

Basisinformationsblatt

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produktes zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Name: IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hersteller: HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (Kapitalverwaltungsgesellschaft)

Website des Herstellers: www.diehanseatische.de

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter 040.303886-0.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblattes: 26.09.2023

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art: Bei dem Produkt handelt es sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (geschlossener inländischer Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch).

Laufzeit: Die Fondsgesellschaft endet am 31.10.2038 (Grundlaufzeit). Die Fondsgesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird. Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig. Ein Recht auf ordentliche Kündigung besteht während der Grundlaufzeit nicht. Es bestehen keine Rückgaberechte.

Ziele: Die Fondsgesellschaft investiert in zwei Anlageobjekte in 46519 Alpen-Veen (Anlageobjekt Alpen) und in 47665 Sonsbeck Labbeck (Anlageobjekt Sonsbeck), jeweils Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Das Anlageobjekt Alpen besteht aus einem Grundstück mit einer Größe von 7.050 Quadratmetern, ist belegen Dickstraße 60 in 46519 Alpen-Veen und bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“. Die Altenpflegeeinrichtung „Haus Sebastian“ 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. Auf dem Nachbargrundstück des Anlageobjektes Alpen eröffnete am 01.09.2023 der Neubau „Haus Rosemarie“, welcher ebenfalls von der Pächterin des Anlageobjektes Alpen betrieben wird. Vor diesem Hintergrund wurde der Neubau „Haus Rosemarie“ baulich mit dem „Haus Sebastian“ verbunden, befindet sich jedoch nicht im Eigentum der Fondsgesellschaft. Das Anlageobjekt Sonsbeck besteht aus zwei Grundstücken mit einer Größe von insgesamt 9.532 Quadratmetern, ist belegen Marienbaumer Straße in 47665 Sonsbeck Labbeck und bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“. Die Altenpflegeeinrichtung „Haus Schöneck“ besteht ebenfalls aus einem unregelmäßig geschnittenen Gebäude, welches aus verschiedenen Bauabschnitten unterschiedlicher Baujahre besteht, und ebenfalls als geronto-psychiatrisches Pflege- und Betreuungszentrum genutzt wird. Es verfügt über 76 vollstationäre Pflegeplätze in 64 Einzel- und sechs Doppelzimmern. Beide Anlageobjekte sind bis zum 31.05.2048 (zzgl. 1x5 Jahre Verlängerungsoption für die jeweilige Pächterin) verpachtet. Es sollen keine weiteren Anlageobjekte erworben werden. Es erfolgt keine diskretionäre Anlagewahl. Die Finanzierung der Fondsgesellschaft erfolgt durch Eigenkapital (planmäßig € 10.650.000,00 zzgl. € 532.500,00 Ausgabeaufschlag) und zwei bei einer Bank aufgenommene Darlehen i. H. v. insgesamt € 7.600.000. Durch den Einsatz von Fremdkapital soll die Eigenkapitalrendite des Fonds gesteigert werden, sofern die vereinbarte Verzinsung des Fremdkapitals geringer ist als die geplante Gesamtkapitalrentabilität (sog. Hebel- oder Leverage-Effekt).

Das Anlageziel besteht darin, aus der langfristigen Verpachtung und späteren Veräußerung der Anlageobjekte Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten. 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. Die Rendite hängt insbesondere von der Wertentwicklung der Anlageobjekte sowie davon ab, dass die Pächterinnen ihren Verpflichtungen aus den Pachtverträgen nachkommen, und weiteren Parametern (z. B. Entwicklung Inflationsraten, Zinssätze).

Kleinanleger-Zielgruppe: Das Beteiligungsangebot richtet sich ausschließlich an semiprofessionelle und professionelle Anleger – es ist ausdrücklich nicht für Privatanleger geeignet. Die Anleger müssen bereit sein, die im Risikoindikator angegebene Risikobewertung zu tragen. Das Beteiligungsangebot ist nur für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont geeignet. Aufgrund der fehlenden Rückgabemöglichkeit der Beteiligung muss der Anlagehorizont in jedem Fall für die maximale Laufzeit der Fondsgesellschaft (d. h. mindestens bis zum Ende der Grundlaufzeit bis zum 31.10.2038 zzgl. einer möglichen Verlängerung) sowie zusätzlich während der sich daran anschließenden Liquidationsphase gegeben sein. Die Anleger müssen einen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag tragen können und dürfen keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Die Anleger müssen über erweiterte Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten verfügen.

Die Informationspflichtendokumentation nach §307 KAGB und der letzte Jahresbericht der Fondsgesellschaft sowie weitere praktische Informationen sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg; Tel.: 040.303886-0; E-Mail: info@diehanseatische.de.

Verwahrstelle ist die DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht dazu in der Lage sind, Sie auszubehalten. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht.

Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit, Sie auszuzahlen, beeinträchtigt wird.

Das maximale Risiko besteht im Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag sowie ggf. weiteren Zahlungsverpflichtungen. Für eine ausführliche Darstellung aller wesentlichen Risiken wird auf Kapitel 6 der Informationspflichtendokumentation nach § 307 KAGB verwiesen.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:	15 Jahre (bis zum 31.10.2038 = Ende der Grundlaufzeit)	Wenn Sie nach 15 Jahren aussteigen
Anlagebeispiel:	€ 10.000	

Szenarien

Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.		
Minimum	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	€ 7.560
Stressszenario	Jährliche Durchschnittsrendite	-2,17 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	€ 15.100
	Jährliche Durchschnittsrendite	2,45 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	€ 18.950
	Jährliche Durchschnittsrendite	4,01 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	€ 23.050
	Jährliche Durchschnittsrendite	5,38 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produktes selbst enthalten, jedoch u.U. nicht alle Kosten, die Sie bei Ihrem Berater oder Ihrer Verkaufsstelle begleichen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das pessimistische Szenario zeigt, was Sie unter schlechten Marktbedingungen, das mittlere Szenario zeigt, was Sie unter durchschnittlichen Marktbedingungen und das optimistische Szenario zeigt, was Sie unter guten Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Die Besteuerung auf Ebene der Anleger wurde in den Szenarien nicht berücksichtigt.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Hinweis: Die vorstehend dargestellte jährliche Durchschnittsrendite weicht von der in der Produktinformation in Abschnitt 8.5. dargestellten Renditebetrachtung (durchschnittlicher Gesamtwertzuwachs p. a.) ab, weil andere Renditeberechnungen verwendet werden.

Dieses Produkt kann weder zurückgegeben noch eingelöst werden.

Was geschieht, wenn die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH nicht dazu in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der Kapitalverwaltungsgesellschaft hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung aus dem Fonds. Auszahlungen werden direkt von der Fondsgesellschaft geleistet. Soweit der Fonds selbst aufgrund von Zahlungsunfähigkeit oder Vermögenslosigkeit Auszahlungen an Sie nicht vornehmen kann, ist dieser Verlust nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den folgenden Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag.

Wir haben folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Das Produkt entwickelt sich wie im mittleren Szenario auf Seite 2 dargestellt.
- € 10.000 werden angelegt.

Wenn Sie nach 15 Jahren aussteigen	
Kosten insgesamt	€ 5.514
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	5,65 % pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie zum 31.10.2038 (Ende der Grundlaufzeit) aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 6,00 % vor Kosten und 4,01 % nach Kosten betragen. (Bitte beachten Sie: Die in der Tabelle ausgewiesenen jährlichen Auswirkungen der Kosten entsprechen der Differenz zwischen dem internen Zinsfuß ohne Kosten und nach Kosten. Der interne Zinsfuß unterscheidet sich von der durchschnittlichen Rendite pro Jahr.)

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Der Betrag wird Ihnen mitgeteilt.

Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann (9 Prozent des Anlagebetrags/€ 900). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

Zusammensetzung der Kosten		
Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 15 Jahren aussteigen
Einstiegskosten	Initialkosten i. H. v. 13,50 % zzgl. Ausgabeaufschlag i. H. v. bis zu 5,00 % und zzgl. zusätzlicher fondsabhängiger Kosten in der Platzierungsphase von bis zu 1,95 % (insgesamt bis zu 20,45 %). Bezugsgröße sind jeweils die Kommanditeinlagen.	Bis zu € 2.045
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt.	€ 0
Laufende Kosten [pro Jahr]		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	Durchschnittlich ca. 1,27 % des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung. Die Kosten können schwanken.	€ 114
Transaktionskosten	Durchschnittlich ca. 1,21 % des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	€ 108
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Der tatsächliche Betrag hängt von der Höhe des Verkaufserlöses und dem Wertzuwachs der Immobilie ab. Für Details wird auf § 11 Ziff. 2 der Anlagebedingungen verwiesen. Es handelt sich hierbei um eine Schätzung.	€ 155

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen? Vorgeschriebene Mindesthaltedauer(Grundlaufzeit): bis zum 31.10.2038

Sie erwerben eine unternehmerische Beteiligung, mit der Sie eine langfristige Verpflichtung eingehen. Die Beteiligung kann vor Ende der Grundlaufzeit (31.10.2038) nicht zurückgegeben werden. Die Fondsgesellschaft kann mit einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre über die Grundlaufzeit hinaus fortgesetzt wird. Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig. Eine ordentliche Kündigung während der Grundlaufzeit ist ausgeschlossen. Es bestehen keine Rückgaberechte.

Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über das Produkt, das Verhalten der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Person, die zum Produkt berät oder es verkauft, richten Sie bitte schriftlich oder in Textform an die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg oder per E-Mail an beschwerde@diehanseatische.de. Weitere Informationen zum Beschwerdemanagement finden Sie auf der Webseite www.diehanseatische.de/beschwerde.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert können Sie der Informationspflichtendokumentation nach § 307 KAGB bzw. dem jeweils letzten Jahresbericht des Fonds entnehmen. Diese Unterlagen sind kostenlos in deutscher Sprache bei der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, Tel.: 040.303886-0, erhältlich.