung Zinersparnis

Sollte für die Anschlussfinanzierung (planmäßig ab dem 01.06.2033) 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 2033 bis 2038 keine Werte für die Vergütung Zinersparnis ausgewiesen, da es prognosegemäß zu keiner Zinersparnis kommt und somit auch kein Vergütungsanspruch der AIF-Verwaltungsgesellschaft besteht.

Aufwand Erneuerung, Instandhaltung/-setzung

Die Fondsgesellschaft hat im Rahmen der Pachtverträge definierte Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten. In der Prognoserechnung wurden unter Berücksichtigung der umfassenden Pächterpflichten Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsbeträge i. H. v. insgesamt € 681.279,31 inkl. Umsatzsteuer angesetzt. Unter Würdigung des jeweiligen Objektalters und -zustandes wurden anfangs € 22.520,16 p. a. inkl. Umsatzsteuer für das Anlageobjekt Alpen und € 17.760,00 für das Anlageobjekt Sonsbeck kalkuliert. In den Jahren 2023 bis 2025 wurde der so ermittelte Wert aufgrund prognostizierter geringerer Aufwendungen lediglich zu 70,00 Prozent angesetzt. Die Aufwendungen wurden entsprechend der prognostizierten Inflationsentwicklung jährlich um zwei Prozent gesteigert.

c) Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen

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

- i. Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände i. S. d. §§ 261, 271 KAGB;
- ii. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- v. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und

Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden) sowie Kosten im Zusammenhang mit der Zurverfügungstellung von Unterlagen für die Anleger (Portokosten, Betrieb des Anlegerportals);

- vi. Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- vii. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
- ix. 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;
- x. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- xi. Steuern und Abgaben, welche die Fondsgesellschaft schuldet.

d) Liquidationsphase

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft unterstellt in der Prognoserechnung, dass beide Anlageobjekte jeweils zum 13,60-Fachen der jeweils angenommenen Jahrespacht zum Veräußerungszeitpunkt veräußert werden. Für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Liquidation erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft neben der laufenden Vergütung eine einmalige Veräußerungsgebühr, wobei die Veräußerungsgebühr die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter („Veräußerungsdrittkosten“) mit abdeckt (vgl. nachfolgend „d) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten“). In der Prognoserechnung fand eine Veräußerungsgebühr i. H. v. insgesamt € 173.131,67 inkl. Umsatzsteuer Berücksichtigung, in welcher Veräußerungsdrittkosten i. H. v. € 86.565,83 inkl. Umsatzsteuer enthalten sind.

Des Weiteren erhält die geschäftsführende Kommanditistin entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i. H. d. Wertzuwachses der Anlageobjekte, berechnet aus der Differenz der realisierten Anlageobjektverkaufspreise und der ursprünglichen Erwerbskosten (Kaufpreis Grund und Boden nebst Gebäuden zzgl. Gutachterkosten Objektankäufe, Maklerprovisionen und weiterer Anschaffungsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren) abschließend als Gewinnanteil. Prognosegemäß entsteht ein so definierter Gewinnanteil i. H. v. € 164.030,14. Weiterhin werden aus dem Veräußerungserlös die Restvaluten der langfristigen Darlehen der Fondsgesellschaft zurückgeführt, welche sich zum 31.10.2038 prognosegemäß auf € 5.618.528,96 belaufen.

Das nach Zahlung der oben genannten Vergütung an die AIF-Verwaltungsgesellschaft und des Gewinnanteiles an die geschäftsführende Kommanditistin sowie nach Bereinigung um die Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen wird um die angesparte Liquiditätsreserve erhöht und im Verhältnis der eingezahlten Festkapitalkonten (Haftkapitalkonten I und Kapitalrücklagekonten II) auf die Gesellschafter verteilt, wobei aus dem verbleibenden Vermögen vorab die eingezahlten Guthaben auf den Festkapitalkonten abzgl. bereits erfolgter Entnahmen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, ausgeschüttet werden.

Zum 31.10.2038 ist vorgesehen, den Verkehrswert der Anlageobjekte durch externe Gutachter ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der NIW unter Einbeziehung der vorgenannten Verkehrswerte festzustellen. Für die Verkehrswertermittlung wurden in der Prognoserechnung Kosten i. H. v. € 16.660,00 inkl. Umsatzsteuer berücksichtigt.

e) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

- i. Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung (inkl. der Überprüfung der Werthaltigkeit) der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet.
- ii. Werden die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft veräußert, so erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Veräußerungsgebühr i. H. v. bis zu zwei Prozent inkl. Umsatzsteuer 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. 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. 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.
- iii. 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.
- iv. Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von den Ziff. i)–iii) erfassten Transaktionen (ggf. 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.

f) Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Als individuelle Anlegerkosten fallen Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Veröffentlichungskosten an. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteiles hat der Kommanditist (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 AIF-Verwaltungsgesellschaft zu leisten. Die Kosten für 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 31.10.2038 der NIW festzustellen. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes der Anlageobjekte inkl. der Begutachtung der Immobilien und für die Feststellung des NIW auf den 31.10.2038 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 der Anlageobjekte 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.

Der Anleger hat etwaige Kosten für seine persönliche Steuererklärung zu tragen.

9 Bewertung der Vermögenswerte

Im Einzelnen wird bei der Bewertung der Vermögensgegenstände wie folgt verfahren:

Bewertung von Immobilien (Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte)

Bei der Bewertung der Anlageobjekte 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 auf dem Grundstücksmarkt insbesondere durch die Bewertung der Ertragsverhältnisse und die Wahl des Liegenschaftszinssatzes, der Bewirtschaftungskosten bzw. sonstiger wertbeeinflussender Umstände Berücksichtigung.

Ankaufsbewertung

Die Ankaufsbewertung der Anlageobjekte wurde von einem externen Bewerter vorgenommen. Als externer Bewerter der Anlageobjekte wurde das Unternehmen Jones Lang LaSalle SE, Hamburg beauftragt. Die Bestellung des externen Bewerter 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 der Verkehrswerte 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 Bewerter vorgenommen.

Folgebewertungen

Die jährlichen Folgebewertungen (erstmal im Jahr des Erwerbes, inkl. der Überprüfung dessen, ob die Zugrundelegung der Kaufpreise 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 einer 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 einer Immobilie für erforderlich und/oder zweckmäßig hält.

Im Regelfall wird der Markt-/Verkehrswert einer 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 einer Immobilie anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird eine 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.

10 Liquiditätsrisikomanagement des Spezial-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 Spezial-AIF im Einklang mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten definiert hat. Eine Überschreitung der Risikolimiten 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 Spezial-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 Spezial-AIF übereinstimmen.

Bezüglich der Rücknahmegrundsätze der Fondsgesellschaft ist zu bemerken, dass es sich um einen geschlossenen Spezial-AIF handelt, bei dem eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder die AIF-Verwaltungsgesellschaft nicht vorgesehen ist. Entsprechend sind weitere Angaben nach § 307 Abs. 1 Nr. 12 KAGB nicht erforderlich.

11 Ausgabe und Verkauf von Anteilen

Beitrittsmöglichkeiten

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt € 10.650.000,00. Die Anteile sind nicht verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelkunden ausgegeben. Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt € 200.000,00. Eine höhere Beteiligung muss durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Der Ausgabepreis der Beteiligung entspricht der individuellen Zeichnungssumme des einzelnen Anlegers zzgl. des Ausgabeaufschlages.

Der Anleger kann sich nur als Direktkommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligen und wird in das Handelsregister als Gesellschafter eingetragen. Notar- und Handelsregistergebühren trägt der Anleger selbst.

Auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen können von der IMMAC 127. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin), Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, entgegengenommen werden. Zur Entgegennahme von Beitrittsangeboten ist auch die NW Verwaltungsgesellschaft mbH, Wandsbeker Schützenhof 72, 22047 Hamburg, bevollmächtigt.

Erbringung der Einlage

Die Annahme des Beitrittes in die Fondsgesellschaft wird dem Anleger durch die geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Komplementärin schriftlich unter Angabe einer Beteiligungsnummer mitgeteilt. Die Kapitaleinlage sowie der Ausgabeaufschlag i. H. v. bis zu fünf Prozent werden 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 angegebene Bankkonto der Fondsgesellschaft.

Konto für Einzahlungen:

Kontoinhaber: IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Bank: Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG
IBAN: DE94 2559 1413 0043 8480 00
BIC (SWIFT): GENODEF1BCK
Verwendungszweck: Ihre individuelle Beteiligungsnummer

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

12 Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert

Da der vorliegende Spezial-AIF erst im Zusammenhang mit dieser Informationspflichtendokumentation aufgelegt und am Markt angeboten wird, können zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation noch keine Angaben zur bisherigen Wertentwicklung des Spezial-AIF vorgenommen werden.

Für den Handel mit Anteilen an der Fondsgesellschaft gibt es bislang keinen öffentlichen Markt wie eine Börse für Aktien und Anleihen; eine handelstägliche Bewertung der Anteile liegt daher nicht vor.

Im Rahmen der Kaufentscheidung wurde für die beiden Anlageobjekte von einem externen Bewerter, der Jones Lang LaSalle SE, Hamburg, jeweils mit Datum vom 08.05.2023 ein Bewertungsgutachten erstellt. Zum jeweiligen Bewertungsstichtag 21.02.2023 wurde für das Anlageobjekt Alpen ein Marktwert i. H. v. € 8.500.000,00 und für das Anlageobjekt Sonsbeck i. H. v. € 7.000.000,00 ermittelt. Der Marktwert für beide Anlageobjekte beträgt somit in der Summe € 15.500.000,00.

Es liegen keine weiteren Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte vor. Für eine weiterführende Darstellung der Bewertung

der Vermögenswerte wird auf das Kapitel 9 „Bewertung der Vermögenswerte“ dieser Informationspflichtendokumentation verwiesen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation ist aufgrund des noch nicht eingezahlten Eigenkapitals der Anleger kein NIW ausweisbar, daher wird der NIW hilfsweise bei unterstellter Vollplatzierung zum Prognosebeginn 01.11.2023 wie folgt berechnet:

Als Verkehrswert der Anlageobjekte zum 01.11.2023 wird der Kaufpreis i. H. v. insgesamt € 14.200.000,00 angesetzt. Hinzu addiert werden die Liquiditätsreserve i. H. v. € 93.466,67 (gemäß Investitionsplan), das zum Teil abgeschriebene Disagio i. H. v. € 728.333,33 und die zum Teil abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten i. H. v. € 1.486.950,00. Von dem Gesamtbetrag werden die bereits durch Tilgungszahlungen geminderten Darlehensrestvaluten i. H. v. € 7.558.525,06 abgezogen. Somit ergibt sich ein prognostizierter NIW der IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft per 01.11.2023 i. H. v. € 8.950.224,94. Bezogen auf die Kommanditeinlagen beträgt der prognostizierte NIW 84,04 Prozent.

13 Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen

Die Fondsgesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg. Hier sind Rechtsinstrumente vorhanden, welche die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen vorsehen.

a) Kaufvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit notariellem Kaufvertrag vom 06.04.2023 (A) ein Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von Veen, Blatt 625, Flur 9, Flurstück 671 mit einer Größe von 7.050 Quadratmetern (nunmehr Flurstücke 678 und 679 mit einer Größe von 265 und 6.785 Quadratmetern, die Flurstücke sollen gemäß diesem Kaufvertrag vom Grundbuchblatt 625 auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt übertragen werden, was zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation noch nicht erfolgt ist), belegen Dickstraße 60 in 46519 Alpen-Veen, (B) ein Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von Labbeck, Blatt 4, Flur 6, Flurstücke 168 und 652 mit einer Größe von 3.557 und 1.426 Quadratmetern, belegen Marienbaumer Straße in 47665 Sonsbeck Labbeck und (C) ein Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von

Labbeck, Blatt 2022, Flur 6, Flurstück 167 mit einer Größe von 4.549 Quadratmetern, belegen Marienbaumer Straße in 47665 Sonsbeck Labbeck, erworben.

Das unter (A) bezeichnete Grundstück ist bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ (im Folgenden auch „Kaufgegenstand 1“ genannt). Bei den unter (B) bezeichneten Grundstücken handelt es sich um das mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“ bebaute Hauptgrundstück (Flurstück 168) und ein unbebautes Nebengrundstück (Flurstück 652) und beim unter (C) bezeichneten Grundstück handelt es sich ebenfalls um ein Nebengrundstück, welches im Wesentlichen als Garten- und Außenanlage dem „Haus Schöneck“ dient und mit Wegen und Terrassen etc. bebaut ist (im Folgenden werden (B) und (C) zusammen auch „Kaufgegenstand 2“ genannt).

Die Verkäuferinnen verkaufen der Fondsgesellschaft Kaufgegenstand 1 und Kaufgegenstand 2 mit allen Rechten, wesentlichen Bestandteilen und sämtlichem gesetzlichen Zubehör (im Folgenden zusammen auch „Kaufgegenstände“ genannt).

Die Kaufgegenstände wurden zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses auf der Grundlage von Mietverträgen, zu denen mehrere Änderungsvereinbarungen geschlossen wurden, von den Pächterinnen als geronto-psychiatrische Altenpflegeeinrichtungen betrieben. Diese Mietverträge nebst Änderungsvereinbarungen sollen aufgehoben werden. Am Tag des Kaufvertragsschlusses wurden außerdem zwei Pachtverträge zwischen der Fondsgesellschaft und den Pächterinnen geschlossen. Am Übergabetag sind die Kaufgegenstände frei von jeglichen Besitzrechten der Verkäuferinnen oder Dritter, zu übergeben, insbesondere, aber nicht ausschließlich frei von Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnissen, mit Ausnahme der beiden neu abgeschlossenen Pachtverträge zwischen der Fondsgesellschaft und den Pächterinnen (vgl. „c) Pachtverträge nebst Nachträgen“ weiter hinten in diesem Kapitel). Es herrscht Einigkeit darüber, dass die Fondsgesellschaft nicht Schuldnerin von Ansprüchen aus oder im Zusammenhang mit unentgeltlichen Nutzungsüberlassungen oder ehemals bestehenden Mietverträgen ist oder wird, und die Verkäuferinnen sind verpflichtet, die Fondsgesellschaft auf erstes Anfordern von sämtlichen Ansprüchen freizustellen.

Der Betrieb der Altenpflegeeinrichtungen „Haus Sebastian“ und „Haus Schöneck“ inkl. des gesamten beweglichen Inventars ist kein Bestandteil der Kaufgegenstände.

Die Verkäuferinnen sind verpflichtet, unverzüglich nach Kaufvertragsschluss auf eigene Rechnung und in eigener Verantwortung Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Kaufgegenständen auszuführen. Die Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und die Verantwortlichen sind jeweils in einer Maßnahmenliste Mängelbeseitigung für den jeweiligen Kaufgegenstand beschrieben (vgl. „c) Pachtverträge nebst Nachträgen – Maßnahmenliste Mängelbeseitigung“ weiter hinten in diesem Kapitel). Sollte sich bei der Durchführung der Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ergeben, dass weitere Maßnahmen erforderlich sind, um die in den Maßnahmenlisten Mängelbeseitigung beschriebenen Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen fachgerecht zu erfüllen, sind diese von den Verkäuferinnen ebenfalls auf deren Kosten auszuführen. Dabei sind sämtliche Maßnahmen gemäß den anerkannten Regeln der Technik und in Übereinstimmung mit etwaigen behördlichen Anforderungen auszuführen.

Nach Abschluss und Abnahme aller Maßnahmen und Vorliegen einer Fachunternehmererklärung hat die Fondsgesellschaft den Verkäuferinnen die Fertigstellung mittels „Fertigstellungsbescheinigung“ zu bescheinigen, wobei unwesentliche Mängel in einem Abnahmeprotokoll zu vermerken sind, jedoch nicht zur Verweigerung der Abnahme berechtigen.

Soweit die „Fertigstellungsbescheinigung“ bis zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit nicht vorliegt, ist die Fondsgesellschaft zum Einbehalt eines Betrages i.H.v. € 300.000,00 vom Kaufpreis berechtigt. Dabei bleibt es der Fondsgesellschaft überlassen,

den Einbehalt zu reduzieren. Sobald die „Fertigstellungsbescheinigung“ vorliegt, ist die Fondsgesellschaft zur Auszahlung eines etwaigen Einbehaltes verpflichtet. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation bestand der Kaufpreiseinbehalt noch in voller Höhe.

Sofern bis zum 30.09.2023 die Maßnahmen nicht abgenommen sind, die Fachunternehmererklärung sowie die „Fertigstellungsbescheinigungen“ nicht vorliegen und eine angemessene Nachfrist fruchtlos verstreicht, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, die Maßnahmen per Ersatzvornahme selbst auszuführen. Über die Verwendung der Einbehalte ist nach Abschluss der Durchführung der Maßnahmen durch die Fondsgesellschaft abzurechnen, wobei ein etwaiger Überschuss an die Verkäuferinnen auszuzahlen und ein etwaiger Fehlbetrag von den Verkäuferinnen zu erstatten ist.

Der Gesamtkaufpreis der Kaufgegenstände beträgt € 14.200.000,00 und wurde zum 01.06.2023 gezahlt. Der Gesamtkaufpreis setzt sich zusammen aus den Kaufpreisen für die weiter vorn bezeichneten Grundstücke (A) i.H.v. € 7.939.600,00, (B) i.H.v. € 6.175.106,00 und (C) i.H.v. € 85.294,00. Die Eigentumsumschreibung auf die Fondsgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation noch nicht erfolgt. Für die Fondsgesellschaft wurden Auflassungsvormerkungen bzgl. der genannten Liegenschaften in den Grundbüchern eingetragen.

Die Übergabe der Kaufgegenstände ist zum 01.06.2023 erfolgt. Mit der Übergabe gingen der mittelbare Besitz, Gefahr, Nutzungen und Lasten, die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung sowie sämtliche die Kaufgegenstände betreffenden öffentlich-rechtlichen Pflichten und die Pflichten zur Zahlung von Versicherungsbeiträgen auf die Fondsgesellschaft über.

Die Verkäuferinnen treten der Fondsgesellschaft sämtliche etwaigen (i) ihnen gegen Dritte zustehenden und/oder künftigen Erfüllungs-, Gewährleistungs-, Schadensersatz- und sonstigen Ansprüche und Rechte hinsichtlich der Kaufgegenstände und (ii) ihnen zustehenden Nutzungsrechte an Urheberrechten von Architekten und sonstigen Planern ab, ohne jedoch für die Abtretbarkeit, den Bestand und die Durchsetzbarkeit solcher Ansprüche einzustehen.

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 zu den Kaufgegenständen wurden durch die Fondsgesellschaft erworben bzw. an diese abgetreten oder dieser übertragen, wobei die Verkäuferinnen nicht für den Bestand, die Übertragbarkeit, den Umfang und die Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche und Rechte haften.

Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge, Ablöse- und Ausgleichsbeträge, Anschlussgebühren sowie Anschlussbeiträge der Ver- und Entsorgungsträger tragen die Verkäuferinnen für solche Maßnahmen, die bis zum Zeitpunkt des Kaufvertragschlusses hergestellt oder mit denen bautechnisch bereits begonnen wurde.

Die Fondsgesellschaft hat die Kaufgegenstände, wie sie stehen und liegen, erworben. Sämtliche Rechte der Fondsgesellschaft aufgrund von Rechts- und Sachmängeln der Kaufgegenstände sind ausgeschlossen, sofern im Kaufvertrag nichts anderes geregelt wurde.

Die Verkäuferinnen haften für den ungehinderten Besitzübergang, den lastenfreien Rechtsübergang und die Freiheit der Kaufgegenstände von Rechten Dritter nach Maßgabe der kaufvertraglichen Vereinbarungen, wobei die Haftung auf den jeweiligen Kaufpreisbetrag beschränkt ist. Sofern die Verkäuferinnen haften, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, die Herstellung des Zustandes zu verlangen, der ohne die fragliche Verletzung bestanden hätte. Stellen die Verkäuferinnen diesen Zustand auch nach Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist (mindestens 30 Tage) nicht her, ist die Fondsgesellschaft unter den gesetzlichen Voraussetzungen berechtigt, Ersatz des unmittelbaren Schadens (kein entgangener Gewinn) in Geld zu verlangen, wobei Ansprüche der Fondsgesellschaft auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes dann ausgeschlossen sind. Weitergehende Rechte der Fondsgesellschaft aus Sach- und Rechtsmängeln der Kaufgegenstände, insbesondere Kaufpreisminderung, Rücktritt und Schadensersatz anstelle der ganzen Leistung, sind ausgeschlossen.

Weitere Rechte der Fondsgesellschaft wegen Sach- und Rechtsmängeln sind insgesamt auf einen Höchstbetrag von 20,00 Prozent des Gesamtkaufpreisbetrages begrenzt, sofern im Kaufvertrag nichts anderes geregelt wurde. Die Rechte der Fondsgesellschaft wegen Sach- und Rechtsmängeln der Kaufgegenstände verjähren zwei Jahre nach dem Übergabetag.

Die Verkäuferin des Kaufgegenstandes 1 war zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses Eigentümerin des unmittelbar an den Kaufgegenstand 1 angrenzenden Grundstückes, verzeichnet beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von Veen, Blatt 625, Flur 9, Flurstück 672 mit einer Größe von 16.744 Quadratmetern. Die Verkäuferin und die Fondsgesellschaft sind sich einig, dass der jeweiligen Eigentümerin dieses Grundstückes (Flurstück 672) als herrschendem Grundstück ein (Mitbenutzungs-,) Wege-, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Grunddienstbarkeit

am Grundstück des Kaufgegenstandes 1 als dienendem Grundstück bewilligt wird. Die jeweilige Eigentümerin des herrschenden Grundstückes ist u. a. berechtigt, eine festgelegte Teilfläche des dienenden Grundstückes mit Fahrzeugen zu befahren, zu begehen und begehen zu lassen, wobei die jeweilige Eigentümerin des dienenden Grundstückes (Fondsgesellschaft) das Zuwegungsrecht jederzeit zu gewähren hat und die Benutzung nicht verhindern oder erschweren darf. Die festgelegte Teilfläche ist von jeglichen Aufbauten oder Eingrenzungen freizuhalten. Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten obliegen der jeweiligen Eigentümerin des dienenden Grundstückes. Die jeweilige Eigentümerin des herrschenden Grundstückes ist weiterhin berechtigt, bereits verlegte Kabel bzw. Leitungen auf eigene Kosten und Risiko zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern sowie das dienende Grundstück zu diesem Zweck jederzeit zu betreten, zu befahren, es aufzugraben und sonst im erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen. Auf dem dienenden Grundstück dürfen für die Dauer des Bestehens der Kabel bzw. Leitungen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die deren Betrieb, Bestand oder Erneuerung gefährden. Es wird beantragt, das Recht beim herrschenden Grundstück zu vermerken (Herrschervermerk) und die Grunddienstbarkeit ist in Abteilung II und III an rangerster Stelle einzutragen.

Weiterhin grenzt an den Kaufgegenstand 1 das Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von Veen, Blatt 625, Flur 9, Flurstück 670 mit einer Größe von 8.541 Quadratmetern (im Folgenden auch „Nachbargrundstück“ genannt). Auf diesem Nachbargrundstück hat am 01.09.2023 der Neubau „Haus Rosemarie“ eröffnet, welcher ebenfalls von der Pächterin Alpen betrieben wird. Vor diesem Hintergrund wurde der Neubau „Haus Rosemarie“ mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ baulich verbunden. Dieser Verbindungsgang befindet sich zum Teil auf dem Kaufgegenstand 1 und zum Teil auf dem Nachbargrundstück. Die Verkäuferin des Kaufgegenstandes 1 und die Fondsgesellschaft gehen übereinstimmend davon aus, dass der Verbindungsgang dem Neubau „Haus Rosemarie“ dient, um die Mitbenutzung der Küche in der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ zu ermöglichen. Die Verkäuferin des Kaufgegenstandes 1 erklärt, dass grundstücksrechtliche Regelungen in Bezug auf den Verbindungsgang, der als Überbau bewertet werden kann, zwischen den Eigentümerinnen der jeweiligen Grundstücke nicht getroffen wurden. In dem Zusammenhang erklärt die Fondsgesellschaft, dass sie den Verbindungsgang duldet, solange die Pächterin Alpen die Instandhaltung und Verkehrssicherungspflicht übernimmt, wie im Pachtvertrag Alpen vereinbart (vgl. „c) Pachtverträge nebst Nachträgen“ weiter hinten in diesem Kapitel). Die Verkäuferin des Kaufgegenstandes 1 garantiert, dass die bauliche Anbindung des Verbindungsganges an die Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ ordnungsgemäß und mängelfrei, gemäß den anerkannten Regeln der Technik und in Übereinstimmung mit allen gesetzlichen Regelungen und etwaigen behördlichen Anforderungen, ausgeführt ist bzw. wird. Weiterhin garantiert die Verkäuferin des Kaufgegenstandes 1, dass der

Neubau „Haus Rosemarie“ autark ist, d.h. die bautechnische Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Wärme) unabhängig von der der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ ist und umgekehrt. Das „Haus Rosemarie“ verfügt über eine autarke bautechnische Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Wärme).

Des Weiteren weist die Verkäuferin des Kaufgegenstandes 1 darauf hin, dass für den Neubau „Haus Rosemarie“ die Zufahrt und Zuwegung einschließlich diverser Versorgungsleitungen zum Gebäude über den Kaufgegenstand 1 führen werden. Sie erklärt, dass diesbezüglich keine grundstücksrechtlichen Regelungen zwischen den Eigentümerinnen der jeweiligen Grundstücke getroffen wurden. Die Eigentümerinnen beabsichtigen, Dienstbarkeiten zur Regelung der wechselseitigen Rechte und Pflichten zu vereinbaren. Diese Dienstbarkeiten waren zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation noch nicht in den entsprechenden Grundbüchern eingetragen (vgl. Grundbuch von Veen, jeweils Nr. „neu“).

Die Grundbücher weisen nach Vollzug der vereinbarten Löschungen und Neueintragungen folgenden Stand auf:

Amtsgericht Rheinberg, Grundbuch von Veen

Blatt 625, Flur 9, Flurstück 678 (ehemals Teil vom Flurstück 671) in Abteilung II:

Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes, verzeichnet beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von Veen, Blatt 625, Flur 9, Flurstück 672

Nr. „neu“: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mitbenutzungs-) Wege-, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Eigentümerin des Grundstückes, verzeichnet beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von Veen, Blatt 625, Flur 9, Flurstück 670 in Abteilung III:

Nr. 11: Buchgrundschuld einer deutschen Bank i.H.v. € 7.600.000,00, vollstreckbar wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages i.H.v. € 2.300.000,00. Gesamthaft besteht im Blatt 625 des Amtsgerichtes Rheinberg im Grundbuch von Veen und in den Blättern 4 und 2022 des Amtsgerichtes Rheinberg im Grundbuch von Labbeck.

Blatt 625, Flur 9, Flurstück 679 (ehemals Teil vom Flurstück 671) in Abteilung II:

Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes, verzeichnet beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von Veen, Blatt 625, Flur 9, Flurstück 672

Nr. „neu“: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mitbenutzungs-) Wege-, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Eigentümerin des Grundstückes, verzeichnet beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von Veen, Blatt 625, Flur 9, Flurstück 670 in Abteilung III:

Nr. 11: Buchgrundschuld einer deutschen Bank i.H.v. € 7.600.000,00, vollstreckbar wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages i.H.v. € 2.300.000,00. Gesamthaft besteht im

Blatt 625 des Amtsgerichtes Rheinberg im Grundbuch von Veen und in den Blättern 4 und 2022 des Amtsgerichtes Rheinberg im Grundbuch von Labbeck.

Gemäß Kaufvertrag sollen die Flurstücke 678 und 679 (ehemals Flurstück 671) vom Grundbuchblatt 625 auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt übertragen werden, was zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation noch nicht erfolgt ist.

Amtsgericht Rheinberg, Grundbuch von Labbeck

Blatt 4, Flur 6, Flurstück 168

in Abteilung II:

keine Eintragung

in Abteilung III:

Nr. 46: Buchgrundschuld einer deutschen Bank i.H.v. € 7.600.000,00, vollstreckbar wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages i.H.v. € 2.300.000,00. Gesamthaft besteht im Blatt 625 des Amtsgerichtes Rheinberg im Grundbuch von Veen und in den Blättern 4 und 2022 des Amtsgerichtes Rheinberg im Grundbuch von Labbeck.

Blatt 4, Flur 6, Flurstück 652

in Abteilung II:

keine Eintragung

in Abteilung III:

Nr. 46: Buchgrundschuld einer deutschen Bank i.H.v. € 7.600.000,00, vollstreckbar wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages i.H.v. € 2.300.000,00. Gesamthaft besteht im Blatt 625 des Amtsgerichtes Rheinberg im Grundbuch von Veen und in den Blättern 4 und 2022 des Amtsgerichtes Rheinberg im Grundbuch von Labbeck.

Blatt 2022, Flur 6, Flurstück 167

in Abteilung II:

keine Eintragung

in Abteilung III:

Nr. 3: Buchgrundschuld einer deutschen Bank i.H.v. € 7.600.000,00, vollstreckbar wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages i.H.v. € 2.300.000,00. Gesamthaft besteht im Blatt 625 des Amtsgerichtes Rheinberg im Grundbuch von Veen und in den Blättern 4 und 2022 des Amtsgerichtes Rheinberg im Grundbuch von Labbeck.

b) Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte

Bei den Anlageobjekten handelt es sich um Grundstücke, bebaut mit zwei geronto-psychiatrischen Altenpflegeeinrichtungen, die tatsächlich und rechtlich auf die Nutzung als Altenpflegeeinrichtungen beschränkt sind. Somit ist die Verwendungsmöglichkeit der Anlageobjekte im Hinblick auf das Anlageziel tatsächlich beschränkt.

Sonstige Belastungen der Anlageobjekte

Der Fondsgesellschaft ist eine im Baulastenverzeichnis von Alpen verzeichnete Baulast bekannt:

Baulastenblatt Nr. 1503

Grundstück: Dickstraße 60

Gemarkung: Veen

Flurstück: 671 (nunmehr Flurstücke 678 und 679)

Inhalt:

Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf den Flurstücken 644 und 645 das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob diese Flurstücke ein einziges Grundstück im Rechtssinne gemäß §4 Abs. 2 BauO NRW bilden. Durch Fortführung haben die ehemaligen Flurstücke 644 und 645 die Bezeichnungen 670, 671 und 672 erhalten.

Der Fondsgesellschaft sind zwei im Baulastenverzeichnis von Sonsbeck verzeichnete Baulasten bekannt:

Baulastenblatt Nr. 0186

Grundstück: Marienbaumer Straße

Gemarkung: Labbeck

Flurstück: 167

Inhalt:

1. Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, gemäß §7 Abs. 1 BauO NRW für das auf dem Flurstück 168 zu errichtende Gebäude eine Abstandfläche zu übernehmen. Die Abstandfläche erstreckt sich über eine Länge von 54,80 Metern und eine Breite von 5,44 Metern entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze und entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 168 in einer Länge von 15,92 Metern und einer Breite von 5,44 Metern.

2. Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, die mit der Baulast belegte Fläche entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 168 in einer Länge von 15,92 Meter und einer Breite von 5,44 Meter und über einer Breite von 5,44 Meter und einer Länge von 54,80 Meter entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze als Rettungsweg zur Verfügung zu stellen sowie dem jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 168 den jederzeitigen Zugang bzw. die jederzeitige Zufahrt über das Flurstück 167 entsprechend der Grüneintragung zu gestatten. Die mit der Baulast belegte Fläche ist von baulichen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und darf nicht auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandflächen angerechnet werden.

c) Pachtverträge nebst Nachträgen

Die Fondsgesellschaft hat am 06.04.2023 mit der GPA Brunngraber Alpen GmbH als Pächterin über den Pachtgegenstand Alpen und mit der GPA Brunngraber Sonsbeck GmbH als Pächterin über den Pachtgegenstand Sonsbeck jeweils einen Pachtvertrag nebst Nachtrag, jeweils vom 28.06./13.07.2023, abgeschlossen. Jeweiliger Pachtbeginn war der 01.06.2023.

Beide Pachtgegenstände wurden in der Vergangenheit von den Verkäuferinnen in der Gesellschaftsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechtes (im Folgenden auch „GbR“ abgekürzt) betrieben. Die Verkäuferinnen stehen in enger familiärer Beziehung zu den geschäftsführenden Gesellschaftern der Pächterinnen, die im Betrieb der GbRs bereits längere Zeit in leitenden Funktionen mitgearbeitet haben. Nach Gründung der Pächterinnen in der Gesellschaftsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (im Folgenden auch „GmbH“ abgekürzt) haben die Verkäuferinnen ihre Gesellschaftsanteile an den GbRs auf die GmbHs übertragen und sind dann ausgeschieden. In der Folge sind die Gesellschaftsvermögen der GbRs im Wege der Anwachsung auf die GmbHs übergegangen.

Die Pachtgegenstände wurden bis zum jeweiligen Pachtbeginn auf der Grundlage von Mietverträgen, zu denen mehrere Änderungsvereinbarungen geschlossen wurden, betrieben. Die neu geschlossenen Pachtverträge ersetzen sämtliche vorherigen miet- oder pachtvertraglichen Vereinbarungen zwischen der Fondsgesellschaft und den Pächterinnen bzw. deren jeweiligen Rechtsvorgängern bzw. Tochterunternehmen der Rechtsvorgänger und es wurden alle vorhergehenden miet-/pachtrechtlichen Vereinbarungen in Bezug auf die Pachtgegenstände aufgehoben. Die Pächterinnen führen den Betrieb der Pachtgegenstände auf Grundlage der nachfolgend dargestellten Pachtverträge fort.

Pachtvertrag Alpen

Der Grundbesitz mit sämtlichen Außenflächen und aufstehenden Gebäuden wird nach Maßgabe des Pachtvertrages Alpen auch „Pachtgegenstand Alpen“ genannt. Der Pachtgegenstand Alpen umfasst das im Kaufvertrag bezeichnete Grundstück (A) mit einer Größe von 7.050 Quadratmetern, belegen Dickstraße 60 in 46519 Alpen-Veen. Der Grundbesitz ist bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ (vgl. „a) Kaufvertrag“ weiter vorn in diesem Kapitel).

Der Pächterin Alpen ist bekannt und sie ist damit einverstanden, dass voraussichtlich noch im Jahr 2023 auf einem unmittelbar an das Grundstück des Pachtgegenstandes Alpen angrenzenden Nachbargrundstück eine vollstationäre Altenpflegeeinrichtung als Neubau fertiggestellt und in Betrieb gehen wird (im Folgenden auch „Haus Rosemarie“ genannt). Die Pächterin Alpen beabsichtigt den Betrieb dieser Altenpflegeeinrichtung ebenfalls zu führen. Aus Beeinträchtigungen des Betriebes des Pachtgegenstandes Alpen, die aus der Errichtung und dem Betrieb des benachbarten „Hauses Rosemarie“ resultieren könnten, entstehen der Pächterin Alpen nach dem Willen der Parteien keinerlei Ansprüche gegenüber der Fondsgesellschaft wie z. B. Minderungs-, Gewährleistungs- oder Schadensersatzansprüche. Die Pächterin Alpen verpflichtet sich als Betreiberin des „Hauses Rosemarie“, alles zu unterlassen und nichts zu tun, dass den Betrieb des Pachtgegenstandes Alpen beeinträchtigen könnte. In diesem Zusammenhang erklärt die Pächterin Alpen ausdrücklich, dass sie für die Dauer des Pachtverhältnisses keine

Handlungen vornehmen oder unterlassen wird, die in irgendeiner Weise dazu führen, dass der Pachtgegenstand Alpen vom „Haus Rosemarie“ abhängig wird, d. h., die gebäudetechnische Selbstständigkeit des Pachtgegenstandes Alpen bleibt erhalten, insbesondere auch im Hinblick auf die bautechnische Versorgung mit Strom, Gas, Wasser sowie Wärme.

Da das „Haus Rosemarie“ über keine eigene Küche verfügen wird, beabsichtigt die Pächterin Alpen, die Küche des Pachtgegenstandes Alpen für die Versorgung der Bewohner des „Hauses Rosemarie“ mitzubedenutzen. Ferner wurde zu diesem Zweck ein Verbindungsgang zum benachbarten „Haus Rosemarie“ errichtet, der sich zum Teil auch auf dem Nachbargrundstück befindet. Nach dem Willen der Parteien erfolgen die Mitbenutzung der Küche und die Errichtung sowie die Benutzung des Verbindungsganges auf eigene Kosten und Verantwortung der Pächterin Alpen. Der Pächterin Alpen entstehen aus den vorgenannten Umständen keinerlei Ansprüche gegenüber der Fondsgesellschaft wie Minderungs-, Gewährleistungs-, Beseitigungs- oder Schadensersatzansprüche.

Pachtvertrag Sonsbeck

Der Grundbesitz mit sämtlichen Außenflächen und aufstehenden Gebäuden wird nach Maßgabe des Pachtvertrages Sonsbeck auch „Pachtgegenstand Sonsbeck“ genannt. Der Pachtgegenstand Sonsbeck umfasst die im Kaufvertrag bezeichneten Grundstücke (B) und (C) mit einer Gesamtgröße von 9.532 Quadratmetern, belegen Marienbaumer Straße 145 in 47665 Sonsbeck Labbeck. Der Grundbesitz ist bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“ (vgl. „a) Kaufvertrag“ weiter vorn in diesem Kapitel).

In den vorgenannten zwei Pachtverträgen wurden ferner folgende Vereinbarungen getroffen

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

Die Pächterin beabsichtigt, den Pachtgegenstand zum Betrieb einer stationären Altenpflegeeinrichtung sowie zur teilstationären Pflege/Tagespflege zu nutzen. Zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses lag der Schwerpunkt auf der geronto-psychiatrischen Versorgung der Bewohner. Komplementärnutzungen, wie etwa Kiosk, Frisör, Arztpraxis, Fußpflege, Cafeteria o.Ä., sind zulässig. Der Pachtgegenstand darf einer abweichenden Nutzung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Fondsgesellschaft zugeführt werden, wobei die Genehmigung nur versagt werden darf, wenn dem wichtige Interessen der Fondsgesellschaft entgegenstehen.

Es ist Sache der Pächterin, die für die Nutzung des Pachtgegenstandes erforderlichen behördlichen oder sonstigen Genehmigungen und Voraussetzungen (Betriebsgenehmigungen,

Zustimmung der Heimbehörden, Vergütungsvereinbarungen mit den Kostenträgern etc.) in eigener Verantwortung 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 wird, es sei denn, die Fondsgesellschaft hat eine Haftung ausdrücklich übernommen.

Der Pächterin ist der Zustand des Pachtgegenstandes bei Beginn des Pachtvertrages in sämtlichen Einzelheiten bekannt. So ist der Pächterin bekannt, dass der Pachtgegenstand nicht vollständig frei von Instandsetzungs- bzw. Veränderungsbedarf ist. In einer Maßnahmenliste Mängelbeseitigung als Anlage zum Pachtvertrag wurden Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen festgelegt und es wurde vereinbart, dass die aufgeführten Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bis voraussichtlich Ende September 2023 vom jeweiligen darin bezeichneten Verantwortlichen (Verkäuferin oder Pächterin) auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung durchzuführen sind.

Den Parteien gilt der Zustand des Pachtgegenstandes, wie er zu Beginn des Pachtvertrages steht und liegt bzw. in dem sich der Pachtgegenstand nach Durchführung der Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen befindet, als vertragsgemäß.

Daneben akzeptiert die Pächterin den Pachtgegenstand auch in dem Zustand als vertragsgemäß, den dieser aufgrund von Anpassungen an eine aktuelle Gesetzeslage erhält oder zu dem der Pachtgegenstand entsprechend verändert werden sollte, insbesondere angepasst an das Wohn- und Teilhabegesetz Nordrhein-Westfalen (WTG NRW) und seine Durchführungsverordnung (WTG – DVO) sowie ggf. ergänzend die Heimdienstbauverordnung oder die entsprechenden vorhergehenden, nachfolgenden oder darauf aufbauenden Gesetzen und/oder Verordnungen.

Das Pachtverhältnis wurde auf die Dauer von 25 Jahren fest geschlossen (Grundpachtzeit). Die Pächterin hat das Recht, den Pachtvertrag nach Ablauf der Grundpachtzeit um fünf Jahre zu verlängern (Optionsrecht). Nach Ablauf der Grundpachtzeit bzw. des Verlängerungszeitraumes verlängert sich das Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit.

Das Pachtverhältnis kann ordentlich mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Ende der Grundpachtzeit bzw. im Fall der Ausübung der Verlängerungsoption zum Ende des Verlängerungszeitraumes gekündigt werden. 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 einen vertragswidrigen Gebrauch des Pachtgegenstandes fortsetzt oder den Betrieb des Pachtgegenstandes einstellt oder wesentlich verringert und damit die Rechte und Interessen der Fondsgesellschaft in erheblichem Umfang verletzt, (iv) die Voraussetzungen zum Abschluss des Versorgungsvertrages gemäß § 72 Sozialgesetzbuch XI nicht vorliegen oder dieser rechtskräftig gekündigt wird oder die erforderlichen Genehmigungen zum Betrieb einer Altenpflegeeinrichtung nicht vorliegen oder rechtskräftig aufgehoben werden.

Der anfängliche jährliche Pachtzins beträgt beim Pachtgegenstand Alpen € 563.004,00 und beim Pachtgegenstand Sossbeck € 444.000,00 und ist in zwölf gleichen Monatsraten zu zahlen. Eine Veränderung der Kapazität an 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.

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 (Anpassungstichtag). Für die Berechnung der Pachtanpassung ist dabei auf den Stand des Verbraucherpreisindex zwei Monate vor Pachtbeginn bzw. zwei Monate vor dem letzten Anpassungstichtag und dem Stand des Verbraucherpreisindex zwei Monate vor dem aktuellen Anpassungstichtag abzustellen. Die erste Pachtanpassung erfolgt zum 01.06.2026. Die Pacht ändert sich zum jeweiligen Anpassungstichtag 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, und auch mit dem dazugehörigen Grundstück 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, Kosten der Energie-, Betriebs- und Verbrauchsstoffe sowie Kosten und Gebühren zum Betrieb und zur Pflege sämtlicher technischer Einrichtungen, (iii) Kosten des Unterhaltes und der Grundreinigung inkl. der äußeren Fenster-, Glas- und Metallteile und (iv) Kosten der Beleuchtungsmittel.

Die Pächterin hat den Pachtgegenstand nach Art eines ordentlichen Kaufmannes in einem guten Pflegezustand zu erhalten. Sie übernimmt die Durchführung aller erforderlichen sowie aller behördlich/gesetzlich geforderten Instandhaltungen, Wartungen, Instandsetzungen, Erneuerungen und Veränderungen an Gebäuden, technischen Anlagen und Außenanlagen und an sämtlichen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen sowie dem Zubehör. Diese Verpflichtung umfasst auch Schönheitsreparaturen.

Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Erneuerungen an Dach und Fach ist ausschließlich die Fondsgesellschaft auf ihre Kosten verantwortlich.

„Dach“ i. S. d. Pachtvertrages ist die Dachkonstruktion mit Eindeckung und dazugehörigen Klempnerarbeiten.

„Fach“ i. S. d. Pachtvertrages umfasst die tragenden Teile des Gebäudes (Fundamente, tragende Stützen, Treppen, jeweils ohne Belag, tragende Wände unter Putz bzw. ohne Belag sowie Geschossdecken ohne abgehängte Decken und ohne Belag und Estrich) einschließlich der innerhalb dieser Teile verlaufenden Leitungen sowie Schornstein und Fassade, aber ausschließlich der Leitungen für die Brandmeldeanlage und der Schwesternrufanlage.

Die Instandhaltung (einschließlich Wartung), Instandsetzung und Veränderung der Fenster und Außentüren sowie die Erneuerung des Fensterglases obliegen der Pächterin, die Erneuerung der Fensterrahmen und Außentüren obliegt der Fondsgesellschaft, es sei denn, das Erfordernis der Erneuerung beruht auf einem schuldhaften Verhalten der Pächterin, insbesondere auf einer nicht vertragsgemäßen Umsetzung der laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten der Pächterin. In diesem Fall obliegt der Pächterin auch die Erneuerung der Fensterrahmen und Außentüren.

Das Erfordernis der Erneuerung ist gegeben, wenn eine Instandhaltung oder Instandsetzung technisch nicht mehr möglich oder wirtschaftlich im Vergleich nicht mehr verhältnismäßig ist.

Behördlichen Anordnungen oder gesetzlichen bzw. ordnungsrechtlichen Vorgaben (i) aus dem einschlägigen Landesheimrecht

bzw. den daraus abgeleiteten oder diesen nachfolgenden Gesetzen/Verordnungen, (ii) auf Basis des Denkmalschutzes, (iii) des Brandschutzes (z.B. Pflichten aus einer Brandschau), (iv) auf Basis einer Begehung der Heimaufsicht, (v) aus dem Gebäudeenergiegesetz oder (vi) sonstigen öffentlichen oder privatrechtlichen, außerhalb des Pachtvertrages normierten Pflichten, welche die Veränderung des Pachtgegenstandes betreffen, sei es im Hinblick auf den Besitz oder das Eigentum, sind von der Pächterin nach erfolglosem Antrag auf Ausnahmegenehmigung sowie Einlegung möglicher Rechtsmittel im Verwaltungsverfahren, zu erfüllen. Soweit der Pachtgegenstand im laufenden Pachtverhältnis den Anforderungen der zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Pachtverhältnisses gültigen landesheimrechtlichen Gesetzeslage, Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz oder in baulicher Hinsicht nicht mehr entsprechen sollte und bauliche Veränderungen zum Erhalt des Pachtzweckes betriebsnotwendig werden (einschließlich einer möglichen Verpflichtung zur Nutzung von erneuerbaren Energien oder/und zur Schonung von Ressourcen), haben die Pächterin und die Fondsgesellschaft im konkreten Einzelfall die erforderlichen Maßnahmen und den Investitionsbedarf hierfür im gegenseitigen Einvernehmen abzustimmen. Die Fondsgesellschaft wird die für diese sodann abgestimmten Maßnahmen anfallenden Kosten zunächst übernehmen und diese Kosten auf die Pächterin im Rahmen der anererkennungsfähigen Investitionskosten-Refinanzierung umlegen, wobei die Übernahme der Kosten nach Wahl der Pächterin entweder durch eine einmalige Pachtsonderzahlung oder eine erhöhte Grundpacht erfolgen kann. Die Möglichkeit der Erhöhung der Grundpacht muss dabei in einem wirtschaftlich angemessenen Verhältnis zur Restlaufzeit des Pachtvertrages stehen. Die vorzeitige Verlängerung der Grundpachtzeit ist dabei beiderseits positiv zu prüfen.

Sollten Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und zur Schonung von fossilen Ressourcen erforderlich werden, oder die Parteien entscheiden sich für eine Umstellung auf erneuerbare Energien und Ressourcenschonung, dann sind die Parteien verpflichtet, entsprechende Fördermittel in Anspruch zu nehmen und bei der Umlegung der Kosten entsprechend zu berücksichtigen.

Für Aufzugsanlagen sowie alle Anlagen der Haus-, Brandschutz- und Blitzschutztechnik hat die Pächterin auf ihre Kosten entsprechende Wartungsverträge abzuschließen und regelmäßig die einschlägigen behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Anlageprüfungen durchführen zu lassen.

Sofern von der Pächterin Maßnahmen auszuführen sind, hinsichtlich deren Erledigung der Fondsgesellschaft Gewährleistungsansprüche gegen Dritte zustehen, ist die Fondsgesellschaft auf Anforderung der Pächterin verpflichtet, ihre Gewährleistungsansprüche an die Pächterin abzutreten und sie bei der Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten zu unterstützen.

Bauliche Veränderungen am Pachtgegenstand, mit Ausnahme der vorab beschriebenen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen, dürfen 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 vor der jeweiligen baulichen Veränderung bzw. zusätzlichen Einrichtung schriftlich auf ihren Rückbauanspruch verzichtet oder die bauliche Veränderung beruht auf einer gesetzlichen oder ordnungsrechtlichen Anforderung. Die Fondsgesellschaft kann das Verbleiben von baulichen Veränderungen bzw. zusätzlichen Einrichtungen entschädigungslos verlangen.

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 € 10 Millionen pauschal für Personen- und Sachschäden sowie (iv) Betriebs-schließungs-Versicherung für die stationäre Altenpflege infolge von Seuchen mit einer Haftzeit von mindestens 90 Tagen, wobei der Versicherungsschutz auch für nicht im Infektionsschutzgesetz genannte, jedoch nach anderen für den Pachtgegenstand einschlägigen Gesetzen, Verordnungen oder behördlichen richtlinienmeldepflichtige Krankheiten bestehen und auch dann greifen muss, wenn die Behörde nach Meldung der Krankheit zwar nicht den Betrieb des Pachtgegenstandes schließt, sondern die Umsetzung bestimmter Maßnahmen anordnet.

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

Eine Unterverpachtung/-vermietung oder sonstige Nutzungsüberlassung („Drittnutzung“) des Pachtgegenstandes oder von wesentlichen Teilen des Pachtgegenstandes an Dritte ist, außer bei der vom Pachtzweck umfassten Überlassung an Heimbewohner und nach dem Pachtvertrag ausdrücklich erlaubten Komplementärnutzungen, nur mit vorheriger Zustimmung der Fondsgesellschaft zulässig, wobei die Zustimmung der Fondsgesellschaft nur aus wichtigem Grund versagt werden kann.

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 wird sich die Pächterin bemühen, (i) Maßnahmen zur Energieeinsparung und Reduzierung von CO₂-Emissionen sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauches umzusetzen und (ii) Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung sowie zum Recycling von Abfällen zu ergreifen. Im Rahmen der Reinigung des Pachtgegenstandes wird sich die Pächterin bemühen, von mehreren, gleich wirksamen Reinigungsverfahren jeweils das umweltschonendere Verfahren anzuwenden. Die Pächterin hat elektrische Energie zu mindestens zehn Prozent aus erneuerbaren Energiequellen zu beziehen, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar. Außerdem hat sich die Pächterin zu bemühen, soweit sie für die Wärmeversorgung des Pachtgegenstandes zuständig ist, dass mindestens zehn Prozent des jährlichen Wärmebedarfes durch erneuerbare Energien gedeckt werden, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar. Im Fall etwaiger künftiger Modernisierungen des Pachtgegenstandes werden sich die Pächterin und die Fondsgesellschaft nach besten Kräften darum bemühen, eine dem dann bestehenden Stand der Technik entsprechende sowie eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung ermöglichende Modernisierung des Pachtgegenstandes herzustellen. Der Bedarf an laufenden Schönheitsreparaturen ist maßvoll zu ermitteln und die Schönheitsreparaturen sind umwelt- und ressourcenschonend durchzuführen. Insbesondere sind sowohl bei der Pächterausstattung als auch bei Schönheitsreparaturen emissionsfreie bzw. emissionsarme, auf Grundlage einer Lebenszyklusbetrachtung als umwelt- und ressourcenschonend anzusehende Materialien einzusetzen.

Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, etwaige Bewirtschaftungsleistungen, deren Kosten auf die Pächterin umgelegt werden, zur Förderung der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes in einer anderen, ökologischeren Art erbringen zu lassen, als technisch und ökonomisch zwingend erforderlich, wobei die Kosten für die jeweilige ökologischere Ausführungsart lediglich zehn Prozent über dem günstigsten nicht ökologischen Angebot liegen dürfen.

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 Heimaufsichtsbehörde bei Beendigung des Pachtvertrages berechtigt, die Heimverträge oder sonstige

Beherbergungsverträge, 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 Inventar 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.

Die Pächterin ist verpflichtet, zur Absicherung aller gegenwärtigen 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 Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassenen Bank oder zugelassenen Versicherung auf erstes Anfordern zu stellen, die einem Betrag i.H.v. sechs anfänglichen Monatspachten entspricht. Bezüglich des Pachtgegenstandes Alpen entspricht dies einem Betrag i.H.v. € 281.502,00 und bzgl. des Pachtgegenstandes Sönsbeck einem Betrag i.H.v. € 222.000,00. 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. Im Fall von Änderungen des Pachtzinses im Verhältnis zum Zeitpunkt der letzten Anpassung der Pachtsicherheit um mindestens fünf Prozent kann jede Partei eine entsprechende Anpassung der Pachtsicherheit verlangen.

Maßnahmenliste Mängelbeseitigung

Als Anlage zu den Pachtverträgen wurden jeweils in einer Maßnahmenliste Mängelbeseitigung Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen festgelegt und verbindlich vereinbart.

Maßnahmenliste Mängelbeseitigung Alpen

- Instandsetzung der Kellerwände in Verbindung mit festgestellter Feuchtigkeit aufgrund Grundwasser
- Austausch diverser Türen im Gebäude
- Herbeiführen von Nutzungsänderungsgenehmigungen für diverse Räume
- Nachweiserbringung der Baugenehmigung inkl. Abnahme
- Überarbeitung der Flucht- und Rettungspläne
- Schaffung eines zweiten baulichen Rettungsweges für diverse Räume
- Schaffung von Treppen auf dem Dach vor einigen Zimmern, sodass Rettungsmaßnahmen der Feuerwehr durchführbar werden
- Dachflächenreinigung
- Schottung aller Kabeldurchführungen gemäß der Leitungsanlagen-Richtlinie
- Herstellung der Dachentwässerung entsprechend der DIN 1986-100
- Befreiung der Dachbekiesung von Vermoosung
- Reinigung der Dachrinnen

Maßnahmenliste Mängelbeseitigung Sonsbeck

- Nachbesserung bzw. Austausch diverser Türen im Gebäude
- Anbringen von Verkröpfungen an den Handläufen
- Einbau einer Entrauchung mit vorgegebenem Mindestmaß
- Dachreinigung
- Überarbeitung des Anschlusses vom Dach an die aufgehende Wand und teilweise Neuverlegung von Dachpfannen

Auskunftsvereinbarungen

Daneben hat die Fondsgesellschaft als Anlage zu den Pachtverträgen jeweils 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 und Vermietungsstatistiken für die an Dritte vermieteten Flächen des Pachtgegenstandes; (ii) 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; (iii) Kopien der Nachträge, Änderungen und Neuabschlüsse des Versorgungsvertrages für den Pflegebetrieb des Pachtgegenstandes; (iv) Kopien von Begehungsberichten, Auflagen und sonstigen wesentlichen Mitteilungen der Heimaufsicht (z. B. Ausnahmegenehmigungen), des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherungen, Versorgungsträgern, Feuerwehr und Brandschutzbehörden sowie sonstigen Behörden; (v) Nachweis des geforderten Versicherungsschutzes; (vi) Kopie des testierten Jahresabschlusses für den Betrieb bzw. die Gesellschaften der Pächterin;

(vii) wesentliche sonstige Informationen aus der pachtgegenständlichen Altenpflegeeinrichtung wie besondere Veranstaltungen und Leitungswechsel; (viii) Wartungsverträge sowie die Wartungsprotokolle und Anlagenprüfungen mit Mängelbeseitigungsberichten sowie (ix) mit der nachhaltigen Nutzung und/oder Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes im Zusammenhang stehende Informationen, Unterlagen und Dokumente.

Abtretungsvereinbarungen

Außerdem hat die Fondsgesellschaft mit der jeweiligen Pächterin als Anlage zum Pachtvertrag jeweils eine Abtretungsvereinbarung abgeschlossen. Mit dieser hat sich die Fondsgesellschaft zur Absicherung aller gegenwärtigen und künftigen Forderungen gegenüber der Pächterin aus und im Zusammenhang mit dem Pachtverhältnis und/oder dessen Beendigung 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 abtreten lassen.

14 AIF-Verwaltungsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat am 23.08.2023 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.

Erlaubnis

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH verfügt über die Erlaubnis nach den §§20, 22 KAGB zur Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie von geschlossenen inländischen und EU-Spezial-AIF.

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

Hauptgeschäftstätigkeit

Unternehmensgegenstand der AIF-Verwaltungsgesellschaft ist die Verwaltung geschlossener Immobilienfonds und geschlossener inländischer, EU- und ausländischer Investmentvermögen, welche nicht in Finanzinstrumente i. S. d. Kreditwesengesetzes investieren, insbesondere durch Übernahme der Konzeption, des Risikomanagements und administrativer Tätigkeiten für ein oder mehrere Investmentvermögen sowie des Vertriebes von Anteilen an geschlossenen Investmentvermögen.

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

Wesentliche Inhalte aus dem Bestellsvertrag/Aufgaben, Befugnisse und Pflichten der AIF-Verwaltungsgesellschaft

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

- a) Portfolioverwaltung,
- b) Risikomanagement sowie
- c) administrative und sonstige Tätigkeiten:
 1. vorbereitende Tätigkeiten der Konzeption, der Fondsgesellschaftsverwaltung, der ausgelagerten Geschäftsbesorgung und die Objektankaufsprüfung,
 2. Erarbeitung der Konzeption der Fondsstruktur und der Prospektierung sowie Erstellung der Prognoserechnung und der Kalkulation,
 3. Beratung und Betreuung bei der Erstellung der Vertriebsunterlagen,
 4. laufende Fondsgesellschaftsverwaltung, ohne Rechtsberatung auszuüben,
 5. laufendes Objektmanagement,
 6. mindestens jährliche Folgebewertung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Anlageobjekte, erstmals im Jahr des Erwerbes (inkl. der Überprüfung, ob die Zugrundelegung der Kaufpreise als Verkehrswert i. S. d. §271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB noch sachgerecht ist),
 7. Liquidation.

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

Der Spezial-AIF hat seine 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 der Spezial-AIF ebenfalls die bereits erbrachten Leistungen als vertragsgemäß.

Hinsichtlich der ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten gemäß Punkt c) Ziff. 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 der Spezial-AIF seine 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.

Der Bestellsvertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung des Spezial-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.

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 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.

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 Tilgungstreckungsdarlehen 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. € 9.150.000,00 und das Tilgungstreckungsdarlehen i. H. v. € 760.000,00.

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 Platzierungsphase.

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 Jens Wolfhagen ist Mitglied des Vorstandes der IMMAC Holding AG sowie Geschäftsführer der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH.

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

Herr Stephan Kanzler ist Geschäftsführer der NW Verwaltungsgesellschaft mbH sowie der IMMAC 127. 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.

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.

15 Von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übertragene Verwaltungsfunktionen

Bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft und der Anlageobjekte werden Aufgaben durch verschiedene externe Dienstleister ausgeführt.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat vorbereitende Tätigkeiten hinsichtlich der Geschäftsbesorgung einschließlich der Objektankaufsprüfung, die Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur sowie die Durchführung des Zahlungsverkehres an die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH (vgl. Kapitel 19 e) ausgelagert. Ebenfalls hat sie die Buchhaltung und die Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft im Wege der Auslagerung der NPR (vgl. Kapitel 19 f) übertragen. Weitere vorbereitende oder laufende Verwaltungsfunktionen wurden nicht übertragen.

Aus der Übertragung (i) der Verwaltungsfunktionen, (ii) der Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur sowie (iii) der Durchführung des Zahlungsverkehres 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. Daneben 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.

16 Verwahrstelle des Spezial-AIF

Die Fondsgesellschaft hat am 23.08.2023 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 in das 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 folgende Vermögensgegenstände:

- a) Grundstück verzeichnet beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von Veen, Blatt 625, Flur 9, Flurstücke 678 und 679 (ehemals Flurstück 671, die Flurstücke sollen gemäß Kaufvertrag vom Grundbuchblatt 625 auf ein neu anzulegendes

Grundbuchblatt übertragen werden, was zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation noch nicht erfolgt ist) mit einer Größe von 265 und 6.785 Quadratmetern, belegen Dickstraße 60 in 46519 Alpen-Veen und bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“;

- b) Grundstück verzeichnet beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von Labbeck, Blatt 4, Flur 6, Flurstücke 168 und 652 mit einer Größe von 3.557 und 1.426 Quadratmetern, belegen Marienbaumer Straße in 47665 Sonsbeck Labbeck und bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“ nebst einem unbebauten Nebengrundstück;
- c) Grundstück verzeichnet beim Amtsgericht Rheinberg im Grundbuch von Labbeck, Blatt 2022, Flur 6, Flurstück 167 mit einer Größe von 4.549 Quadratmetern, belegen Marienbaumer Straße in 47665 Sonsbeck Labbeck, ein Nebengrundstück, welches im Wesentlichen als Garten- und Außenanlage dem „Haus Schöneck“ dient und mit Wegen und Terrassen etc. bebaut ist;
- d) Bankkonten der Fondsgesellschaft.

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

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

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 (im Folgenden auch „BGB“ abgekürzt) 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.

17 Von der Verwahrstelle übertragene Verwahrfunktionen

Die Verwahrstelle hat keine Verwahrstellenfunktionen auf Dritte übertragen. Entsprechend bestehen weder Anhaltspunkte für Interessenkonflikte, die aus der Übertragung der Verwahrfunktion entstehen können, noch hat die Verwahrstelle Vereinbarungen mit Unterverwahrern getroffen, um sich vertraglich von der Haftung gemäß § 88 Abs. 4 KAGB zu befreien.

18 Abschlussprüfer des Spezial-AIF

Firma

HANSA PARTNER GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Hamburg. Die Geschäftsanschrift lautet: Kehrwieder 11, 20457 Hamburg.

Gründung

Die HANSA PARTNER GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde am 12.06.1953 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 7023.

Prüfungsauftrag

Gemäß § 102 KAGB Prüfung des Jahresberichtes des Spezial-AIF

19 Sonstige Dienstleistungsanbieter und Partner für den Spezial-AIF

a) Firma

IMMAC 127. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Hamburg. Die Geschäftsanschrift lautet: Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg.

Gründung der IMMAC 127. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Die IMMAC 127. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH wurde am 12.01.2023 gegründet und am 17.02.2023 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 179493.

Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC 127. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Die IMMAC 127. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH führt als persönlich haftende Gesellschafterin gemäß Gesellschaftsvertrag die Geschäfte. Die Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften und sie erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine laufende jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 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. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist alleinvertretungsbe-rechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Alle Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin, insbesondere die Gesellschafterrechte, nimmt allein die geschäftsführende Kommanditistin wahr. Im Fall der Auflösung der Fondsgesellschaft bzw. zum Verkauf der Anlageobjekte findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH.

Durch die gesetzlich vorgeschriebene Bestellung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB sind die Geschäfts-führung und/oder die Rechte der Gesellschafterversammlung eingeschränkt. Zudem sind die Veräußerung eines 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.

b) Firma

NW Verwaltungsgesellschaft mbH

Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Hamburg. Die Geschäftsanschrift lautet:
Wandsbeker Schützenhof 72, 22047 Hamburg.

Gründung der NW Verwaltungsgesellschaft mbH

Die NW Verwaltungsgesellschaft mbH wurde am 15.03.2005 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 93841.

Geschäftsbeziehungen mit der NW Verwaltungsgesellschaft mbH

Die NW Verwaltungsgesellschaft mbH ist als geschäftsführende Kommanditistin gemäß Gesellschaftsvertrag neben der persönlich haftenden Gesellschafterin zur Führung der Geschäfte bevollmächtigt. Die NW Verwaltungsgesellschaft mbH nimmt am laufenden Verlust der Fondsgesellschaft nicht teil und erhält für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 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 geschäftsführende Kommanditistin ist alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Im Fall der Auflösung

der Fondsgesellschaft bzw. zum Verkauf der Anlageobjekte findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i. H. d. Wertzuwaches der Anlageobjekte, berechnet aus der Differenz der realisierten Anlageobjektverkaufspreise und der ursprünglichen Erwerbskosten (Kaufpreis Grund und Boden nebst Gebäuden zzgl. Gutachterkosten Objektankäufe, Maklerprovisionen und weiterer Anschaffungsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren) abschließend als Gewinnanteil. Alle Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin, insbesondere die Gesellschafterrechte, nimmt allein die geschäftsführende Kommanditistin wahr. Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach ihrem billigen Ermessen berechtigt, ihre Pflichteinlage herabzusetzen.

c) Firma

IMMAC Health property GmbH

Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Hamburg. Die Geschäftsanschrift lautet:
Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg.

Gründung der IMMAC Health property GmbH

Die IMMAC Health property GmbH wurde am 23.01.2001 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142917.

Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC Health property GmbH

Die IMMAC Health property GmbH hat als Gründungskommanditistin der Fondsgesellschaft eine Ausschüttungsbürgschaft übernommen. Die Rechte und Pflichten in Ansehung dieser Ausschüttungsbürgschaft sind abschließend in § 18 Ziff. 4. und 5. des Gesellschaftsvertrages geregelt. Danach hat die IMMAC Health property GmbH sicherzustellen, dass in der Fondsgesellschaft während der Platzierungsphase bis zur Schließung ausreichende Mittel vorhanden sind, damit die Ausschüttungen an die Anleger vollständig geleistet werden können. Die IMMAC Health property GmbH ist berechtigt, den liquiden Überschuss, der bis zum Ende des Monats, in dem die Schließung erfolgte, entsteht, zu entnehmen. Soweit für die Ausschüttungen bis zur Schließung der Fondsgesellschaft zusätzliche Mittel erforderlich sind, ist die IMMAC Health property GmbH verpflichtet, Einlagen in die Fondsgesellschaft zu leisten, sodass ausreichend Liquidität in der Fondsgesellschaft vorhanden ist, um die Ausschüttungen leisten zu können (Ausschüttungsbürgschaft). Die Verpflichtung zur Rückzahlung von Entnahmen oder zur Zurverfügungstellung weiterer Mittel innerhalb der Platzierungsphase gilt nicht im Fall höherer Gewalt oder von pandemiebedingten Miet-/Pachtausfällen.

d) Firma

IMMAC Immobilienfonds GmbH

Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Hamburg. Die Geschäftsanschrift lautet:
Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg.

Gründung der IMMAC Immobilienfonds GmbH

Die IMMAC Immobilienfonds GmbH wurde am 23.01.2001 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 143167.

Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH**(i) Eigenkapitalvermittlungsvertrag**

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 23.08.2023 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), über andere Vertriebspartner oder selbst, mit Einlageverpflichtungen i. H. v. insgesamt € 10.650.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages i. H. v. bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen.

(ii) Fremdkapitalvermittlungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 23.08.2023 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 von zwei langfristigen Fremdfinanzierungen i. H. v. insgesamt € 7.600.000,00 sowie zweier kurzfristiger Zwischenfinanzierungen i. H. v. insgesamt € 9.910.000,00.

(iii) Schließungsgarantievertrag

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 23.08.2023 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 30.09.2024 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 30.09.2024 entweder selbst oder über Dritte das noch nicht platzierte Eigenkapital zu zeichnen und unverzüglich einzuzahlen. Diese Einzahlungsverpflichtung gilt auch schon vor dem 30.09.2024 i. H. d. erforderlichen Eigenkapitals bzw. der ausstehenden Einlagen, die nicht zwischenfinanziert werden können.

e) Firma

IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH

Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Hamburg. Die Geschäftsanschrift lautet:
Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg.

Gründung der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH

Die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH wurde am 26.09.1997 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142949.

Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat im Rahmen des Bestellsungsvertrages mit der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH am 23.08.2023 einen Auslagerungsvertrag für die ausgelagerten Tätigkeiten hinsichtlich der Ankaufsprüfung sowie der übrigen Geschäftsbesorgung geschlossen. Daneben hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft die Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur (Management und Administration des technologischen Hard- und Software-Fundamentes, IT-Administration) mit Vertrag vom 22.10.2019 sowie die Durchführung des Zahlungsverkehres mit Vertrag vom 01.11.2021 an die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH ausgelagert.

f) Firma

NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Hamburg. Die Geschäftsanschrift lautet:
Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg.

Gründung der NORDDEUTSCHEN PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (NPR)

Die NPR wurde am 15.03.2005 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 93842.

Geschäftsbeziehungen mit der NPR**(i) Auslagerungsvertrag**

Im Rahmen des Bestellsungsvertrages vom 23.08.2023 hat die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung bzgl. der Auslagerung der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der NPR erteilt, welche mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft ebenfalls am 23.08.2023 einen Auslagerungsvertrag geschlossen hat. Im Rahmen dieses Vertrages übernimmt die NPR Tätigkeiten, die für die steuerliche/bilanzielle Erfassung der Geschäftsvorfälle in der Platzierungsphase (bis zum Schließungszeitpunkt der Fondsgesellschaft) erforderlich sind, sowie die Durchführung der laufenden Buchhaltung, Vermögensaufstellung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft.

(ii) Steuerberatungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit der NPR am 23.08.2023 einen Steuerberatungsvertrag hinsichtlich der laufenden Steuerberatung der Fondsgesellschaft abgeschlossen.

20 Rechte und faire Behandlung der Anleger

Durch die vorliegende Konzeption des Gesellschaftsvertrages wird erreicht, dass die Anleger in Ansehung ihrer Rechte und Pflichten gleichgestellt werden.

Gemäß Gesellschaftsvertrag werden zehn Prozent der Beteiligungssumme ohne Ausgabeaufschlag des Anlegers (Pflichteinlage) als Haftsumme (Haftseinlage) in das Handelsregister eingetragen.

Dem Anleger stehen die Rechte eines Kommanditisten, wie sie im Gesellschaftsvertrag vereinbart sind und wie sie sich ergänzend aus den Vorschriften der §§ 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 § 21 des Gesellschaftsvertrages;
- Ausschüttungsanspruch/Gewinnauszahlungsanspruch;
- Recht auf 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 umfassen das Recht, den Jahresabschluss durch Einsicht in die Bücher und Papiere zu prüfen. Darüber hinaus besteht das Recht, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und dort das Stimmrecht als Kommanditist auszuüben. Zusätzlich sind dem Anleger auf Anforderung alle wesentlichen Änderungen dieser Informationspflichtendokumentation zur Verfügung zu stellen. 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.

Haftung des Anlegers

Die Haftung des Anlegers beschränkt sich im Innenverhältnis auf die übernommene Kapitaleinlage. Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß den §§ 171 ff. HGB in Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage.

Die in das Handelsregister für jeden Anleger einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag zehn Prozent der Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag. 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 geleistete Hafteinlage gesunken ist. Eine wiederauflebende Haftung besteht gemäß § 160 Abs. 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Anlegers aus der Fondsgesellschaft fort.

Auflösung des Spezial-AIF

Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Fondsgesellschaft endet am 31.10.2038. 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. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Fondsgesellschaft 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 der Anlageobjekte auf den 31.10.2038 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der NIW unter Einbeziehung der vorgenannten Verkehrswerte auf den 31.10.2038 festzustellen. Die Kosten der Bewertungen trägt die Fondsgesellschaft. Jeder Gesellschafter kann die Fondsgesellschaft 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 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) 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/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 keine Abfindung gemäß §23 des Gesellschaftsvertrages.

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 Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 KAGB i. V. m. §96 Abs. 1 KAGB gebildet. Die Anteile der Gründungsgesellschafter 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.

21 Sonstige Informationen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Vermögensanlage

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

a) Annahmen zu steuerlichen Betrachtungen in der Prognosekalkulation und sonstigen Darstellungen

Bei steuerlichen Betrachtungen in der Prognosekalkulation und sonstigen Darstellungen bzgl. einer Beteiligung an der IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde unterstellt, dass der Anleger in Deutschland wohnhaft ist und als natürliche Person seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält.

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 des Anlegers ergeben, können bei der Betrachtung daher nicht berücksichtigt werden.

Die Darstellungen beruhen auf der aktuellen Rechtslage unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation geltenden Steuergesetze sowie der Auffassung der Finanzverwaltung und Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation. Nachfolgende Änderungen der Gesetze,

ihrer Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die Darstellungen entfalten. Die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt den zuständigen Finanzämtern der Fondsgesellschaft und der Anteilseigner im Rahmen von Veranlagungsverfahren bzw. steuerlichen Außenprüfungen.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass das Bundeskabinett am 16.08.2023 einen Regierungsentwurf für ein Zukunftsfinanzierungsgesetz beschlossen hat, welches umfangreiche Maßnahmen zusammenführen und Regelungen aus dem Gesellschaftsrecht, dem Kapitalmarktrecht und dem Steuerrecht bündeln soll. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation ist geplant, das Gesetz noch im Jahr 2023 zu verabschieden und zu verkünden. Regelungen mit Relevanz für die Anbieterin und/oder die Fondsgesellschaft könnten ab dem 01.01.2024 Gültigkeit erlangen. Der Regierungsentwurf sieht vor, dass zukünftig die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds i. S. d. § 1 Abs. 3 KAGB von der Umsatzsteuer befreit sein soll. Die bisher in § 4 Nr. 8 UStG vorgeschriebene Voraussetzung der Vergleichbarkeit des Alternativen Investmentfonds mit einem Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) für die Umsatzsteuerbefreiung soll gestrichen werden. Dies würde voraussichtlich dazu führen, dass bestimmte Leistungen der AIF-Verwaltungsgesellschaft an die Fondsgesellschaft umsatzsteuerfrei wären. Der Bestellungsvertrag der AIF-Verwaltungsgesellschaft sieht vor, dass in diesem Fall die vereinbarten Bruttovergütungen in angegebener Höhe weiterhin zu zahlen sind, sodass sich für die Fondsgesellschaft

hierdurch keine Änderungen bei den Vergütungen ergeben würden und die AIF-Verwaltungsgesellschaft die Ersparnis aus der entfallenden Umsatzsteuer vereinnahmen würde.

Jedem Anleger wird daher dringend empfohlen, sich wegen der Steuerfolgen bei einer Beteiligung an dieser Fondsgesellschaft mit seinem persönlichen Steuerberater in Verbindung zu setzen. Eine Haftung für die von der Fondsgesellschaft und den Anlegern erstrebte steuerliche Behandlung kann nicht übernommen werden.

b) Offenlegung von Informationen

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Sämtliche Informationen einschließlich aller wesentlichen Änderungen i.S.d. §307 KAGB sowie §308 Abs. 4 KAGB werden den Anlegern in einem geschützten Bereich (Anlegerportal) im Internet unter www.diehanseatische.de oder auf Anforderung des Anlegers schriftlich zur Verfügung gestellt.

Die Informationen werden mit Platzierungsbeginn veröffentlicht und mit Eintritt etwaiger wesentlicher Änderungen i.S.d. §307 KAGB sowie §308 Abs. 4 KAGB aktualisiert.

22 Informationen für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge, insbesondere zum Widerrufsrecht

Für Fernabsatzverträge i. S. d. §312c BGB sowie außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge i. S. d. §312b BGB sind gemäß §312d BGB i. V. m. Artikel 246b §§ 1, 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) Verbrauchern neben den Angaben in dieser Informationspflichtendokumentation zusätzliche Informationen zur Verfügung zu stellen:

I. Allgemeine Informationen zum Investmentvermögen

1. Spezial-AIF

IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, am 12.01.2023 gegründet und am 23.02.2023 eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 129661.

Persönlich haftende Gesellschafterin: IMMAC 127. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, am 12.01.2023 gegründet und am 17.02.2023 eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 179493; Geschäftsführer: Jörn Griffel und Stephan Kanzler, jeweils einzelvertretungsberechtigt.

Geschäftsführende Kommanditistin: NW Verwaltungsgesellschaft mbH, Wandsbeker Schützenhof 72, 22047 Hamburg, gegründet am 15.03.2005 und eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 93841; Geschäftsführer: Stephan Kanzler.

Unternehmensgegenstand der IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Die Fondsgesellschaft ist ein Spezial Alternativer Investmentfonds (Spezial-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. Anbieterin und 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.

Unternehmensgegenstand der AIF-Verwaltungsgesellschaft ist die Verwaltung geschlossener Immobilienfonds und geschlossener inländischer, EU- und ausländischer Investmentvermögen, welche nicht in Finanzinstrumente i. S. d. Kreditwesengesetzes investieren, insbesondere durch Übernahme der Konzeption, des Risikomanagements und administrativer Tätigkeiten für ein

oder mehrere Investmentvermögen sowie des Vertriebes von Anteilen an geschlossenen Investmentvermögen.

3. Aufsicht

Die zuvor genannten Gesellschaften, mit Ausnahme der AIF-Verwaltungsgesellschaft, unterliegen nach derzeitiger Rechtslage 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.

4. 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.

5. Verwahrstelle

DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 130044.

Geschäftsführer: Christian Dehmel, Lutz Tiedemann.

II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Diese Informationspflichtendokumentation zum Beteiligungsangebot IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft sowie die Beitrittserklärung mit Zusatzbogen und Anlagen zur Beitrittserklärung enthalten detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird ergänzend auf diese Dokumente verwiesen.

1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Der Anleger beteiligt sich als Direktkommanditist mit Eintragung ins Handelsregister an der IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Die IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Spezial-AIF. 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. Tatsächlich hat die Fondsgesellschaft mit notariell beurkundetem Kaufvertrag zum einen das Anlageobjekt Alpen, belegen Dickstraße 60 in 46519 Alpen-Veen, bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“, und zum anderen das Anlageobjekt Sonsbeck, belegen Marienbaumer Straße 145 in 47665 Sonsbeck Labbeck, bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“, erworben sowie jeweils langfristig verpachtet. Die Anleger erhalten aus den Pachttüberschüssen und einem Liquidationserlös Ausschüttungen; die anteiligen Gewinne/Verluste werden ihnen zugerechnet.

Da die Fondsgesellschaft ein geschlossener Spezial Alternativer Investmentfonds i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches 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 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.

2. Einlage und Preise

Der Anleger hat eine Einlage (Kapitaleinlage) i.H.v. mindestens € 200.000,00 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. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteiles hat der Kommanditist (i) die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister sowie die Gebühren einer etwa notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung und (ii) Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilwertes, an die AIF-Verwaltungsgesellschaft zu leisten. Die Kosten für 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 31.10.2038 der NIW festzustellen. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes der Anlageobjekte inkl. der Begutachtung der Immobilien und für die Feststellung des NIW auf den 31.10.2038 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 der Anlageobjekte 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

Nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung ist die Kapitaleinlage zzgl. des Ausgabeaufschlages von dem Anleger innerhalb von zwei Wochen auf das folgende Konto zu leisten:

Konto für Einzahlungen

Kontoinhaber: IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
 Bank: Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG
 IBAN: DE94 2559 1413 0043 8480 00
 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 die vorliegende Vermögensanlage 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 speziellen 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 6 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition“ dieser Informationspflichtendokumentation verwiesen.

III. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages und von außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossenen Verträgen

1. Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger ein Angebot auf Beitritt

gegenüber der IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ab. Der Vertrag (Beitritt) wird wirksam mit Gegenzeichnung der Beitrittserklärung und Vergabe einer Teilnehmernummer (definiert als Annahme) durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, ohne dass es der Zustimmung der übrigen Gesellschafter bedarf. Auch der Zugang der Annahmeerklärung ist für die Wirksamkeit des Beitrittes zur Fondsgesellschaft nicht erforderlich. Der Anleger wird über die Annahme jedoch unverzüglich schriftlich informiert. Der 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 Beitrittes 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 31.10.2038. 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. 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 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 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) 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/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 keine Abfindung.

4. Rechtsordnung und Gerichtsstand

Die Rechtsbeziehung des Anlegers zur Fondsgesellschaft 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 Informationspflichtendokumentation ist 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 30.09.2024.

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 Kapitalanlagegesetzbuches 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, eingerichtete 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 schriftlich 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 Streitschlichtungsstelle 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.

IV Der Gesellschaftsvertrag

Gesellschaftsvertrag der

IMMAC Sozialimmobilien 127. 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

Artikel III Geschäftsführung und Vertretung

- § 6 Geschäftsführungsbefugnis
- § 7 Anhörungsbedürftige Rechtsgeschäfte, Zustimmung
- § 8 Vertretungsbefugnis, Anlegerinformationen, Gesellschafterinformationen
- § 9 Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin

Artikel IV Anlegerkommission

- § 10 Bestellung, Amtszeit, Haftung
- § 11 Aufgaben und Rechte
- § 12 Vergütung, Auslagen

Artikel V Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

- § 13 Gesellschafterbeschlüsse
- § 14 Gesellschafterversammlungen

Artikel VI Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen

- § 15 Gesellschafterkonten
- § 16 Jahresbericht
- § 17 Ergebnisverteilung
- § 18 Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen

Artikel VII Gesellschafterwechsel

- § 19 Übertragung von Kommanditanteilen, Kosten
- § 20 Tod eines Kommanditisten
- § 21 Kündigung
- § 22 Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen
- § 23 Fortführung der Gesellschaft, Abfindung

Artikel VIII Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation

- § 24 Änderung des Gesellschaftsvertrages
- § 25 Liquidation

Artikel IX Schlussbestimmungen

- § 26 Mitteilungen der Gesellschaft, Vertraulichkeit, Sonderwerbungskosten
- § 27 Haftung
- § 28 Teilnichtigkeit
- § 29 Kosten des Vertrages
- § 30 Inkrafttreten

Zwischen

1. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 179493 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

IMMAC 127. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Jörn Griffel und Herrn Stephan Kanzler, geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35 in 20354 Hamburg,

2. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 93841 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

NW Verwaltungsgesellschaft mbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Stephan Kanzler, geschäftsansässig Wandsbeker Schützenhof 72, 22047 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,

wird der bisherige Gesellschaftsvertrag wie folgt neu gefasst:

I. Grundlegende Bestimmungen**§1 Firma, Sitz**

1. Der Name der Kommanditgesellschaft lautet
**IMMAC Sozialimmobilien
127. 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. Die Gesellschaft ist ein geschlossener Spezial 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 12.01.2023 neu gegründet. Die Gesellschaft endet am 31.10.2038 vorbehaltlich eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses (Fortsetzungsbeschluss) gemäß § 21 dieses Vertrages.
2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Gesellschafter, Kapitalausstattung**§4 Kommanditkapital, Gesellschafter, Kapitalanteile**

1. Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt € 1.252.500,00.
2. An der Gesellschaft sind beteiligt:
 - a) als persönlich haftende Gesellschafterin die IMMAC 127. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ohne Einlage;
 - b) als geschäftsführende Kommanditistin die NW Verwaltungsgesellschaft mbH mit einer Kapitaleinlage i.H.v. € 1.250.000,00;
 - c) als Gründungskommanditistin die IMMAC Health property GmbH mit einer Kapitaleinlage i.H.v. € 2.500,00.
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 € 10.650.000,00 auf bis zu € 11.902.500,00 zu erhöhen, und zwar durch Aufnahme weiterer Kommanditisten (§ 5).
4. Kapitalanteile der Kommanditisten gemäß 2. b) und c) gelten als Pflichteinlage; sie sind jeweils als Haftsumme des Kommanditisten in das Handelsregister einzutragen. Bei neu aufzunehmenden Kommanditisten werden nur jeweils zehn Prozent der Kommanditeinlagen in das Handelsregister als Haften einlage eingetragen.
5. Anteile der Gesellschaft als weiterer Kommanditist gemäß § 5 dürfen ausschließlich von professionellen Anlegern und semiprofessionellen Anlegern i.S.d. KAGB erworben werden.

§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 unterzeichneten Beitrittserklärung des neuen Kommanditisten als Angebot und Annahme des Beitrittes durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin. Die Annahme liegt bereits in der Unterzeichnung der Beitrittserklärung und der Vergabe einer Beteiligungsnummer. Zur Wirksamkeit des Beitrittes ist der Zugang der Annahme nicht erforderlich. Der Beitretende wird jedoch unverzüglich schriftlich über die Annahme des Beitrittes informiert. Der Beitritt wird wirksam mit Eintragung in das Handelsregister.
2. Die weiteren Kommanditisten 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 angegebene Bankkonto der Fondsgesellschaft.
3. Als weiterer Kommanditist kann in die Gesellschaft nur aufgenommen werden, für den die in § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB oder die in § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Kapitaleinlage beträgt mindestens € 200.000,00 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 Vollmachtenübersendung 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.

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 schriftlich 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.

III. Geschäftsführung und Vertretung

§6 Geschäftsführungsbefugnis

1. Die Gesellschaft ist ein Spezial 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 NW 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.

§7 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 § 275 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) Pachtverträge nebst etwaigen Nachträgen über die Anlageobjekte, belegen Dickstraße 60 in 46519 Alpenvee und belegen Marienbaumer Straße 145 in 47665 Sonsbeck Labbeck;
 - b) Darlehensverträge, mittels derer die Fondsgesellschaft die Anschaffungskosten von Grundstücken und Gebäuden, die Maklerprovisionen, die Anschaffungsnebenkosten, die Finanzierungskosten (inkl. Disagiofinanzierung) sowie etwaige Investitionen im Zusammenhang mit den Anlageobjekten zwischenfinanziert bzw. auch für die Zeit nach der Schließung des Fonds langfristig eindeckt;
 - c) Verwahrstellenvertrag mit einer Vergütung i. H. v. (i) € 8.333,33 inkl. Umsatzsteuer, nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin, sowie (ii) ab dem 01.01.2024 € 6.250,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer in monatlichen Teilbeträgen und (iii) zum 01.01. eines Jahres, ebenfalls beginnend am 01.01.2024, jeweils eine weitere jährliche Vergütung i. H. v. € 6.250,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer als zusätzliche Einmalzahlung. Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Die jährliche Vergütung darf jedoch maximal bis zu 0,40 Prozent p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes („NIW“), der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 12.500,00 inkl. Umsatzsteuer, betragen.
 - d) Bestellung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg, zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft. Dieser obliegen insbesondere die Anlage und die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens einschließlich der als solche gekennzeichneten ausgelagerten Tätigkeiten:
 - aa) der Objektankaufsprüfung mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 50.000,00 inkl. Umsatzsteuer (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), Besorgung der rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung der abzuschließenden Verträge sowie ggf. Beiziehung bzw. Einbindung von dritten Vertragspartnern in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft (Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.) mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 550.000,00 inkl. Umsatzsteuer (ausgelagert),
 - cc) als vorbereitende Tätigkeit die Konzeption und Fondsverwaltung, die weitere Konzeptionsarbeit,

die nach Unterzeichnung des Bestellsungsvertrages geleistet wird, sowie Beratung und Betreuung bei der Erstellung von Vertriebsunterlagen mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 36.500,00 inkl. Umsatzsteuer,

dd) der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 10.000,00 inkl. Umsatzsteuer (ausgelagert),

ee) der laufenden Fondsverwaltung (Portfolio- und Risikomanagement, Fondsverwaltung, Buchhaltung der Gesellschaft, Folgebewertungen, laufendes Objektmanagement und Abschluss von Anschlussfinanzierungen) mit einer jährlichen Vergütung i. H. v. maximal 1,90 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 Pachteinahmen inkl. Umsatzsteuer der Fondsgesellschaft. Im Jahr 2023 (01.11.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 13.666,67 inkl. Umsatzsteuer,

e) Vertrag zur Vermittlung der Fremdmittel, welche die Gesellschaft aufnimmt, mit einer Vergütung i. H. v. € 152.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,

f) Vertrag über eine Schließungsgarantie mit einer Vergütung i. H. v. € 213.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,

g) Vertrag zur Kapitalbeschaffung mit Unternehmen, die selbst oder durch Dritte Kommanditisten zur Erhöhung des Kommanditkapitals der Gesellschaft auf € 11.902.500,00 akquirieren, mit einer Vergütung i. H. v. € 426.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, zzgl. des Ausgabeaufschlages (Agio) i. H. v. bis zu € 532.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,

h) Steuerberatungsvertrag mit einer jährlichen Vergütung i. H. v. € 8.000,00 inkl. Umsatzsteuer. Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen.

Diese Verträge dürfen auch mit Gesellschaftern oder mit diesen verbundenen Unternehmen geschlossen werden. Die in diesem §7 dargestellten Vergütungen im Zusammenhang mit der Objektankaufsprüfung, der Geschäftsbesorgung, der Konzeption, der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft sowie der laufenden Fondsverwaltung verstehen sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent. Die Vergütungen sind bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen. Die Vergütungen sind in angegebener Höhe auch dann zu zahlen, sofern die Leistungen umsatzsteuerfrei sein sollten oder durch Gesetzesänderungen zukünftig umsatzsteuerfrei werden.

§8 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 der Informationspflichtendokumentation (nach §307 KAGB) und des letzten veröffentlichten Jahresberichtes in der geltenden Fassung, soweit ein solcher aufzustellen ist, sind dem Anleger kostenlos zur Verfügung zu stellen.

§9 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 0,10 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 (01.11.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 416,67 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. 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

§10 Bestellung, Amtszeit, Haftung

1. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. 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 schriftlich. 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.

§11 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.

§12 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

§13 Gesellschafterbeschlüsse

1. Die von den Gesellschaftern in Angelegenheiten 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 schriftlich 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.

§ 14 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 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 oder über das Anlegerportal 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 schriftlich genannte Adresse gesandt wurde.
7. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und die persönlich haftende Gesellschafterin vertreten ist.
8. Jeder Kommanditist kann sich bei der Gesellschafterversammlung nur durch einen anderen Kommanditisten, 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.
9. 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.
10. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und eine eventuelle Vertretung trägt jeder Kommanditist selbst.

VI. Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen

§ 15 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 Haftenlage verbucht. Das Haftkapitalkonto I ist unveränderlich und unverzinslich. Die übernommene Haftenlage 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 Gesellschafters, 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.

§ 16 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.

§ 17 Ergebnisverteilung

1. Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse werden, soweit sich nicht aus den nachfolgenden Regelungen Abweichungen ergeben, auf alle Kommanditisten im Verhältnis ihrer Festkapitalkonten, auf denen die

Kommanditeinlagen verbucht sind, zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt.

Die IMMAC Health property GmbH nimmt jedoch nur entsprechend der Höhe ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlage an der Ergebnisverteilung teil. Die NW Verwaltungsgesellschaft mbH nimmt am laufenden Verlust nicht teil und erhält für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 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 (01.11.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 416,67 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 NW 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 mit einem Kommanditkapital i. H. v. € 10.650.000,00 und die vollständige Einzahlung der Haftenlagen 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 folgende Ergebnispositionen vorab zuzuweisen:
 - a) während der Schließungsphase als Vorabvergütung ein Betrag i. H. v. 5,00 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).

§ 18 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 erhalten anfangs Ausschüttungen i.H.v. 5,00 Prozent p.a. ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen. Die Ausschüttungen erfolgen pro rata temporis, d.h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Kommanditisten 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 Monates, 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 Platzierungsphase 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 Schließungsphase 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 Platzierungsphase 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

§ 19 Übertragung von Kommanditanteilen, 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, professionelle und semiprofessionelle Anleger, übertragen. Jede Anteilsübertragung ist der persönlich haftenden Gesellschafterin oder der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich anzuzeigen. Ausdrücklich wird festgehalten, dass Anteile nur an professionelle und semiprofessionelle Anleger übertragen werden dürfen. Eine Übertragung an nicht professionelle oder semiprofessionelle Anleger ist ausgeschlossen und nicht möglich, sie wäre daher auch nicht genehmigungsfähig, § 277 KAGB.

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 € 200.000,00 beträgt oder die nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind.
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 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.
6. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteiles hat der Kommanditist (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 zu leisten.

§ 20 Tod eines Kommanditisten

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 € 200.000,00 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft ist jeweils berechtigt, ihre notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe von dem/-n Erben/Vermächtnisnehmer(n) zu verlangen.

§21 Kündigung

1. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Gesellschaft endet am 31.10.2038. 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. 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 der Anlageobjekte auf den 31.10.2038 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der NIW unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes auf den 31.10.2038 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) bis c)) 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 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 § 23.

§22 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. 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.

§23 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 § 20 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 §21 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 31.10.2038 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. aus der Gesellschaft aus, erhält er keine Abfindung.
- c) Scheidet ein Gesellschafter aus anderen Gründen, insbesondere nach §22 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

§24 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.

§25 Liquidation

1. Im Fall der Auflösung der Gesellschaft bzw. zum Verkauf der Anlageobjekte findet die Liquidation statt.
2. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH. Für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Liquidation erhält die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH zusätzlich zu den Gebühren gemäß Bestellungsvertrag eine einmalige Veräußerungsgebühr i.H.v. bis zu 2,00 Prozent inkl. Umsatzsteuer 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. 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. 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.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i.H.d. Wertzuwachses der Anlageobjekte, berechnet aus der Differenz der realisierten Anlageobjektverkaufspreise und der ursprünglichen Erwerbskosten (Kaufpreis Grund und

Boden nebst Gebäuden zzgl. Gutachterkosten Objektkäufe, Maklerprovisionen und weiterer Anschaffungsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren) abschließend als Gewinnanteil.

4. 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

§26 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.

§27 Haftung

Die Haftung der
IMMAC 127. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, der
IMMAC Health property GmbH und der
NW Verwaltungsgesellschaft mbH
– zusammen auch die Gründungsgesellschafter genannt –
richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§28 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.

§29 Kosten des Vertrages

Sämtliche mit dem Abschluss dieses Gesellschaftsvertrages verbundenen Kosten trägt die Gesellschaft.

§30 Inkrafttreten

Mit diesem Vertrag werden die bereits am 23.08.2023 vereinbarten Sachverhalte in schriftlicher Form geschlossen. Dieser Vertrag tritt am 23.08.2023 in Kraft.

Hamburg

IMMAC 127. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer gez. Stephan Kanzler

IMMAC Health property GmbH
Geschäftsführer gez. Florian M. Bormann

NW Verwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer gez. Stephan Kanzler

IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Ich, der Unterzeichnende (im Folgenden „Anleger“ genannt),

Name	Vorname(n)	Geburtsdatum	Geburtsort und -land
Straße und Hausnr.	PLZ und Ort		Beruf
Ständiger Wohnsitz , Straße und Hausnr., falls abweichend von der vorgenannten Anschrift	PLZ und Ort		Staat
Telefon	E-Mail-Adresse		
Zuständiges Wohnsitzfinanzamt	Steuernummer		Identifikationsnummer
Name der Bank	IBAN		BIC

biete hiermit den Beitritt als Kommanditist zu der

IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

(im Folgenden „Gesellschaft“ genannt) mit einer Kapitaleinlage in Höhe von

€	zzgl. 5% Ausgabeaufschlag €.....	gesamt €
(mindestens € 200.000,00 und durch 1.000,00 ganzzahlig teilbar)		
In Worten beträgt die Gesamtzahlungspflicht (inkl. Ausgabeaufschlag): €		

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:

- Mit Annahme dieser Beitrittserklärung durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin und Vergabe der Beteiligungsnummer kommt der Vertrag zum Beitritt zustande und ich werde Kommanditist.
- Der Zugang der Annahmeerklärung ist nicht erforderlich. Die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin werden jedoch die jeweilige Annahme für Informationszwecke schriftlich bestätigen.
- Ich nehme ausdrücklich zur Kenntnis, dass für die Beteiligung ausschließlich der Inhalt der Produktinformation, die Beitrittserklärung, der Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen, das Basisinformationsblatt sowie die Informationspflichtendokumentation gemäß §307 KAGB 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 der gesamten Kapitaleinlage von einem auf meinen Namen lautenden Bankkonto erfolgen wird.
- Ich habe die Angaben auf dem Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger und im Vermittlungsprotokoll nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und richtig gemacht.

- Die den Anlegern gemäß §27 KAGB offenzulegenden Informationen, die Jahresberichte sowie die Informationen nach §307 Abs. 1 und Abs. 2 KAGB, das Basisinformationsblatt, der Gesellschaftsvertrag 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 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“.

X	
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Empfangsbestätigung: Ich bestätige, dass ich den Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger, das Basisinformationsblatt, ein Exemplar der Produktinformation inklusive des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und der Informationspflichtendokumentation gemäß §307 KAGB einschließlich der Verbraucherinformationen für den Fernabsatz sowie aller Aktualisierungen/Nachträge erhalten habe.	
Zahl der Aktualisierungen/Nachträge:	Datum der letzten Aktualisierung/des letzten Nachtrages:
X	
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Legitimierungsnachweis gemäß Geldwäschegesetz

Die Identifizierung des Anlegers ist für die Gesellschaft erfolgt. Der Unterzeichnende war persönlich anwesend (eine Kopie des Ausweises ist beigelegt). Der nachstehend bezeichnete Ausweis lag im Original vor.

Ausweisart	Ausweisnummer	Ausstellende Behörde	Staatsangehörigkeit des Anlegers	gültig bis
Vermittler (Name des Legitimierenden)				
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 beigelegt.

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
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, ein 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

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 ihr innerhalb dieser Frist eine neue Selbstauskunft zu erteilen.

X
Ort, Datum 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 Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg
Telefax: +49 (0) 4030 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: § 357 b 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 Vertrages 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 Widerrufs **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.

X

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Ort, Datum

Wird von der Gesellschaft ausgefüllt:

Die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin nimmt hiermit das vorstehende Angebot im Namen und mit Wirkung für alle Gesellschafter an.

Hamburg, den

Beteiligungsnr.

rechtsverbindliche Unterschrift der Gesellschaft

Name des AIF _____
 bitte angeben:

Die Anteile an diesem Spezial-AIF dürfen nicht an Anleger vertrieben werden, die keine professionellen oder semiprofessionellen Anleger sind.

Name	Vorname(n)	Geburtsdatum	Geburtsort und -land
------	------------	--------------	----------------------

Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger

In Deutschland wurde mit Wirkung zum 22. Juli 2013 das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) eingeführt. Für den Bereich der Alternativen Investmentfonds (AIF) wird demnach zwischen Publikums-AIF und Spezial-AIF unterschieden. Sie als Anleger beabsichtigen, sich mit einem Betrag von mindestens € 200.000,00 an der oben genannten geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft, einem geschlossenen inländischen Spezial-AIF, zu beteiligen. Aufgrund der Bestimmungen des KAGB ist es erforderlich, den Sachverstand, die Kenntnisse und Erfahrungen von Ihnen zu belegen und zu bewerten. Dies geschieht durch Auswertung u. a. des Vermittlungsprotokolls vom (bitte Datum eintragen) _____ sowie der nachfolgenden Angaben und Erklärungen. Des Weiteren besteht die Annahmenvoraussetzung, dass der Vermittler unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt ist, dass der Kunde dazu in der Lage ist, seine Anlageentscheidungen selbst zu treffen, und die damit einhergehenden Risiken dieses Spezial-AIFs versteht sowie dass eine solche Verpflichtung für den Kunden angemessen ist.

1. Sachverstand, Kenntnisse und Erfahrungen

Welche Kenntnisse besitzen Sie nach Ihrer Selbsteinschätzung in Bezug auf Investitionen in geschlossene Fonds, die in Sachwerte investieren, oder vergleichbare Geschäfte?

Grundkenntnisse
 Fortgeschrittene Kenntnisse
 Umfassende Kenntnisse

2. Bezogen auf welche der folgenden Sachwerte bzw. sonstigen Vermögensgegenstände, Wertpapiere etc. haben Sie Erfahrungen und/oder Kenntnisse?

Sachwert/Vermögensgegenstand/ Wertpapier	Kenntnisse vorhanden		Erfahrungen vorhanden			Kommentar
	nein	ja	nein	ja ≤ 4 Jahre	ja > 4 Jahre	
1. Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland	<input type="checkbox"/>					
2. Schiffe, Schiffsaufbauten sowie Schiffsbestand- und -ersatzteile	<input type="checkbox"/>					
3. Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestand- und -ersatzteile	<input type="checkbox"/>					
4. Anlagen zur Erzeugung, zum Transport und zur Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien	<input type="checkbox"/>					
5. Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestand- und -ersatzteile	<input type="checkbox"/>					
6. Fahrzeuge, die im Rahmen der Elektromobilität genutzt werden	<input type="checkbox"/>					
7. Container	<input type="checkbox"/>					
8. für Vermögensgegenstände i. S. d. Nummern 2 bis 6 genutzte Infrastruktur	<input type="checkbox"/>					
9. Sonstiges	<input type="checkbox"/>					
.....	<input type="checkbox"/>					
.....	<input type="checkbox"/>					

3. Erklärung des Anlegers zu seiner Risikokenntnis

Hiermit erkläre ich, dass ich die Risikohinweise in den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen gelesen sowie verstanden habe und mir der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung bzw. Investition bewusst bin.

X

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

4. Grundlagen der Bewertung, vorgenommene Bewertung und Bestätigung durch den Vermittler

Weitere Grundlagen der Bewertung (fakultativ vom Vermittler zu ergänzen)

Die Bewertung des Sachverstandes, der Kenntnisse und Erfahrungen des Anlegers erfolgte aufgrund der vorgenannten Angaben sowie von Angaben, die im Vermittlungsprotokoll dokumentiert sind, und ggf. anhand der folgenden weiteren Umstände:

Der Vermittler bestätigt hiermit, dass

- a) er die Bewertung des Sachverstandes, der Erfahrung und Kenntnisse des Kunden im Hinblick auf den geschlossenen Spezial-AIF vorgenommen hat, ohne von der Annahme auszugehen, dass der Kunde über Marktkenntnisse und -erfahrungen der in Anhang II Abschnitt 1 der Richtlinie 2014/65/EU genannten Anleger (professionelle Kunden) verfügt,
- b) er unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt ist, dass der Kunde dazu in der Lage ist, seine Anlageentscheidungen selbst zu treffen, und die damit einhergehenden Risiken versteht sowie dass eine solche Verpflichtung für den Kunden angemessen ist,
- c) er die unter a) genannte Bewertung vorgenommen hat und die unter b) genannten Voraussetzungen gegeben sind,
- d) der Anleger demnach **semiprofessionell** ist.

X

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift des Vermittlers

5. Empfangsbestätigung des Anlegers

Eine **Ausfertigung des Zusatzbogens für semiprofessionelle Anleger** habe ich mit der Beitrittserklärung erhalten.

X

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Name des AIF _____
bitte angeben:

Die Anteile an diesem Spezial-AIF dürfen nicht an Anleger vertrieben werden, die keine professionellen oder semiprofessionellen Anleger sind.

Name _____ Vorname(n) _____ Geburtsdatum _____ Geburtsort und -land _____

Anlage zur Beitrittserklärung: Serviceleistungen und Online-Portal sowie Informationen im Rahmen des Datenschutzes

A. Serviceleistungen und Online-Portal

Die Gesellschaft erbringt bei der Verwaltung dieser Beteiligung, auch über die dazu beauftragte HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH („Hanseatische“) als Kapitalverwaltungsgesellschaft, Serviceleistungen. Dazu gehört insbesondere die regelmäßige Kommunikation mit den Anlegern. Die Gesellschaft stellt dabei dem Anleger über die Website der Hanseatischen beteiligungsrelevante Informationen (z. B. Wertentwicklung, Quartals- und Jahresberichte) in einem per Internet zugänglichen Online-Portal zur Verfügung. Sie wird künftig über dieses Medium auch Erklärungen vom Anleger empfangen bzw. ihm mitteilen.

Die Nutzung des Online-Portals ist für Anleger gebührenfrei. Für den internetbasierten Zugang können Ihnen für die Nutzung einer Internetleitung individuelle Gebühren durch Ihren jeweiligen Provider in Rechnung gestellt werden.

B. Datenschutzerklärung für Anleger

Im Hinblick auf die geltende Europäische Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) möchten wir Sie nachfolgend über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sowie die Ihnen nach den datenschutzrechtlichen Regelungen zustehenden Ansprüche und Rechte informieren. Die Hanseatische verarbeitet personenbezogene Daten, die sie im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit erhält. Dies betrifft insbesondere den Erhalt von personenbezogenen Daten von Anlegern der IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaften („IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaft“), welche die Hanseatische in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

Verantwortliche Stelle/Datenschutzbeauftragte

Verantwortliche Stelle i. S. d. Bundesdatenschutzgesetzes („BDSG“) bzw. Verantwortliche i. S. d. DSGVO ist die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herrn Ralf Otzen und Herrn Tim Ruttmann

geschäftsansässig unter:

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Telefon: 040.30 38 86-0
Telefax: 040.30 38 86-20
E-Mail: info@diehanseatische.de

Die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten für die Hanseatische lauten wie folgt:

E-Mail: datenschutz@diehanseatische.de

Personenbezogene Daten

Die Datenschutz-Grundverordnung regelt den Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten, bei denen es sich gemäß Artikel 4 Nr. 1 DSGVO um alle Informationen handelt, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen. Für die Hanseatische handelt es sich hierbei um die Anleger der IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaften, die als natürliche Personen beteiligt sind.

Zweck der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage

Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt auf Grundlage der Vorschriften des BDSG und der DSGVO und zwar

a) zur Erfüllung vertraglicher Pflichten (Art. 6 Abs. 1 b DSGVO)

Für die Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen

- der Hanseatischen,
- der von der Hanseatischen verwalteten IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaften sowie
- der FIDUS Treuhand GmbH (soweit Sie als Treugeber an einer IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaft beteiligt sind)

werden Ihre personenbezogenen Daten für die Begründung, Durchführung und Beendigung Ihrer Beteiligung von der Hanseatischen verarbeitet. Dies betrifft Ihre Stammdaten wie Name und Vorname(n), Anschrift, Geburtsdatum, Steuernummer und Ihre Bankverbindung. Bei bestimmten Anlageprodukten erstreckt sich die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten auch auf Daten zur Einschätzung Ihrer Kenntnisse und Erfahrungen wie Ihren Beruf, Ihre Erfahrung mit vergleichbaren Anlageprodukten und Kenntnisse über die mit der Anlage verbundenen Risiken. Im Sinne einer schnelleren Kommunikation erheben wir ferner im Rahmen der Stammdaten Ihre E-Mail-Adresse und Telefonnummer, sofern Sie uns diese zur Verfügung stellen.

Name des AIF _____
bitte angeben:

b) im Rahmen der Interessenabwägung (Art. 6 Abs. 1 f DSGVO)

Über die eigentliche Erfüllung von Verträgen hinaus verarbeiten wir personenbezogene Daten zur Wahrung berechtigter Interessen von uns oder Dritter. Die berechtigten Interessen erstrecken sich insbesondere auf die

- Durchführung des Bestandskundenmarketings und der Bestandskundenpflege wie der Zusendung einer Anlegerzeitung oder Einladung zu einer Kundenveranstaltung sowie die gezielte Ansprache von Bestandskunden nach durchgeführter Kundenanalyse zum Zwecke der Werbung, soweit Sie dem Bestandskundenmarketing, der Bestandskundenpflege oder Ansprache nicht widersprochen haben
- Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen
- Gewährleistung der IT-Sicherheit und des IT-Betriebes
- Verhinderung und Aufklärung von Straftaten
- Maßnahmen zur Geschäftssteuerung sowie
- Weiterentwicklung von Dienstleistungen und Produkten

c) aufgrund Ihrer Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 a DSGVO)

Soweit Sie uns Ihre Einwilligung für bestimmte Zwecke erteilt haben, erfolgt die Verarbeitung Ihrer Daten aufgrund Ihrer Einwilligung. Sie können Ihre Einwilligung jederzeit widerrufen, siehe hierzu im Folgenden **„Recht auf Widerruf Ihrer Einwilligung zu der Datenverarbeitung“**. Ein Widerruf wirkt erst für die Zukunft, d. h., Verarbeitungen, die vor dem Widerruf erfolgt sind, sind davon nicht berührt.

d) aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Art. 6 Abs. 1 c DSGVO) oder im öffentlichen Interesse (Art. 6 Abs. 1 e DSGVO)

Die Hanseatische unterliegt als Kapitalverwaltungsgesellschaft besonderen gesetzlichen Verpflichtungen sowie der behördlichen Aufsicht, insbesondere der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten steht deshalb auch in Zusammenhang mit der Beachtung gesetzlicher, regulatorischer und behördlicher Vorgaben, z.B. im Rahmen der Identitätsfeststellung, Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten und Meldung von steuerlichen Sachverhalten. Unter anderem sind wir gemäß § 18 a Abs. 1 FinVermV dazu verpflichtet, Inhalte von Telefongesprächen und elektronischer Kommunikation aufzuzeichnen, sobald sie sich auf die Vermittlung von oder die Beratung zu Finanzanlagen i. S. d. § 34 f Abs. 1 S. 1. GewO beziehen. Diese Datenverarbeitung basiert auf Art. 6 Abs. 1 c DSGVO i. V. m. § 18 a Abs. 1 FinVermV.

Bereitstellung der Daten

Die Bereitstellung Ihrer personenbezogenen Daten ist vertraglich vorgeschrieben bzw. für einen Vertragsschluss erforderlich, um die vertraglichen Verpflichtungen der Hanseatischen, der IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaft sowie der FIDUS Treuhand GmbH (soweit Sie als Treugeber an einer IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaft beteiligt sind) für die Begründung, Verwaltung und Beendigung Ihrer Beteiligung erfüllen zu können.

Aufgrund Ihrer Beteiligung an einer IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaft ist die Bereitstellung Ihrer Daten auch dann gesetzlich vorgeschrieben, wenn gesetzliche, regulatorische und behördliche Vorgaben seitens der Hanseatischen zu beachten sind. Insoweit sind Sie verpflichtet, Ihre personenbezogenen Daten zur Verfügung zu stellen.

Die Nichtbereitstellung Ihrer personenbezogenen Daten führt dazu, dass die Begründung oder Verwaltung Ihrer Beteiligung nicht stattfinden kann. Auch aufgrund gesetzlicher Vorgaben wären die Begründung und Verwaltung Ihrer Beteiligung nicht zulässig, da die Hanseatische u. a. zur Identitätsfeststellung, Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten und Meldung von steuerlichen Sachverhalten gesetzlich verpflichtet ist.

Empfänger der Daten

Empfänger der personenbezogenen Daten sind neben der Hanseatischen die jeweilige IMMAC- oder DFV-Fondsgesellschaft sowie ihre Komplementärin, die Verwahrstelle, die Vertriebspartner, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und EDV-Firmen, die im Rahmen von Auftragsverhältnissen bestimmte Dienstleistungen (insbesondere für die elektronische Anlegerverwaltung) erbringen.

Erfolgt die Verarbeitung in unserem Auftrag, so geschieht dies mit Auftragsverarbeitern, die unter Berücksichtigung der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere der Risiken für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen geeignete technische und organisatorische Maßnahmen umsetzen, um sicherzustellen und den Nachweis dafür erbringen zu können, dass die Verarbeitung gemäß der DSGVO erfolgt.

Soweit wir als verantwortliche Stelle rechtlich hierzu verpflichtet sind, werden die Daten deutschen Finanzverwaltungen, Behörden und Gerichten übermittelt und von diesen ggf. an ausländische Finanzverwaltungen, Behörden und Gerichte weitergeleitet.

Dauer der Speicherung

Die Daten werden während der Dauer der Beteiligung gespeichert und nach deren Beendigung gelöscht bzw., wenn nach den gesetzlichen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist besteht, nicht vor Ablauf dieser Frist.

Name des AIF _____
bitte angeben:

Ihre Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerspruch und Datenübertragbarkeit gemäß Art. 15 bis 18, 20 und 21 DSGVO

Auf Anfrage ist Ihnen Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erteilen (Art. 15 DSGVO). Die Daten sind zu berichtigen, wenn sie unrichtig sind (Art. 16 DSGVO). Sie sind unter bestimmten Voraussetzungen zu löschen, insbesondere wenn die Speicherung bzw. Verwendung unzulässig ist oder die Daten für die Erfüllung des Zweckes der Speicherung nicht mehr erforderlich sind (Art. 17 DSGVO). Die Daten sind unter bestimmten Voraussetzungen zu sperren bzw. ihre Verwendung ist einzuschränken, insbesondere wenn ihre Richtigkeit von Ihnen bestritten wird (Art. 18 DSGVO). Sie haben ebenfalls nach Maßgabe des Art. 20 DSGVO das Recht, Ihre personenbezogenen Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten und diese Daten einem anderen Verantwortlichen i. S. d. DSGVO übermitteln zu lassen.

Widersprechen Sie der Verwendung der personenbezogenen Daten, die auf Grundlage der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt (Art. 6 Abs. 1 e) DSGVO) oder im Rahmen eines berechtigten Interesses stattfindet (Art. 6 Abs. 1 f) DSGVO), dürfen sie nicht verwendet werden, es sei denn, die Hanseatische kann zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die Ihre Interessen, Rechte und Freiheiten überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Verarbeitet die Hanseatische personenbezogene Daten zur Durchführung des vorgenannten Bestandskundenmarketings und der Bestandskundenpflege oder der gezielten Ansprache von Bestandskunden zum Zwecke der Werbung, so haben Sie das Recht, jederzeit Widerspruch gegen diese Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen.

Recht auf Widerruf Ihrer Einwilligung zu der Datenverarbeitung

Soweit die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten auf Grundlage Ihrer Einwilligung erfolgt, sind Sie berechtigt, erteilte Einwilligungserklärungen, insbesondere die Sie ggf. in Ihrer Beitrittserklärung erteilt haben, jederzeit zu widerrufen, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung berührt wird.

Der Widerruf ist per Post, Telefax oder E-Mail an die Hanseatische oder den Datenschutzbeauftragten zu richten. Die Kontaktdaten hierfür finden Sie vorstehend unter „**Verantwortliche Stelle/Datenschutzbeauftragte**“.

Ihr Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde

Sie können sich beim Hamburgischen Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit beschweren, wenn Sie der Ansicht sind, bei der Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten in Ihren Rechten verletzt worden zu sein. Die Kontaktdaten lauten wie folgt:

Hamburgischer Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit
Ludwig-Erhard-Str. 22, 7. OG
20459 Hamburg
Telefon: 040.428 54 40 40
Telefax: 040.428 54 40 00
E-Mail: mailbox@datenschutz.hamburg.de
Homepage: <https://www.datenschutz-hamburg.de>

Hamburg, September 2023
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

C. Unterschrift

Vorgenannte Ausführungen, insbesondere mein Recht auf Widerspruch, habe ich zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum

X

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Name des AIF _____
bitte angeben:

Die Anteile an diesem Spezial-AIF dürfen nicht an Anleger vertrieben werden, die keine professionellen oder semiprofessionellen Anleger sind.

Name _____ Vorname(n) _____ Geburtsdatum _____ Geburtsort und -land _____

Anlage zur Beitrittserklärung: Angaben gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung und Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz

Aufgrund des FATCA-USA-Abkommens und seiner Ausführungsbestimmungen sowie des Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes ist die Gesellschaft verpflichtet, im Wege einer Selbstauskunft steuerlich relevante Informationen der Anleger einzuholen und ggf. an das Bundeszentralamt für Steuern für Zwecke der Übermittlung an den Ansässigkeitsstaat des Anlegers zu melden.

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.

Bitte listen Sie – mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland – nachfolgend sämtliche Staaten auf, in denen Sie steuerlich ansässig sind oder in denen Sie als steuerlich ansässig gelten.

Soweit vorhanden, geben Sie bitte auch die jeweils zugehörige Steuer-Identifikationsnummer („TIN“) dieser Staaten an.

Gibt der betreffende Ansässigkeitsstaat keine TIN aus, geben Sie bitte an: „Der jeweilige Staat gibt keine TIN aus.“

Staaten mit steuerlicher Ansässigkeit

Soweit vorhanden: Steuer-Identifikationsnummer (TIN)

1)
2)
3)
4)

Ich verpflichte mich, die Fondsgesellschaft innerhalb von 30 Tagen über Änderungen der oben stehenden Angaben zu informieren und dieser innerhalb dieser Frist eine neue Selbstauskunft zu erteilen.

.....
Ort, Datum

X

.....
Unterschrift des Anlegers

Name des AIF _____
bitte angeben:

Die Anteile an diesem Spezial-AIF dürfen nicht an Anleger vertrieben werden, die keine professionellen oder semiprofessionellen Anleger sind.

**Anlage zur Beitrittserklärung:
Selbstauskunft für RECHTSTRÄGER
gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung
und Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz**

Aufgrund des FATCA-USA-Abkommens und seiner Ausführungsbestimmungen sowie des Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes ist die Gesellschaft verpflichtet, im Wege einer Selbstauskunft steuerlich relevante Informationen der Anleger einzuholen und ggf. an das Bundeszentralamt für Steuern für Zwecke der Übermittlung an den Ansässigkeitsstaat des Anlegers zu melden.

Firma bzw. Bezeichnung	Sitz
Anschrift	Gründungsort und -land
Register bzw. Registergericht	Register-Nr.

Der Rechtsträger ist ausschließlich in Deutschland steuerlich ansässig und gilt auch in keinem anderen Staat als steuerlich ansässig:

Ja Nein

Wenn Sie die vorherige Frage mit „Ja“ beantwortet haben, dann machen Sie bitte folgende Angabe:

Steuernummer

Wenn Sie die vorherige Frage mit „Nein“ beantwortet haben, dann machen Sie bitte folgende Angaben:

Staat, in dem der Rechtsträger steuerlich ansässig ist

Steuer-Identifikationsnummer (TIN) dieses Staates¹

Besitzt der Rechtsträger keine steuerliche Ansässigkeit:

Staat, in dem seine tatsächliche Geschäftsleitung angesiedelt ist

Der Rechtsträger verpflichtet sich hiermit, die Investmentgesellschaft innerhalb von 30 Tagen über Änderungen der oben stehenden Angaben zu informieren und dieser innerhalb dieser Frist eine neue Selbstauskunft zukommen zu lassen.

X

Ort, Datum

Unterschrift des Anlegers

¹ Gibt der Ansässigkeitsstaat keine Steuer-Identifikationsnummer aus, geben Sie bitte Folgendes an: „Der Staat gibt keine TIN aus.“

Name des AIF _____
bitte angeben:

Die Anteile an diesem Spezial-AIF dürfen nicht an Anleger vertrieben werden, die keine professionellen oder semiprofessionellen Anleger sind.

Anlage zur Beitrittserklärung zur Identifizierung nicht natürlicher Personen und der wirtschaftlich Berechtigten

Teil A für **juristische Personen** und **Personengesellschaften** oder alternativ

Teil B für **rechtsfähige Stiftungen** und **Rechtsgestaltungen mit Treuhand- oder Auftragscharakter**

Teil A: Juristische Personen und Personengesellschaften

Firma oder Name der juristischen Person bzw. Personengesellschaft sowie Rechtsform und Registernummer

Anschrift des Sitzes der Hauptniederlassung

Mitglieder des Vertretungsorgans oder Namen der gesetzlichen Vertreter (Sofern der gesetzliche Vertreter eine juristische Person ist, sind die vorgenannten Angaben auch für diese juristische Person erforderlich.)

Nach § 2 Abs. 1 Nr. 9 i.V.m. § 11 Abs. 4 Nr. 2 GWG sind wir zur Erhebung bestimmter Angaben von juristischen Personen und Personengesellschaften verpflichtet. Ferner sind wir nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 11 Abs. 5 GWG verpflichtet, die Namen der wirtschaftlich Berechtigten nach Maßgabe des § 3 GWG zu ermitteln.

Zur Erfüllung der uns obliegenden Verpflichtungen reichen Sie bei uns bitte die nachfolgend aufgeführten Unterlagen ein:

Identifizierung der juristischen Personen und Personengesellschaften:

- aktueller Auszug aus dem Handelsregister
- aktueller Transparenzregisterauszug
- aktuelle Gesellschafterliste, sofern ein Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar mit mehr als 25 Prozent beteiligt ist. Die Gesellschafter, die mit 25 Prozent oder mehr beteiligt sind, sind bitte kenntlich zu machen.
(Das Erfordernis einer Gesellschafterliste entfällt, sofern die Gesellschafter und ihre Beteiligungsquoten im Registerauszug ersichtlich sind.)

Handelt es sich bei der zu identifizierenden Person um die Rechtsform einer „GmbH & Co. KG“, sind die vorgenannten Dokumente für beide Gesellschaften einzureichen.

Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten i. S. d. § 3 GWG bei juristischen Personen und Personengesellschaften

Zu den wirtschaftlich Berechtigten zählt jede natürliche Person, die unmittelbar oder mittelbar

- mehr als 25 Prozent der Kapitalanteile hält,
- mehr als 25 Prozent der Stimmrechte kontrolliert oder
- in vergleichbarer Weise Kontrolle ausübt.

Sind bei der juristischen Person bzw. Personengesellschaft wirtschaftlich Berechtigte im vorgenannten Sinne vorhanden, sind bitte deren Namen, Vorname(n), Geburtsdaten und -ort(e), Staatsangehörigkeit(en) und Anschrift(en) nachfolgend anzugeben:

1. Name, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en), Straße, PLZ, Ort

2. Name, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en), Straße, PLZ, Ort

3. Name, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en), Straße, PLZ, Ort

4. Name, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en), Straße, PLZ, Ort

Name des AIF _____
bitte angeben:

.....

Angaben zu politisch exponierten Personen

Ist bzw. sind in Bezug auf eine politisch exponierte Person i. S. d. Seite 2 der Beitrittserklärung eine oder mehrere der vorgenannten wirtschaftlich Berechtigten

- (i) selbst eine politisch exponierte Person oder
- (ii) ein Familienmitglied einer politisch exponierten Person oder
- (iii) ein Familienmitglied oder eine bekanntermaßen nahestehende Person i. S. d. § 1 Abs. 13 und 14 GWG einer politisch exponierten Person?

Zutreffendes bitte ankreuzen

Nein

Ja, und zwar

Name(n), Vorname(n) des/der wirtschaftlich Berechtigten

Bitte bestätigen Sie mit Ihrer Unterschrift auch, dass Sie Änderungen in der Person des/der wirtschaftlich Berechtigten nach § 11 Abs. 6 GWG unverzüglich der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH anzeigen werden.

Ort, Datum _____

Firmenstempel, Unterschrift
für Teil A

Name des AIF _____
bitte angeben:

Teil B: Rechtsfähige Stiftungen und Rechtsgestaltungen mit Treuhand- oder Auftragscharakter*

Name der Stiftung bzw. der Rechtsgestaltung mit Treuhand- oder Auftragscharakter sowie ggf. Registernummer

Anschrift

Mitglieder des Vertretungsorgans oder Namen der Vertreter

* Rechtsgestaltungen mit Treuhand- oder Auftragscharakter sind solche, mit denen treuhänderisch Vermögen verwaltet oder verteilt oder die Verwaltung oder Verteilung durch Dritte beauftragt wird, oder mit diesen vergleichbare Rechtsformen.

Nach § 2 Abs. 1 Nr. 9 i.V.m. § 11 Abs. 1 GWG sind wir zur Erhebung bestimmter Angaben auch bei rechtsfähigen Stiftungen bzw. Rechtsgestaltungen mit Treuhand- oder Auftragscharakter verpflichtet. Ferner sind wir nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 11 Abs. 5 GWG verpflichtet, die Namen der wirtschaftlich Berechtigten nach Maßgabe des § 3 GWG zu ermitteln.

Zur Erfüllung der uns obliegenden Verpflichtungen reichen Sie bei uns bitte die nachfolgend aufgeführten Unterlagen ein:

Identifizierung der Stiftungen und Rechtsgestaltungen mit Treuhand- oder Auftragscharakter:

- Stiftungsurkunde und staatliche Genehmigung **oder** Bestätigung der zuständigen Behörde über die Eintragung im Stiftungsverzeichnis
- Aktuelle Liste der Namen der Mitglieder des Stiftungsvorstandes
- Aktueller Transparenzregisterauszug
- Gründungs-, Errichtungs- oder vergleichbare Dokumente, um die Rechtsgestaltung mit Treuhand- oder Auftragscharakter und deren Vertreter zu identifizieren

Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten bei Stiftungen

Bei rechtsfähigen Stiftungen und Rechtsgestaltungen mit Treuhand- oder Auftragscharakter zählen zu den wirtschaftlich Berechtigten:

1. jede natürliche Person, die als Treugeber, Verwalter von Trusts (Trustee) oder Protektor, sofern vorhanden, handelt,
2. jede natürliche Person, die Mitglied des Vorstandes der Stiftung ist,
3. jede natürliche Person, die als Begünstigte bestimmt worden ist,
4. die Gruppe von natürlichen Personen, zu deren Gunsten das Vermögen verwaltet oder verteilt werden soll, sofern die natürliche Person, die Begünstigte des verwalteten Vermögens werden soll, noch nicht bestimmt ist, und
5. jede natürliche Person, die auf sonstige Weise unmittelbar oder mittelbar beherrschenden Einfluss auf die Vermögensverwaltung oder Ertragsverteilung ausübt.

Sind bei der Stiftung oder Rechtsgestaltung mit Treuhand- oder Auftragscharakter wirtschaftlich Berechtigte im vorgenannten Sinne vorhanden, so sind bitte deren Namen, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en) und Anschrift nachfolgend anzugeben:

Wirtschaftlich Berechtigte sind:

1. Name, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en), Straße, PLZ, Ort

2. Name, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en), Straße, PLZ, Ort

3. Name, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en), Straße, PLZ, Ort

4. Name, Vorname(n), Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit(en), Straße, PLZ, Ort

Name des AIF _____
bitte angeben: _____

.....

Angaben zu politisch exponierten Personen

Ist bzw. sind in Bezug auf eine politisch exponierte Person i. S. d. Seite 2 der Beitrittserklärung eine oder mehrere der vorgenannten wirtschaftlich Berechtigten

- (i) selbst eine politisch exponierte Person oder
- (ii) ein Familienmitglied einer politisch exponierten Person oder
- (iii) ein Familienmitglied oder eine bekanntermaßen nahestehende Person i. S. d. § 1 Abs. 13 und 14 GWG einer politisch exponierten Person?

Zutreffendes bitte ankreuzen

Nein

Ja, und zwar

Name(n), Vorname(n) des/der wirtschaftlich Berechtigten

Bitte bestätigen Sie mit Ihrer Unterschrift auch, dass Sie Änderungen in der Person des/der wirtschaftlich Berechtigten nach § 11 Abs. 6 GWG unverzüglich der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH anzeigen werden.

Ort, Datum _____

Stiftung o. Rechtsgestaltung
Unterschrift für Teil B

Ansprechpartner für Anlageinteressenten:

Florian M. Bormann
f.bormann@IMMAC.de
Telefon: +49 40.34 99 40-0

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 Sozialimmobilien 127.
Renditefonds GmbH & Co. geschlossene
Investmentkommanditgesellschaft

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland