

**IMMAC** Irland Sozialimmobilien VI 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

<b>Die Hinweise</b>	<b>4</b>	6 Die Managementgesellschaft	52
<b>I Die Produktinformation (Werbemitteilung)</b>	<b>5</b>	7 Risiken im Zusammenhang mit der Investition	53
1 Das Konzept	6	8 Einsatz von Leverage beim Spezial-AIF und Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögenswerten	60
2 Die Partner	7	9 Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage	61
3 Die Holdinggesellschaft, die Betriebsgesellschaft und die Pflegeeinrichtung	8	10 Bewertung der Vermögenswerte	67
4 Der Standort	10	11 Liquiditätsrisikomanagement des Spezial-AIF	68
5 Die Republik Irland und der irische Pflegemarkt	11	12 Ausgabe und Verkauf von Anteilen	69
6 Risiken im Zusammenhang mit der Investition	16	13 Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert	70
7 Die Prognoserechnung	18	14 Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen	71
7.1 Die Investitionsphase – Mittelherkunft (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)	18	15 AIF-Verwaltungsgesellschaft	74
7.2 Die Investitionsphase – Mittelverwendung (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)	19	16 Von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übertragene Verwaltungsfunktionen	77
7.3 Die Bewirtschaftungsphase – Liquiditätsergebnis und voraussichtliche Finanzlage der Konzerngesellschaften (Prognose)	20	17 Verwahrstelle des Spezial-AIF	78
7.4 Die Bewirtschaftungsphase – Liquiditätsergebnis und voraussichtliche Finanzlage der Fondsgesellschaft (Prognose)	22	18 Von der Verwahrstelle übertragene Verwahrfunktionen	79
7.5 Die Liquidationsphase	24	19 Abschlussprüfer des Spezial-AIF	79
7.6 Die Renditebetrachtung	25	20 Sonstige Dienstleistungsanbieter und Partner für den Spezial-AIF	80
7.7 Die Sensitivitätsanalyse	26	21 Rechte und faire Behandlung der Anleger	84
8 Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	27	22 Sonstige Informationen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Vermögensanlage	85
9 Die Verkaufsunterlagen und die Kontoverbindung	36	23 Informationen für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge, insbesondere zum Widerrufsrecht	86
<b>II Die Anlagebedingungen</b>	<b>38</b>	24 Glossar	90
<b>III Die Informationspflichtendokumentation (nach §307 KAGB)</b>	<b>44</b>	<b>IV Der Gesellschaftsvertrag</b>	<b>92</b>
1 Anlagestrategie und Ziele des Spezial-AIF	44	<b>V Die Beitrittserklärung, Anlagen zur Beitrittserklärung und Freistellungserklärungen</b>	<b>104</b>
2 Änderungsmöglichkeiten von Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlagebedingungen	47	<b>VI Die Beitrittserklärung</b>	<b>105</b>
3 Art des Vermögenswertes, Anlagebeschränkungen und einsetzbare Techniken	47	<b>VII Der Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger</b>	<b>108</b>
4 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, -risiken und nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen	48	<b>VIII Die Anlagen zur Beitrittserklärung</b>	<b>110</b>
5 Die Holdinggesellschaft, die Betriebsgesellschaft und die Pflegeeinrichtung	49		

## 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)

## Das Anlageobjekt:

Die Betriebsgesellschaft MPM Nursing Home Limited ist 100-prozentige Eigentümerin der Pflegeeinrichtung Bethany House Nursing Home, Main Street, Tyrrellspass, N91 P5P6, County Westmeath.



# 1 Das Konzept

Die IMMAC Irland Sozialimmobilien VI Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ genannt) hat am 22.07.2022 im Rahmen eines Anteilskaufvertrages 100,00 Prozent der Anteile der Holdinggesellschaft Portatare Limited (im Folgenden auch „Holdinggesellschaft“ genannt) erworben. Diese ist 100-prozentige Eigentümerin der Betriebsgesellschaft MPM Nursing Home Limited (im Folgenden auch „Betriebsgesellschaft“ genannt, „Holdinggesellschaft“ und „Betriebsgesellschaft“ zusammen im Folgenden auch „Konzerngesellschaften“ genannt), welche wiederum 100-prozentige Eigentümerin und Betreiberin der Pflegeeinrichtung Bethany House Nursing Home ist.

Als Anlageziel sollen langfristig Zinseinnahmen und Überschüsse generiert sowie aus der späteren Veräußerung der Unternehmensbeteiligung Einnahmen erzielt werden, um diese monatlich bzw. hinsichtlich der Veräußerung der Unternehmensbeteiligung im Rahmen der Liquidation an die Anleger auszuschütten. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation wurden von der Fondsgesellschaft im Rahmen der Anlagengrenzen zum einen 100,00 Prozent der Unternehmensanteile der Holdinggesellschaft erworben, zum anderen hat die Fondsgesellschaft der Betriebsgesellschaft ein Gesellschafterdarlehen gewährt, aus welchem sie regelmäßig Zinseinnahmen erzielt. Die Betriebsgesellschaft betreibt die Pflegeeinrichtung Bethany House Nursing Home in Tyrrellspass mit dem Ziel, langfristig Überschüsse zu erwirtschaften. Diese Überschüsse sollen nach Abzug aller Kosten und Begleichung von Verbindlichkeiten der Konzerngesellschaften über die Holdinggesellschaft an die Fondsgesellschaft transferiert werden.

Das Konzept dieser Vermögensanlage besteht darin, während einer Bewirtschaftungsphase von 15 Jahren laufende Überschüsse zu generieren. Anfangs sollen prognosegemäß 5,50 Prozent p.a. in monatlichen Teilbeträgen, beginnend ab dem 01.04.2024, an die Anleger ausgeschüttet werden.

Nach 15 Jahren sind der Verkauf der Unternehmensbeteiligung 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 58 AIF mit einem Investitionsvolumen von mehr als € 926 Millionen strukturiert und konzipiert, die zum Teil auch über Unternehmensbeteiligungen in 72 Objekte investiert haben. Daneben ist eines der bis zum Inkrafttreten des KAGB initiierten Investmentvermögen durch die Hanseatische in einen AIF umstrukturiert worden. In dem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass der Hanseatischen

durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (im Folgenden auch „BaFin“ genannt) weitere Investmentvermögen zum Vertrieb gestattet wurden, die Hanseatische sich jedoch zunächst gegen einen Vertrieb von Anteilen dieser Investmentvermögen entschieden hat, und folgerichtig die jeweilige Vertriebsgenehmigung an die BaFin zurückgegeben wurde. Die IMMAC group hat insgesamt mittels 133 emittierter Investmentvermögen ein Investitionsvolumen von über € 2,08 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 fünf Unternehmensbeteiligungen mit Sitz in Irland verwaltet, die mittelbar oder unmittelbar Eigentümerin und Betreiberin von insgesamt sieben Pflegeeinrichtungen in Irland sind. Insgesamt verwaltet die Hanseatische neben den Unternehmensbeteiligungen mittelbar oder unmittelbar 155 Objekte (inkl. der Objekte der irischen Betriebsgesellschaften) mit einem Investitionsvolumen von über € 1,80 Milliarden (inkl. der sich zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation in Platzierung befindlichen Fonds). Hierbei handelt es sich um 140 Pflegeeinrichtungen, Therapiezentren und Anlagen für betreutes Wohnen, vier Reha-Einrichtungen und elf Hotels. Insgesamt werden in dem verwalteten Portfolio mehr als 12.800 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 Rechtsanwaltskanzlei mbH ist gemäß § 80 Abs. 3 KAGB von der Hanseatischen als Verwahrstelle beauftragt worden (siehe auch Informationspflichtendokumentation Kapitel 15–18).

### 3 Die Holdinggesellschaft, die Betriebsgesellschaft und die Pflegeeinrichtung

Die Fondsgesellschaft ist 100-prozentige Eigentümerin der Holdinggesellschaft. Diese wiederum hält 100,00 Prozent der Anteile der Betriebsgesellschaft, welche Eigentümerin und Betreiberin der Pflegeeinrichtung Bethany House Nursing Home ist.

Das Bethany House Nursing Home (im Folgenden auch „Bethany House“ genannt) ist zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation eine Pflegeeinrichtung mit 90 registrierten Betten. Die seit 2006 familiengeführte Pflegeeinrichtung umfasst das Anfang der 1990er-Jahre errichtete Ursprungsgebäude (Crinkle Lodge) mit 28 Bewohnerzimmern und wurde in den Jahren 2010 (vier Bewohnerzimmer), 2017 (25 Bewohnerzimmer) und zuletzt 2021 (33 Bewohnerzimmer) sukzessive um zusätzliche Gebäude erweitert.

Bethany House erstreckt sich über mehrere, miteinander verbundene Gebäude und umfasst insgesamt 72 Einzelzimmer und neun Doppelzimmer. Die Pflegeeinrichtung ist für Bewohner über 18 Jahren vorgesehen und bietet 24-Stunden-Pflege für Bewohner aller Pflegestufen, die allgemeine Pflege, Rekonvaleszenzpflege, Kurzzeitpflege oder altersbedingte Demenzpflege benötigen. Im Mittelpunkt der Pflegeeinrichtung steht das Konzept der Sozialisierung, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Pflegebetriebes. Die Pflegeeinrichtung bietet im Rahmen des Pflegeprogrammes für die Bewohner eine Vielzahl von Aktivitäten an, die von Ausflügen über verschiedene Veranstaltungen bis hin zu Gartenarbeit und Kunst reichen und allesamt von einem Animationsteam organisiert und geleitet werden.

Die Innenräume sind mit einem zentralen, durchgehenden Korridor ausgestattet, Bewohnerzimmer und Aufenthaltsräume sowie Nebenräume befinden sich auf beiden Seiten der zentralen Korridore. Sämtliche Bewohnerzimmer befinden sich im Erdgeschoss, während die oberen und unteren Stockwerke für das Personal und die Wäscherei bzw. sonstige Einrichtungen dienen. Mit Ausnahme von elf Zimmern in der Crinkle Lodge verfügen alle Bewohnerzimmer über ein eigenes Bad. Sämtliche Zimmer sind u. a. mit elektrisch verstellbaren Betten, Satelliten-TV und WLAN ausgestattet. Ausgewiesene Parkplätze befinden sich auf dem nördlichen Grundstücksteil. Die befestigten Grundstücksflächen bestehen aus asphaltierten Wegen, die entweder mit Ziegeln, Ziegelpflaster oder gebürstetem Beton und vorgefertigten Betonbordsteinen ausgeprägt sind. Der übrige Grundstücksanteil besteht aus Rasenflächen und Feldern. Ein Innenhof befindet sich in dem 2021 errichteten Erweiterungsbau und ist mit Betonpflaster belegt. Das Grundstück ist von Baumreihen sowie verschiedenen Zaun- und Mauerarten umgeben, darunter Steinmauern, Holzzäune und Kettenzäune.

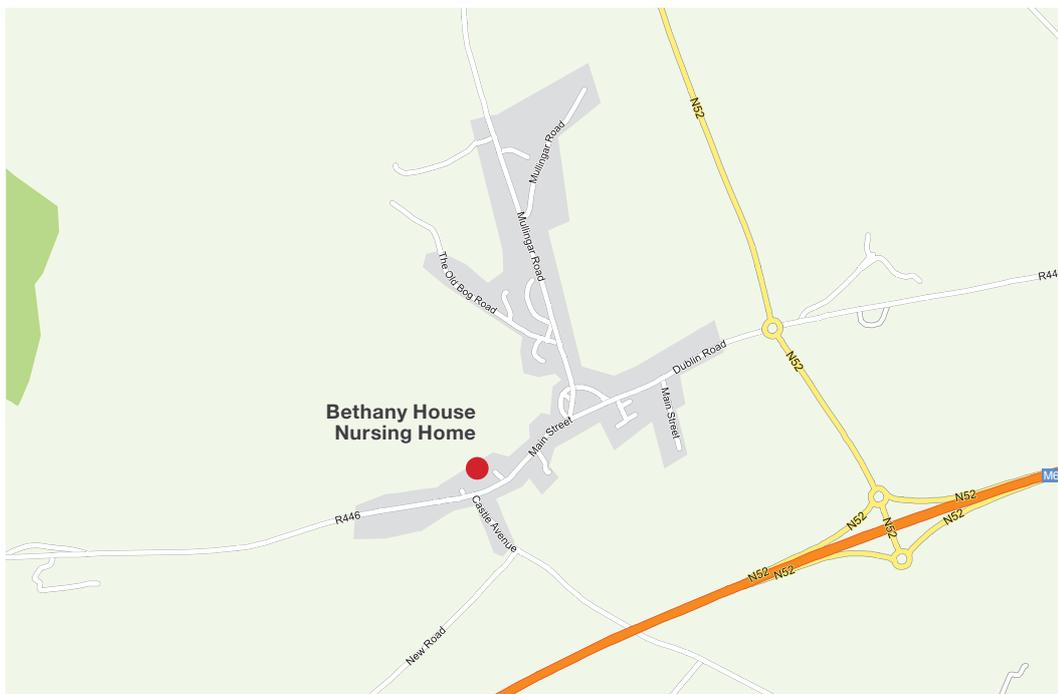
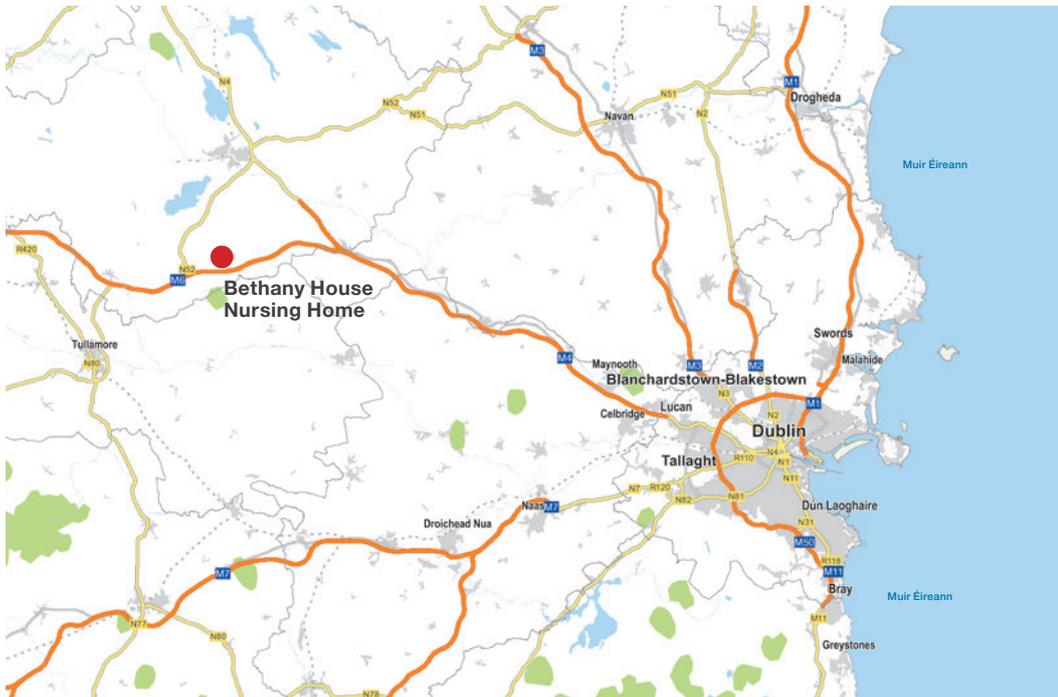
Laut technischer Prüfung besteht für die Fondsgesellschaft kurzfristig keine Notwendigkeit von Sanierungs-, Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten. Aus Gründen der Vorsicht wurden dennoch insgesamt € 50.000,00 im Investitionsplan berücksichtigt, um unerwartete Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen abzudecken.

<b>Betriebsgesellschaft/Betreiberin der Pflegeeinrichtung</b>	<b>MPM Nursing Home Limited</b>
<b>Unternehmensregistrierungsnummer (CRO-Nummer; CRO = Companies Registration Office)</b>	417062
<b>Name der Pflegeeinrichtung</b>	Bethany House Nursing Home
<b>Adresse</b>	Main Street Tyrrellspass County Westmeath
<b>Kapazität</b>	90 Plätze in 72 Einzelzimmern und 9 Doppelzimmern



## 4 Der Standort

**Bethany House Nursing Home, Main Street, Tyrrellspass, N91 P5P6, County Westmeath**  
**Mikro- und Makrolage**



## 5 Die Republik Irland und der irische Pflegemarkt

In der Republik Irland leben rund 5,2 Millionen Menschen und im europäischen Vergleich verfügt Irland über die jüngste Bevölkerung. Dies wird bei Betrachtung des Anteiles der 0- bis 24-Jährigen sowie des Medianalters besonders deutlich. Zum Vergleich: Das Medianalter in Deutschland ist mit gut 48 Jahren nach dem in Italien das zweithöchste innerhalb der Europäischen Union.

Das Gesundheits- und Sozialsystem bietet Bürgern in Irland verschiedene Formen der finanziellen Unterstützung für den Fall an, dass diese für ihren Lebensunterhalt nicht (mehr) selbst aufkommen können. Eine Pflegeversicherung, wie sie aus dem deutschen Kontext bekannt ist, existiert in Irland nicht. Es bestehen jedoch staatliche Programme, welche die Pflege von bedürftigen Personen unterstützen. Diese Programme umfassen sowohl die häusliche als auch die stationäre Pflege. Bei der stationären Pflege können Pflegebedürftige staatliche Unterstützung sowohl im Bereich der teilstationären Pflege als auch der vollstationären Langzeitpflege erhalten.

Die finanzielle Unterstützung für die vollstationäre Langzeitpflege wurde in Irland in den vergangenen Jahren neu strukturiert und gesetzlich normiert. Das Ergebnis der Neustrukturierung war das im Jahr 2009 eingeführte Nursing Homes Support Scheme, auch als Fair-Deal-System bezeichnet. Dieses sieht eine finanzielle Unterstützung aus öffentlichen Geldern für Personen vor, die sich in vollstationärer Langzeitpflege befinden und die Pflegekosten selbst nicht (mehr) tragen können.

Bedingung für die staatliche Unterstützung im Pflegefall ist die Beurteilung des individuellen Pflegebedarfes. Besteht aufgrund der gesundheitlichen und sozialen Umstände ein Pflegebedarf, erfolgt anschließend eine Überprüfung der finanziellen Situation

des Antragstellers. Hierbei werden zum einen die laufenden Einkünfte (vornehmlich aus Rentenzahlungen) und zum anderen monetäre sowie investierte Vermögens- und Eigentumswerte bei der Untersuchung einbezogen. Anschließend wird der individuell zu leistende Eigenanteil des Pflegebedürftigen ermittelt. Sollten die jährlichen Kosten des Pflegeheimaufenthaltes den individuell zu leistenden Eigenanteil des Pflegebedürftigen übersteigen, so wird diese Differenz durch das Nursing Homes Support Scheme gedeckt und von staatlicher Seite direkt an das Pflegeheim gezahlt.

Die Höhe der Kosten, die Pflegebedürftige im vollstationären Pflegeheim aufbringen müssen, basiert auf den sogenannten Fair-Deal-Raten. Die Fair-Deal-Rate umfasst u. a. in den Bereichen Pflege, Unterkunft und Verpflegung anfallende Kosten. Die Kosten werden bei privaten und gemeinnützig betriebenen Pflegeeinrichtungen zwischen dem Betreiber und dem National Treatment Purchase Fund für Zeiträume von ein bis drei Jahren verhandelt. Ein vollstationäres Pflegeheim verhandelt lediglich eine Fair-Deal-Rate, die unabhängig von der Pflegeintensität der Bewohner angewendet wird. Für Personen, die aufgrund ihrer finanziellen Mittel in der Lage sind, vollständig für die entstehenden Kosten aufzukommen, können die Betreiber der vollstationären Einrichtungen gesonderte Raten berechnen, die unabhängig von den vereinbarten Fair-Deal-Raten bestehen.

Von 2013 bis 2023 stiegen auf Landesebene die durchschnittlichen Fair-Deal-Raten für private und gemeinnützige Pflegeeinrichtungen um rund 26 Prozent. Die durchschnittliche Rate stieg dabei in allen Jahren kontinuierlich.

### Demografie

	Irland	Deutschland	EU (27 Länder)
Bevölkerung (2023)	5,2 Mio.	84,3 Mio.	448,7 Mio.*
Bevölkerungsanteil 0 bis 24 Jahre (2023)	31,82%	24,17%	25,47%*
Bevölkerungsanteil 25 bis 64 Jahre (2023)	52,99%	53,71%	53,21%*
Bevölkerungsanteil 65 Jahre und älter (2023)	15,19%	22,12%	21,32%*
Medianalter (2023)	39,00	48,20	45,40

\* geschätzt, vorläufig

Quelle: Irland im statistischen Vergleich, eigene Darstellung auf Basis von Eurostat.

**Angebot**

Pflegebedürftige können durch zahlreiche Arten der Versorgung gepflegt werden: Neben einer Pflege durch Angehörige zu Hause können Pflegebedürftige professionell durch gelernte Fachkräfte versorgt werden. Die professionelle Versorgung pflegebedürftiger Menschen kann durch eine ambulante oder stationäre Versorgung oder eine Kombination beider erfolgen.

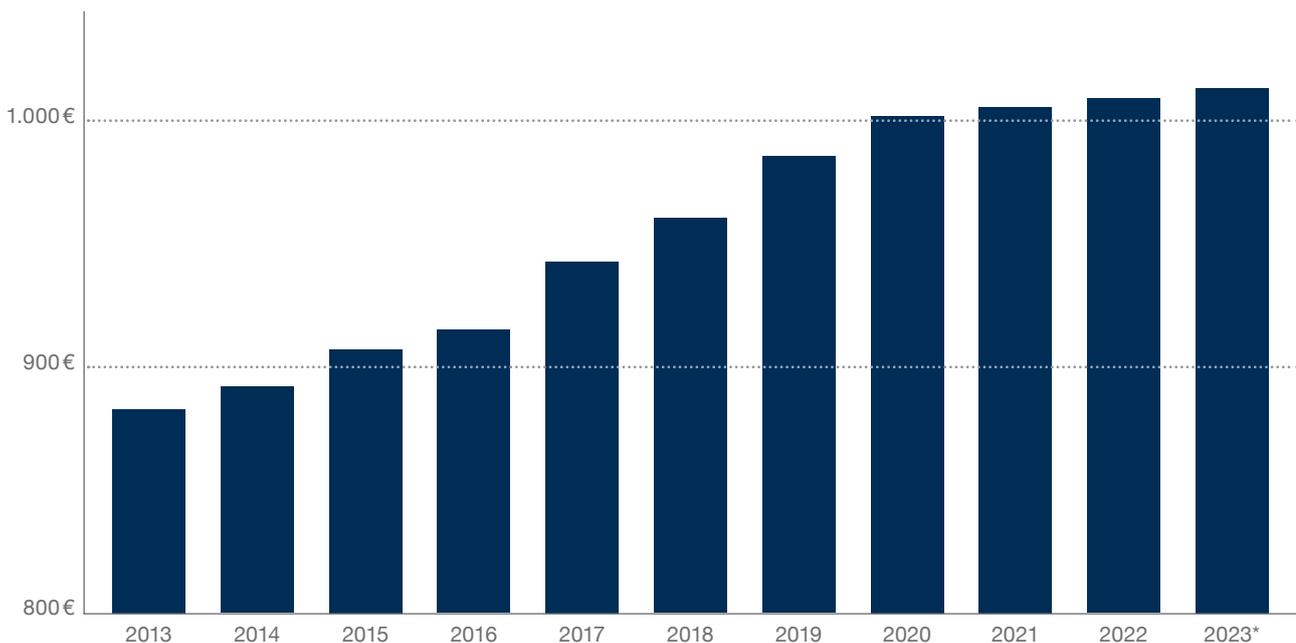
Die stationäre Versorgung von Pflegebedürftigen unterteilt sich in einen vollstationären und einen teilstationären Bereich. Teilstationäre Angebote beinhalten beispielsweise die Tagespflege. Der Marktanteil von gemeinnützigen und privaten vollstationären Pflegeeinrichtungen beträgt nach Angaben der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (BDO) basierend auf dem Jahr 2022 rund 78,9 Prozent.

Anders als Deutschland verfügt Irland über keine offizielle Pflegestatistik. Dementsprechend existieren keine verlässlichen Daten über das Verhältnis von Angebot und Nachfrage aus öffentlicher Quelle. Basierend auf Informationen von BDO und der Health

Information and Quality Authority (im Folgenden auch „HIQA“ genannt) ist im zeitlichen Verlauf der Jahre 2013 bis 2019 eine konstante Zunahme der Bettenzahl zu verzeichnen, während die Zahl der Pflegeeinrichtungen innerhalb des vorgenannten Zeitraumes größeren Schwankungen unterlag. Seit 2020 ist ein deutlicher Rückgang der Zahl der Pflegeeinrichtungen zu verzeichnen.

Dies ist auf die häufig strukturellen Defizite der irischen Pflegeeinrichtungen zurückzuführen, wie eingeschränkte Barrierefreiheit, geringe Bettenzahl oder geringe Einzelzimmerquote. So mussten im Jahr 2022 vor allem kleinere Pflegeheime mit einer durchschnittlichen Größe von 30 Betten schließen. Insbesondere während der Corona-Pandemie konnten die strukturell schlechter aufgestellten Einrichtungen die Anforderungen bzgl. des Infektionsschutzes häufig nicht erfüllen. Für das Jahr 2023 ist ein Rückgang der Schließungen zu beobachten, der auf eine Stabilisierung des Sektors nach der Pandemie und auf einen Anstieg der Fair-Deal-Raten zurückzuführen ist.

**Durchschnittliche Fair-Deal-Rate gemeinnütziger und privater Heime von 2013 bis 2023**

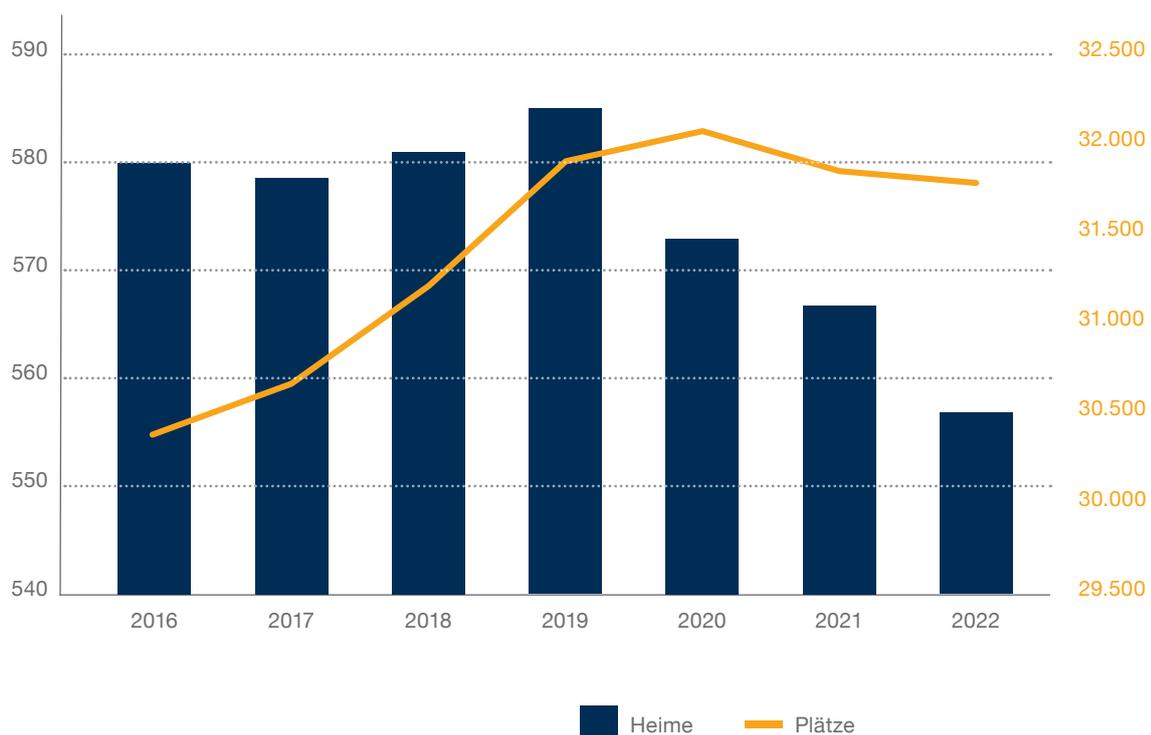


Quelle: BDO Ireland (bdo.ie)

\* 2023, Stand: September

Gemäß Angaben der HIQA gab es im Jahr 2022 (Stand: 31.12.2022) in Irland 557 vollstationäre Pflegeeinrichtungen. Diese Einrichtungen verfügten im Jahr 2022 über ein Angebot von 31.674 Pflegeplätzen. Dabei wurden im Jahr 2022 insgesamt 733 neue Pflegeplätze durch Neubauten bzw. Erweiterungen von Bestandseinrichtungen in Betrieb genommen. Eine Studie von BDO untersuchte den gemeinnützigen und privaten Pflegebereich und registrierte im Mai 2022 insgesamt 453 gemeinnützige und private Pflegeeinrichtungen mit insgesamt 26.561 Betten. Im Zeitraum von 2020 bis 2022 verzeichnete die Studie bei insgesamt gleichbleibender Zahl der Pflegeeinrichtungen ein Wachstum der gemeinnützigen und privaten Pflegeplätze um 1,3 Prozent.

#### Pflegeheime und Pflegeheimplätze in Irland von 2016 bis 2022



Quelle: HIQA

**Nachfrage**

Die Studie von BDO zeigte für 2020 eine durchschnittliche Auslastung aller Pflegeeinrichtungen von 89,77 Prozent, was einem Rückgang um 1,2 Prozent gegenüber 2019 entspricht. Dies ist vor allem auf die Corona-Pandemie zurückzuführen. Aufgrund des Ausbruchsgeschehens und damit verbundener Belegungsstopps in den Einrichtungen ging die Belegung zwischenzeitlich zurück, was allerdings nicht mit einer sinkenden Nachfrage einhergeht. Die Bank of Ireland bestätigt in ihrem Bericht von Februar 2024 eine wieder verbesserte Belegung der Einrichtungen. Eine ausreichend hohe Nachfrage nach vollstationärer Pflege ist in Irland demnach immer noch gegeben. Für Zwecke des Anlagemodells ist vornehmlich der Anteil der Personen im Alter von 65 Jahren und älter an der Bevölkerung von Bedeutung, da diese Personen die Haupteinnahmequelle für vollstationäre Pflegeeinrichtungen darstellen.

Vom irischen Central Statistics Office wurden im Jahr 2019 auf Basis einer flächendeckenden Erhebung der irischen Bevölkerung (Zensus) im Jahr 2016 Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2051 aufgestellt, die eine weitere Zunahme der Gesamtbevölkerung voraussagen. Den prozentual stärksten Anstieg verzeichnet dabei mit einer Steigerung um 154 Prozent die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren.

Auf Basis der Zensus-Daten des irischen Central Statistics Office wurde für das Jahr 2016 für Irland eine Pflegequote von 3,58 Prozent der Personen im Alter von über 65 Jahren errechnet. In einer Studie von BDO aus dem Jahr 2014 wurde die Pflegequote auf 4,5 Prozent der Personen im Alter von über 65 Jahren geschätzt. Die Pflegequote zeigt, wie hoch der vollstationär versorgte Anteil an einer bestimmten Altersgruppe ist. Nach aktuellen Zahlen aus dem letzten Zensusjahr 2016 liegt die Pflegequote im County Westmeath bei 4,4 Prozent. Auf Basis dieser Pflegequote lassen sich mithilfe der Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung Einschätzungen der Nachfrageentwicklung vornehmen. Für das Jahr 2051 ergibt sich für ganz Irland auf Basis der Pflegequote von rund 3,6 Prozent ein voraussichtlicher Bedarf an rund 57.000 Pflegeplätzen. Gegenüber dem Jahr 2016 entspricht dies einer zusätzlichen Nachfrage nach mehr als 34.600 Pflegeplätzen.

Im Ergebnis werden die Zielgruppe der Personen im Alter von über 65 Jahren und damit einhergehend die Nachfrage nach vollstationärer Pflege künftig voraussichtlich ein weiteres Wachstum verzeichnen.

**Bevölkerungsprognose für Irland in Altersgruppen von 2016 bis 2051**



Bevölkerungsprognose für Irland in Altersgruppen von 2016 bis 2051\*\*

\*\*Central Statistics Office (Hrsg.) (2019), Current Population and Labour Force Projections (2016 based), online: www.cso.ie.

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Central Statistics Office (Hrsg.) (2019): Current Population and Labour Force Projections (2016 based).

## Der Pflegemarkt im County Westmeath

### Angebot

Gemäß Informationen der HIQA (Stand: Februar 2024) befinden sich zehn vollstationäre Pflegeheime mit insgesamt 600 vollstationären Pflegeplätzen im County Westmeath, was einem prozentualen Anteil von rund 1,8 Prozent aller Pflegeeinrichtungen Irlands entspricht. Das County Westmeath liegt in der Provinz Leinster, etwa 90 Kilometer nordwestlich der Hauptstadt Dublin.

Die Fair-Deal-Rate des Anlageobjektes liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation bei € 1.090/Woche und damit leicht über dem Durchschnitt aller betrachteten Einrichtungen innerhalb des Countys Westmeath.

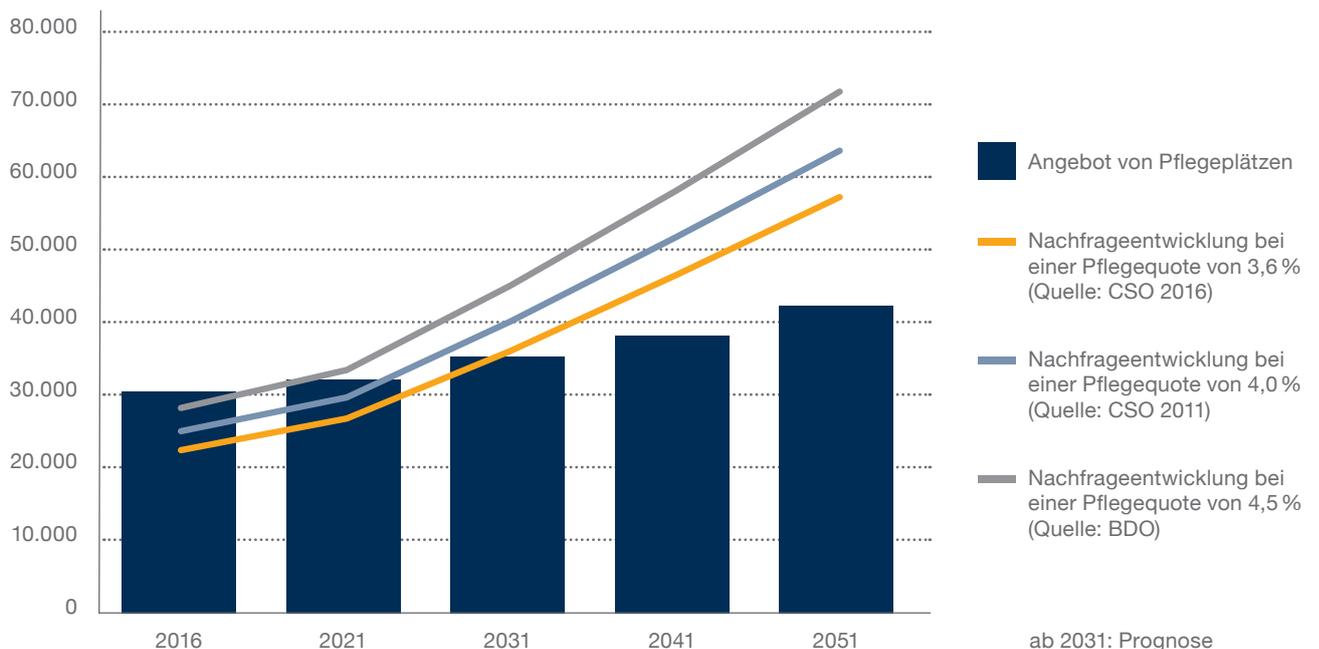
### Nachfrage

Laut Angaben der HIQA liegt die durchschnittliche Auslastung aller betrachteten Pflegeheime innerhalb des Countys Westmeath zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation bei 94 Prozent. Das Anlageobjekt war zum Stichtag der letzten HIQA-Prüfung im Oktober 2023 zu 99 Prozent ausgelastet. Im Februar 2024 lag die Auslastungsquote des Anlageobjektes ebenfalls bei 99 Prozent. Dies spricht für eine ausreichend vorhandene Nachfrage nach vollstationärer Pflege im County Westmeath.

### Fazit

Der Pflegemarkt im Allgemeinen und der stationäre Pflegemarkt im Besonderen sind in Irland Wachstumsmärkte. Aufgrund der demografischen Entwicklung Irlands und auch des Countys Westmeath ist nach Einschätzung der Anbieterin davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren entsprechend sowohl die Nachfrage als auch das Angebot an vollstationärer Pflege weiter steigen werden.

## Entwicklung von Angebot und Nachfrage



Quelle: Entwicklung von Angebot und Nachfrage\*

\*Berechnung auf Basis der Bevölkerungsprognose des CSO und unterschiedlicher Pflegequoten; Angebotsentwicklung auf Basis der Health Information and Quality Authority (Hrsg.) (2019): Older Person's Register, online: [www.hiqa.ie](http://www.hiqa.ie).

## 6 Risiken im Zusammenhang mit der Investition

Die Fondsgesellschaft hat sich als 100-prozentige Gesellschafterin an einer irischen Holdinggesellschaft, namentlich der Portatare Limited, beteiligt. Daneben hat die Fondsgesellschaft der MPM Nursing Home Limited (Betriebsgesellschaft) ein Gesellschafterdarlehen gewährt. Das Anlageziel ist, langfristig Dividenden- und Zinseinnahmen zu generieren sowie aus der späteren Veräußerung der Unternehmensbeteiligung Einnahmen zu erzielen und diese Einnahmen und Überschüsse an die Anleger auszuschiütten.

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.

Das Risikoprofil der Fondsgesellschaft 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.

### Marktrisiko

Das Marktrisiko betrifft im Wesentlichen den mittelbar erworbenen Pflegebetrieb in Irland, der u. a. gesetzlichen und marktrelevanten Änderungsrisiken vor Ort ausgesetzt ist, was auch den Wert der Betriebsgesellschaft und in der Folge den der Holdinggesellschaft beeinflussen kann.

### Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen vor allem im Rahmen der Auswahl und des Erwerbes von Beteiligungen und der Vermögensgegenstände sowie in der Ausgestaltung vertraglicher Abreden bzgl. der geschlossenen Verträge, insbesondere des Kaufvertrages. Des Weiteren können negative Ereignisse im operativen Geschäftsbetrieb der Betriebsgesellschaft (Fehlentscheidungen, Versagen von Prozessen und Vorgaben, Managementfehler oder auch ungenügende Vorsichtsmaßnahmen und ein fehlerhafter Umgang mit Krankheiten oder Pandemien, wie COVID-19) Betriebsergebnisse und den Wert der Beteiligung negativ beeinflussen.

### Adressenausfallrisiko

Das Adressenausfallrisiko besteht insbesondere in der Bewirtschaftungsphase in der Abhängigkeit der Fondsgesellschaft von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der irischen Konzerngesellschaften, wie die monatlich fälligen Forderungen der Fondsgesellschaft gegen die Konzerngesellschaften oder die geplanten Dividendenzahlungen an die Fondsgesellschaft.

### 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 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.

#### Insolvenz der Fondsgesellschaft/Konzerngesellschaften

Bei einer Insolvenz können andere Gläubiger ihre Ansprüche und Forderungen gegen die Fondsgesellschaft bzw. die Konzerngesellschaften vor den Gesellschaftern geltend machen und deren Ansprüche würden erst bedient, nachdem die Ansprüche anderer Gläubiger beglichen wurden. Dies kann zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage des Anlegers führen. Eine Kapitalgarantie für die Anleger besteht nicht.

#### Rechtliche und steuerliche Risiken

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen und/oder steuerlichen Grundlagen sowie die Verwaltungspraxis in Deutschland und/oder in Irland ändern.

Rechtliche Anpassungen und/oder geänderte Anforderungen in Irland können die Auslastungssituation bzw. die Belegkapazität der Pflegeeinrichtung nachteilig beeinflussen, was zu notwendigen Modifikationen beim Betreiberkonzept mit nachteiligem Effekt auf die Wirtschaftlichkeit der Pflegeeinrichtung führen kann. Daneben kann es durch rechtliche Vorgaben bzgl. von Aspekten der Nachhaltigkeit (aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung z. B. geforderte Umbaumaßnahmen an der Immobilie zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) zu Kostensteigerungen mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft kommen.

Ferner ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung zu einzelnen Punkten des steuerlichen Konzeptes eine abweichende Auffassung vertritt, was zu einer höheren Steuerlast führen kann. Gewählte Gesellschaftsstrukturen oder Vertragsbeziehungen können sich im Nachhinein als nachteilig für die Fondsgesellschaft erweisen und daraus können nicht kalkulierte Kosten, Abgaben oder Gebühren für die Fondsgesellschaft und/oder die irischen Konzerngesellschaften resultieren.

***Risiko aus fehlender Risikostreuung***

Der vorliegende geschlossene inländische Spezial-AIF investiert mittels einer mittelbaren unternehmerischen Beteiligung an einer Betriebsgesellschaft nur in ein Anlagensegment bzw. einen Markt (das Halten und/oder der Betrieb von Einrichtungen der stationären Altenpflege in Irland), weshalb eine Risikokonzentration 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 Unternehmensbeteiligung bzw. der Betriebsgesellschaft nicht durch die Gewinne aus weiteren Unternehmensbeteiligungen in einem anderen Anlagensegment oder in einem anderen Markt ausgeglichen werden können.

***Verwertungs-/Wertentwicklungsrisiko***

Die Entwicklung der Fondsgesellschaft und ihrer Vermögensgegenstände kann langfristig nur schwer vorhergesehen werden. Sollten sich die Einnahmen/Ausgaben aus dem Pflegebetrieb der Betriebsgesellschaft nicht wie prognostiziert entwickeln, kann sich der Wert der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft gegenüber der Prognoserechnung nachteilig entwickeln.

Epidemien oder ähnliche medizinische Indikationen, Krisen oder Anschläge können erhebliche wirtschaftliche Belastungen u. a. mit negativem Einfluss auf die Pflegeeinrichtung mit sich bringen, die zu einer Wertminderung des Anlageobjektes führen und generell eine Veräußerung erschweren können.

Es kann sein, dass anlässlich einer Liquidation der Fondsgesellschaft die Beteiligung 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 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 7.**

## 7 Die Prognoserechnung

### Die Prognoserechnung ist untergliedert in

- eine **Investitionsphase**, in welcher der Erwerb des Anlageobjektes, die Erwerbskosten sowie die Dienstleistungskosten und die Finanzierung abgebildet sind; aus diesem Kalkulationsbestandteil ist ebenfalls der Eigenkapitalbedarf zu erkennen,
- eine **Bewirtschaftungsphase**, aus der sich die Aufwendungen der Konzerngesellschaften, die Zinsausgaben für das Gesellschafterdarlehen, Verwaltungskosten sowie eine anfängliche prognosegemäße Ausschüttung von 5,50 Prozent p.a. auf das eingezahlte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag ergeben,
- eine **Liquidationsphase**, in der ein Verkauf des Anlageobjektes dargestellt wird, und als Resultat hieraus das Gesamtergebnis für die Fondsgesellschaft.

### In der Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass

- die Anleger mit ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft grundsätzlich Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen, die sich im Wesentlichen aus Einkünften aus Dividenden der von der Fondsgesellschaft unmittelbar gehaltenen Beteiligung an der irischen Holdinggesellschaft, aus Zinserträgen aus der Begebung von Darlehen sowie der Anlage einer Liquiditätsreserve zusammensetzen werden,
- die jährlichen Ausschüttungen nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 18) monatlich i. H. v. 1/12 ausgezahlt werden,
- die Haltezeit 15 Jahre beträgt und dann der Anlageobjektverkauf erfolgt.

**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 die Genauigkeit von Prognosen generell mit dem Zeithorizont abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit höheren Abweichungen zu rechnen (vgl. Informationspflichtendokumentation in Kapitel 7).**

### 7.1 Die Investitionsphase – Mittelherkunft (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)

#### Finanzierungsplan – Mittelherkunft (Prognose)

	kumulierte Darstellung	Fondsgesellschaft	Konzerngesellschaften
Einzuwerbendes Kommanditkapital	19.000.000	19.000.000	
davon Gesellschafterdarlehen an die Betreibergesellschaft			7.000.000
davon Eigenkapitalerhöhung bei den Konzerngesellschaften			1.030.567
Ausgabeaufschlag	950.000	950.000	
<b>Finanzierungsvolumen</b>	<b>19.950.000</b>	<b>19.950.000</b>	<b>8.030.567</b>

## 7.2 Die Investitionsphase – Mittelverwendung (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)

<b>Investitionsplan – Mittelverwendung (Prognose)</b>			
	<b>kumulierte Darstellung</b>	<b>Fondsgesellschaft</b>	<b>Konzerngesellschaften</b>
Kaufpreis der Unternehmensbeteiligung	7.538.775	7.538.775	
Rückführung ursprünglicher Fremdfinanzierungen und Verbindlichkeiten	7.795.471		7.795.471
Gesellschafterdarlehen der Fondsgesellschaft an die Betriebsgesellschaft		7.000.000	
Eigenkapitalerhöhung bei den Konzerngesellschaften		1.030.567	
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>15.334.246</b>	<b>15.569.342</b>	<b>7.795.471</b>
Investitionen in die Pflegeeinrichtung	50.000		50.000
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Transaktion (Beratungsleistungen, Gebühren)	569.707	569.707	
<b>Erwerbskosten</b>	<b>619.707</b>	<b>569.707</b>	<b>50.000</b>
Verwahrstelle	16.000	16.000	
Vertriebsleistung	760.000	760.000	
Vergütung an Initiatorin für Strukturierung und Dritte	1.800.175	1.800.175	
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft	20.000	20.000	
Vertriebsgenehmigung, Gesellschaftsgründungskosten	8.526	8.526	
Ausgabeaufschlag	950.000	950.000	
<b>Dienstleistungskosten</b>	<b>3.554.701</b>	<b>3.554.701</b>	
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>206.250</b>	<b>206.250</b>	
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>235.096</b>	<b>50.000</b>	<b>185.096</b>
<b>Investitionsvolumen</b>	<b>19.950.000</b>	<b>19.950.000</b>	<b>8.030.567</b>
<b>Fondsgesellschaft bereinigt um Einzahlungen in die Konzerngesellschaften</b>	<b>19.950.000</b>	<b>11.919.433</b>	<b>8.030.567</b>

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten beinhalten den Kaufpreis für 100,00 Prozent der Gesellschaftsanteile an der Portatare Limited i.H.v. € 15.300.000,00, welcher zum Stichtag (22.07.2022) um vorhandene Betriebsmittel (Working Capital), zu verrechnende Steuerbeträge, Barmittel und alle Verbindlichkeiten der Konzerngesellschaften bereinigt wurde. Die Erwerbskosten umfassen Aufwendungen der Fondsgesellschaft für im

Rahmen der Investitionstätigkeit ggf. vorzunehmende Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen i.H.v. € 50.000,00 sowie die mit dem Erwerb anfallenden Aufwendungen (Stamp Duty (irische Stempelsteuer), Notar- und Gerichtskosten, Vermittlungsgebühren, Gutachter- und Beraterkosten).

## 7.3 Die Bewirtschaftungsphase

<b>Liquiditätsergebnis und voraussichtliche Finanzlage der Konzerngesellschaften (Prognose)</b>							
<b>Jahr (31.12.)</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
<b>Einnahmen der Konzerngesellschaften</b>	<b>3.793.284</b>	<b>5.151.280</b>	<b>5.246.578</b>	<b>5.343.640</b>	<b>5.442.497</b>	<b>5.543.184</b>	<b>5.645.732</b>
<b>Aufwendungen</b>							
Aufwendungen der Konzerngesellschaften	2.883.330	3.917.062	3.990.153	4.064.615	4.140.475	4.217.762	4.296.502
Zinsausgaben Gesellschafterdarlehen	498.750	665.000	665.000	665.000	665.000	665.000	665.000
Betriebs- und Objektcontrolling	18.750	25.231	25.465	25.700	25.938	26.178	26.420
Verwaltungskosten an die AIF-Verwaltungsgesellschaft	5.625	7.569	7.639	7.710	7.781	7.853	7.926
Sonstige Gemeinkosten (Administration, Jahresabschluss)	7.125	9.690	9.884	10.081	10.283	10.489	10.699
<b>Gesamtaufwendungen der Konzerngesellschaften</b>	<b>3.413.580</b>	<b>4.624.553</b>	<b>4.698.141</b>	<b>4.773.107</b>	<b>4.849.478</b>	<b>4.927.282</b>	<b>5.006.547</b>
Dividenden an Fondsgesellschaft*	374.475	512.456	513.623	514.801	515.990	517.189	518.400
Entnahme/Zuführung Liquiditätsreserve der Konzerngesellschaften	5.229	14.271	34.814	55.732	77.030	98.713	120.786
<b>Liquiditätsreserve der Konzerngesellschaften (Saldo am Jahresende)</b>	<b>224.571</b>	<b>238.842</b>	<b>273.657</b>	<b>329.389</b>	<b>406.419</b>	<b>505.132</b>	<b>625.918</b>
<b>Stand Gesellschafterdarlehen (am 31.12.)</b>	<b>7.000.000</b>						
Gesamtzuführungen der Konzerngesellschaften an die Fondsgesellschaft	873.225	1.177.456	1.178.623	1.179.801	1.180.990	1.182.189	1.183.400

Alle Werte in Euro und gerundet.

\* In der Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass kein Quellensteuereinbehalt auf die Dividendenzahlungen der Holdinggesellschaft an die Fondsgesellschaft vorgenommen wird. Sollte jedoch davon abweichend und im Gegensatz zu der in der Vergangenheit seitens der irischen Steuerbehörden angewandten Praxis eine Quellensteuer i. H. v. 25,00 Prozent der auszahlenden Dividenden durch die Holdinggesellschaft einbehalten und an das irische Finanzamt abgeführt werden, so müssten entsprechende Dokumente bei den irischen Steuerbehörden eingereicht werden, um die Quellensteuer mit einem zeitlichen Verzug von voraussichtlich 18–20 Wochen erstattet zu bekommen und an die Fondsgesellschaft auszahlen zu können. Dies wäre mit weiteren Kosten verbunden.

	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Gesamt
	<b>5.750.179</b>	<b>5.856.557</b>	<b>5.964.903</b>	<b>6.075.254</b>	<b>6.187.646</b>	<b>6.302.117</b>	<b>6.418.707</b>	<b>6.537.453</b>	<b>1.664.599</b>	<b>86.923.610</b>
	4.376.726	4.458.980	4.542.265	4.627.129	4.713.603	4.801.720	4.891.513	4.983.015	1.269.183	66.174.033
	665.000	665.000	665.000	665.000	665.000	665.000	665.000	665.000	166.250	9.975.000
	26.664	26.911	27.160	27.411	27.665	27.921	28.179	28.440	7.176	401.208
	7.999	8.073	8.148	8.223	8.299	8.376	8.454	8.532	2.153	120.362
	10.913	11.131	11.353	11.580	11.812	12.048	12.289	12.535	3.196	165.109
	<b>5.087.302</b>	<b>5.170.095</b>	<b>5.253.926</b>	<b>5.339.344</b>	<b>5.426.379</b>	<b>5.515.065</b>	<b>5.605.435</b>	<b>5.697.521</b>	<b>1.447.957</b>	<b>76.835.712</b>
	519.622	520.855	522.100	523.356	524.624	525.903	527.194	528.498	160.636	5.700.000
	143.254	165.606	188.877	212.554	236.643	261.149	286.078	311.434	56.005	2.268.176
	<b>769.172</b>	<b>934.778</b>	<b>1.123.655</b>	<b>1.336.209</b>	<b>1.572.853</b>	<b>1.834.002</b>	<b>2.120.079</b>	<b>2.431.513</b>	<b>2.487.518</b>	<b>2.487.518</b>
	<b>7.000.000</b>									
	1.184.622	1.185.855	1.187.100	1.188.356	1.189.624	1.190.903	1.192.194	1.193.498	326.886	17.794.722

## 7.4 Die Bewirtschaftungsphase

<b>Liquiditätsergebnis und voraussichtliche Finanzlage der Fondsgesellschaft (Prognose)</b>							
<b>Jahr (31.12.)</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
<b>Gesamteinnahmen aus Konzerngesellschaften</b>	<b>873.225</b>	<b>1.177.456</b>	<b>1.178.623</b>	<b>1.179.801</b>	<b>1.180.990</b>	<b>1.182.189</b>	<b>1.183.400</b>
davon Darlehenszinsen aus Gesellschafterdarlehen	498.750	665.000	665.000	665.000	665.000	665.000	665.000
davon Dividenden aus Holdinggesellschaft*	374.475	512.456	513.623	514.801	515.990	517.189	518.400
<b>Aufwendungen</b>							
Haftungsvergütung Komplementärin der Fondsgesellschaft	1.875	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Vergütung Fondsgeschäftsführung	1.875	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Fonds-gesellschaftsverwaltung	63.750	85.786	86.580	87.381	88.189	89.005	89.828
Steuerberatung der Fondsgesellschaft	4.500	6.056	6.112	6.168	6.225	6.283	6.341
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	4.500	6.056	6.112	6.168	6.225	6.283	6.341
Verwahrstelle	0	16.148	16.297	16.448	16.600	16.754	16.909
Wirtschaftsprüferkosten	8.500	8.579	8.658	8.738	8.819	8.900	8.983
Gutachterkosten Folgebewertung	3.500	3.532	3.565	3.598	3.631	3.665	3.699
Sonstige Ausgaben	975	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300
<b>Gesamtaufwendungen der Fondsgesellschaft</b>	<b>89.475</b>	<b>132.456</b>	<b>133.623</b>	<b>134.801</b>	<b>135.990</b>	<b>137.189</b>	<b>138.400</b>
Einnahmenüberschuss der Fondsgesellschaft vor Ausschüttungen	783.750	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000
<b>Ausschüttung in Prozent</b>	<b>5,50%</b>	<b>5,50%</b>	<b>5,50%</b>	<b>5,50%</b>	<b>5,50%</b>	<b>5,50%</b>	<b>5,50%</b>
Ausschüttung absolut	783.750	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000
<b>Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft (Saldo am Jahresende)</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Gesamtliquiditätsreserve (Fondsgesellschaft und Konzerngesellschaften – Saldo am Jahresende)</b>	<b>274.571</b>	<b>288.842</b>	<b>323.657</b>	<b>379.389</b>	<b>456.419</b>	<b>555.132</b>	<b>675.918</b>
<b>Anlegerbetrachtung</b>							
Ergebnisdarstellung – Steuer							
Steuerliches Ergebnis	873.225	1.177.456	1.178.623	1.179.801	1.180.990	1.182.189	1.183.400

Alle Werte in Euro und gerundet.

zeitanteilig

\* In der Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass kein Quellensteuereinbehalt auf die Dividendenzahlungen der Holdinggesellschaft an die Fondsgesellschaft vorgenommen wird. Sollte jedoch davon abweichend und im Gegensatz zu der in der Vergangenheit seitens der irischen Steuerbehörden angewandten Praxis eine Quellensteuer i.H.v. 25,00 Prozent der auszuzahlenden Dividenden durch die Holdinggesellschaft einbehalten und an das irische Finanzamt abgeführt werden, so müssten entsprechende Dokumente bei den irischen Steuerbehörden eingereicht werden, um die Quellensteuer mit einem zeitlichen Verzug von voraussichtlich 18–20 Wochen erstattet zu bekommen und an die Fondsgesellschaft auszahlen zu können. Dies wäre mit weiteren Kosten verbunden.

	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Gesamt
	<b>1.184.622</b>	<b>1.185.855</b>	<b>1.187.100</b>	<b>1.188.356</b>	<b>1.189.624</b>	<b>1.190.903</b>	<b>1.192.194</b>	<b>1.193.498</b>	<b>326.886</b>	<b>17.794.722</b>
	665.000	665.000	665.000	665.000	665.000	665.000	665.000	665.000	166.250	9.975.000
	519.622	520.855	522.100	523.356	524.624	525.903	527.194	528.498	160.636	7.819.722
	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	625	37.500
	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	625	37.500
	90.659	91.497	92.344	93.198	94.060	94.930	95.808	96.694	24.397	1.364.106
	6.399	6.459	6.518	6.579	6.640	6.701	6.763	6.825	1.722	96.290
	6.399	6.459	6.518	6.579	6.640	6.701	6.763	6.825	1.722	96.290
	17.065	17.223	17.382	17.543	17.705	17.869	18.034	18.201	4.592	244.773
	9.066	9.150	9.234	9.320	9.406	9.493	9.581	9.669	9.759	145.855
	3.733	3.768	3.802	3.838	3.873	3.909	3.945	3.982	21.868	77.908
	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	325	19.500
	<b>139.622</b>	<b>140.855</b>	<b>142.100</b>	<b>143.356</b>	<b>144.624</b>	<b>145.903</b>	<b>147.194</b>	<b>148.498</b>	<b>65.636</b>	<b>2.119.722</b>
	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000	261.250	15.675.000
	<b>5,50 %</b>	<b>82,50 %</b>								
	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000	1.045.000	261.250	15.675.000
	<b>50.000</b>									
	<b>819.172</b>	<b>984.778</b>	<b>1.173.655</b>	<b>1.386.209</b>	<b>1.622.853</b>	<b>1.884.002</b>	<b>2.170.079</b>	<b>2.481.513</b>	<b>2.537.518</b>	<b>2.537.518</b>
	1.184.622	1.185.855	1.187.100	1.188.356	1.189.624	1.190.903	1.192.194	1.193.498	326.886	17.794.722

## 7.5 Die Liquidationsphase

### Veräußerung der Beteiligung zum 31.03.2039 (Prognose)

Veräußerungsjahr	2039		
EBITDARM bei Veräußerung	1.924.858		
Veräußerungsfaktor	11,47		
	<b>Gesamt</b>	<b>zu Eigenkapital</b>	<b>Musteranleger*</b>
Veräußerungserlös	22.079.410	116,21 %	232.415
Veräußerungsaufwendungen	-883.176	-4,65 %	-9.297
Liquiditätsreserve (gemäß Prognose)	2.537.518	13,36 %	26.711
<b>Zufluss nach Veräußerung (vor Steuern BRD)**</b>	<b>23.733.752</b>	<b>124,91 %</b>	<b>249.829</b>
Summe Steuerbelastungen	1.065.370	5,61 %	11.214
erfolgsabhängige Vergütung AIF-Verwaltungsgesellschaft	-733.676	-3,86 %	-7.723
<b>Zufluss aus der Veräußerung (nach Steuern)</b>	<b>21.934.706</b>	<b>115,45 %</b>	<b>230.892</b>

Die Anbieterin unterstellt in der Prognoserechnung, dass das Anlageobjekt zum 11,47-Fachen des prognostizierten EBITDARM (earnings before interest, taxes, depreciation, amortization, rent and management fees; Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen, Amortisation, Miete und Managementgebühren) zum Veräußerungszeitpunkt veräußert wird.

Alle Werte in Euro und gerundet.

\* Die Beteiligungssumme des Musteranlegers beträgt € 200.000.

\*\* inkl. Rückführung des Gesellschafterdarlehens

## 7.6 Die Renditebetrachtung

<b>Anlegerrendite (Prognose)</b>			
	<b>Gesamt</b>	<b>zu Eigenkapital</b>	<b>Musteranleger*</b>
<b>I. Investitionsphase</b>			
Zeichnungsbetrag	19.000.000	100,00 %	200.000
Ausgabeaufschlag	950.000	5,00 %	10.000
<b>Kapitaleinsatz</b>	<b>19.950.000</b>	<b>105,00 %</b>	<b>210.000</b>
<b>II. Bewirtschaftungsphase</b>			
Ausschüttungen aus Zinsen Gesellschafterdarlehen	9.975.000	52,50 %	105.000
Ausschüttungen aus operativen Überschüssen (Dividenden)	5.700.000	30,00 %	60.000
<b>Summe Barausschüttungen</b>	<b>15.675.000</b>	<b>82,50 %</b>	<b>165.000</b>
Summe Steuerbelastungen inkl. Solidaritätszuschlag	4.693.358	24,70 %	49.404
<b>Zufluss Bewirtschaftungsphase nach Steuern</b>	<b>10.981.642</b>	<b>57,80 %</b>	<b>115.596</b>
<b>III. Veräußerungsergebnis (Verkaufserlös + Rückführung Gesellschafterdarlehen + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten - irische Steuer - erfolgsabhängige Vergütung)</b>			
Barzufluss	23.000.076	121,05 %	242.106
Summe Steuerbelastungen	1.065.370	5,61 %	11.214
<b>Zufluss aus der Veräußerung (nach Steuern)</b>	<b>21.934.706</b>	<b>115,45 %</b>	<b>230.892</b>
<b>IV. Mittelrückfluss</b>			
Zufluss Bewirtschaftungsphase nach Steuern	10.981.642	57,80 %	115.596
Zufluss Veräußerung nach Steuern	21.934.706	115,45 %	230.892
<b>Mittelrückfluss (gesamt)</b>	<b>32.916.348</b>	<b>173,24 %</b>	<b>346.488</b>
<b>V. Vermögenszugewinn</b>			
Tatsächlicher Kapitaleinsatz	19.950.000	105,00 %	210.000
Mittelrückfluss	32.916.348	173,24 %	346.488
<b>Vermögenszugewinn</b>	<b>12.966.348</b>	<b>68,24 %</b>	<b>136.488</b>
<b>VI. Wertzuwachs</b>			
<b>Ø Gesamtwertzuwachs vor Steuern p. a.</b>	<b>6,26 %</b>		
<b>Ø Gesamtwertzuwachs nach Steuern p. a.</b>	<b>4,33 %</b>		

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 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 Bewirtschaftungsphase 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.

Die Anleger erzielen aus der Veräußerung steuerpflichtige Einnahmen, die im Rahmen des Teileinkünfteverfahrens in Deutschland zu versteuern sind (vgl. Kapitel 8 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – Besteuerung in Deutschland – Beendigung der Kapitalanlage“). Nach Steuern fließen dem Anleger aus der Veräußerung prognosegemäß 115,45 Prozent seiner Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag zu, bei unterstelltem persönlichen Einkommensteuersatz i.H.v. 42,00 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag, wobei ein Kirchensteuerabzug keine Berücksichtigung fand. Über die gesamte Berechnungszeit wurde der Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,50 Prozent ohne etwaige Entlastungen berücksichtigt.

Alle Werte in Euro und gerundet.

\* Die Beteiligungssumme des Musteranlegers beträgt € 200.000.

## 7.7 Die Sensitivitätsanalyse

Die nachstehende Analyse wurde erstellt, um darzulegen, was geschieht, wenn einige wesentliche Annahmen der Kalkulation nicht wie geplant, sondern verändert eintreffen. Für den Anlageinteressenten ist es von besonderer Bedeutung, zu wissen, was sich für ihn persönlich ändert, wenn bestimmte Annahmen anders eintreffen als geplant.

Die wesentlichen nicht vorhersehbaren Faktoren sind die Entwicklung der Einnahmen der Betriebsgesellschaft, die Höhe der Aufwendungen der Konzerngesellschaften sowie der Verkaufsfaktor der Gesellschaftsanteile der Fondsgesellschaft an der Holdinggesellschaft.

Nachstehend werden daher folgende Szenarien zur besseren Einschätzung möglicher Konsequenzen dargestellt:

### Szenario 1

Über den gesamten Prognosezeitraum steigen die Einnahmen der Betriebsgesellschaft sowie sämtliche Aufwendungen der Konzerngesellschaften um jeweils 0,50 Prozentpunkte p. a. mehr, als in der Prognoserechnung kalkuliert, und die Gesellschaftsanteile der Fondsgesellschaft an der Holdinggesellschaft werden zum prospektierten Veräußerungszeitpunkt zum 12,97-Fachen statt zum 11,47-Fachen des angenommenen EBITDARM der Betriebsgesellschaft zum Verkaufszeitpunkt im Jahr 2039 veräußert.

### Szenario 2

Über den gesamten Prognosezeitraum steigen die Einnahmen der Betriebsgesellschaft um jeweils 0,25 Prozentpunkte p. a. weniger, als in der Prognoserechnung kalkuliert. Die Kostensteigerungen der Aufwandspositionen auf Ebene der Konzerngesellschaften wurden, wie in der Prognoserechnung kalkuliert, beibehalten. Darüber hinaus werden die Gesellschaftsanteile der Fondsgesellschaft an der Holdinggesellschaft zum prospektierten Veräußerungszeitpunkt zum 9,97-Fachen statt zum 11,47-Fachen des angenommenen EBITDARM der Betriebsgesellschaft zum Verkaufszeitpunkt im Jahr 2039 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)

<b>Grundszenario Anbieterin</b>	<b>164,99 %</b>
<b>Sensitivität Szenario 1</b>	<b>181,20 %</b>
<b>Sensitivität Szenario 2</b>	<b>144,92 %</b>

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

<b>Grundszenario Anbieterin</b>	<b>4,33 %</b>
<b>Sensitivität Szenario 1</b>	<b>5,41 %</b>
<b>Sensitivität Szenario 2</b>	<b>2,99 %</b>

## 8 Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

### Vorbemerkung

Die nachfolgende Darstellung kann wegen der Vielzahl der möglichen steuerlichen Fallgestaltungen nur die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage darstellen, ohne auf die individuellen Verhältnisse eines jeden Anlegers einzugehen. Vorauszuschicken ist daher, dass bei der Darstellung der steuerlichen Verhältnisse dieses Beteiligungsangebotes davon ausgegangen wird, dass der Anleger in Deutschland wohnhaft ist, in Irland weder einen (weiteren) Wohnsitz noch seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat und als natürliche Person seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält.

Bei dieser Darstellung wird weiter davon ausgegangen, dass die mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft generierten Einkünfte die einzigen positiven oder negativen Einkünfte sind, die der Anleger mit irgendwelchen Einkünften aus Quellen in Irland erzielt.

Bei Anlegern, bei denen diese Voraussetzungen nicht vorliegen (z. B. Stiftungen, anderen Körperschaften oder Anlegern, die ihre Beteiligung im Betriebsvermögen halten), können die nachfolgend beschriebenen steuerlichen Folgen nicht oder anders eintreten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich andere als die nachfolgend dargestellten steuerlichen Konsequenzen aus dem Beteiligungsangebot ergeben können, wenn die Beteiligung von Personen gehalten wird, auf welche die vorgenannten Merkmale und Voraussetzungen nicht zutreffen. Dabei ist zu beachten, dass für die Darstellung, welche die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Kapitalanlage betrifft, nur anlagebezogene Aspekte, nicht jedoch individuelle anlegerbezogene Kriterien berücksichtigt werden können.

Jedem Anleger ist anzuraten, die individuellen Steuerfolgen einer Beteiligung an dieser Kapitalanlage mit seinem persönlichen steuerlichen Berater zu besprechen. Die Fondsgesellschaft sowie die AIF-Verwaltungsgesellschaft übernehmen keine Zahlungen von Steuern für den Anleger.

Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation geltende Rechtslage, die sich aus den maßgebenden Steuergesetzen, Gerichtsentscheidungen, der veröffentlichten Auffassung der Finanzverwaltung sowie einschlägiger Fachliteratur ergibt. Vorgeschlagene Gesetzesänderungen, die nicht bereits vom Deutschen Bundestag beschlossen wurden, und nicht amtlich veröffentlichte Aussagen der Finanzverwaltung sowie sonstige nicht verbindliche Äußerungen wurden, soweit nicht gesondert darauf hingewiesen wird, den Erläuterungen nicht zugrunde gelegt. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung zu einzelnen Besteuerungsfragen unterliegen einer ständigen Entwicklung. Eine Änderung der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen während der Fondslaufzeit ist deshalb wahrscheinlich. Durch eine Änderung

der Gesetze, der Rechtsprechung und/oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich die beschriebenen steuerlichen Folgen – ggf. auch rückwirkend – ändern, was zu einer Erhöhung der steuerlichen Belastung oder anderen nachteiligen Folgen für den Anleger führen kann. Eine Haftung für den Eintritt der dargestellten steuerrechtlichen Folgen wird nicht übernommen. Die wesentlichen steuerlichen Risiken des Beteiligungsangebotes sind in Kapitel 7 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition – Rechtliche und steuerliche Risiken“ dargestellt. Generell sollte jeder Anleger die Ausführungen zu den steuerlichen Risiken gelesen und verstanden haben.

### Steuerliches Fondskonzept

Da das Fondskonzept eine mehrstufige Struktur vorsieht, sind steuerlich mehrere Ebenen zu betrachten. Die Fondsgesellschaft beteiligt sich zu 100,00 Prozent an der Portatare Limited, einer irischen Kapitalgesellschaft („Holdinggesellschaft“). Diese wiederum ist 100-prozentige Eigentümerin der MPM Nursing Home Limited („Betriebsgesellschaft“). Zusätzlich ist geplant, dass die Fondsgesellschaft der Betriebsgesellschaft ein Darlehen gewährt.

Die nachfolgende steuerliche Betrachtung erfolgt – soweit zum Verständnis erforderlich – auf Ebene der Fondsgesellschaft und der an der Fondsgesellschaft beteiligten Anleger.

### Steuerliche Behandlung der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft stellt als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft deutschen Rechtes i. S. d. §§ 149 ff. KAGB, §§ 161 ff. des Handelsgesetzbuches (im Folgenden auch „HGB“ abgekürzt) eine Personengesellschaft dar. Die Einkünfte sind von den Anlegern nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regeln zu versteuern. Die Fondsgesellschaft sollte für deutsche steuerliche Zwecke als transparente Personengesellschaft qualifizieren und für einkommensteuerliche Zwecke nicht selbst das Steuersubjekt bilden. Vielmehr werden die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft – vorliegend die Beteiligung an der irischen Holdinggesellschaft sowie liquide Vermögensgegenstände und Darlehen – nach § 39 Abs. 2 Nr. 2 der Abgabenordnung (im Folgenden auch „AO“ abgekürzt) direkt dem Gesellschafter entsprechend seiner Beteiligung zugeordnet. Die von der Fondsgesellschaft erzielten Einkünfte werden in der Folge auf Ebene der Fondsgesellschaft gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2 AO im Wege der gesonderten und einheitlichen Feststellung ermittelt und anschließend dem Anleger gemäß seiner Beteiligungsquote zugerechnet. Der individuelle Ergebnisanteil ist dann bei und von diesem nach seinen persönlichen Verhältnissen der Einkommensteuer zu unterwerfen. Anders kann es sich hinsichtlich der Verkehr- und Realsteuern, insbesondere der Umsatz- und Gewerbesteuer verhalten. Bei diesen kann die Fondsgesellschaft ggf. selbst das Steuersubjekt bilden und ist somit für die betreffenden Steuerarten ggf. zahlungsverpflichtet.

### Originär gewerbliche Tätigkeit

Die steuerliche Konzeption basiert darauf, dass die Fondsgesellschaft keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen sollte.

Unter entsprechender Anwendung der derzeitigen Praxis der Finanzverwaltung bei Private-Equity-Fonds (BMF-Schreiben vom 16.12.2003; AZ IV A 6-S 2240-153/03, „Private-Equity-Erlass“) sollte die Fondsgesellschaft nicht die Grenzen der privaten Vermögensverwaltung überschreiten und keine originär gewerbliche Tätigkeit ausüben. Gemäß den in dem vorstehend genannten BMF-Schreiben enthaltenen Ausführungen können u. a. folgende Merkmale für eine gewerbliche Tätigkeit der Fonds sprechen:

- Einsatz von Bankkrediten;
- Unterhaltung eines Büros oder einer Organisation zur Durchführung von Geschäften;
- Ausnutzung eines Marktes unter Einsatz beruflicher Erfahrungen;
- Anbieten von Wertpapiergeschäften einer breiten Öffentlichkeit gegenüber oder Wertpapiergeschäfte auch auf Rechnung Dritter;
- eigenes unternehmerisches Tätigwerden in Portfoliogesellschaften;
- Veräußerung von Beteiligungen nach weniger als drei bis fünf Jahren;
- Reinvestition von Veräußerungserlösen.

Unter Anwendung dieser Kriterien sollte die Fondsgesellschaft keine gewerbliche Tätigkeit ausüben. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die von der Finanzverwaltung aufgestellten zuvor genannten Kriterien nicht alle Aspekte abschließend abdecken, die zur Annahme einer „originär“ gewerblichen Tätigkeit führen können, und dass diese Kriterien im Übrigen Auslegungsspielräume bieten. Eine abweichende Einschätzung der Finanzverwaltung und Rechtsprechung kann daher nicht ausgeschlossen werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes ist ein Gewerbebetrieb u. a. dann gegeben, wenn die Tätigkeit mit der Tätigkeit eines Wertpapierhandelsunternehmens i. S. d. Gesetzes über das Kreditwesen (im Folgenden auch „KWG“ abgekürzt) bzw. eines Finanzunternehmens i. S. d. KWG vergleichbar ist (Bundesfinanzhof vom 30.07.2003, X R 7/99, BStBl II 2004, S. 408). Nach Auffassung der Anbieterin sollte die Fondsgesellschaft auch nach diesen Kriterien keine gewerbliche Tätigkeit ausüben.

Unter anderem mit Urteil vom 24.08.2011 (I R 46/10, BStBl II 2014, 764) hat sich der Bundesfinanzhof erneut zu der Frage geäußert, wie die vermögensverwaltende von der „originär“ gewerblichen Tätigkeit abzugrenzen ist. In diesem Urteil lässt es der Bundesfinanzhof dahinstehen, ob den von der Finanzverwaltung im Private-Equity-Erlass formulierten „eher in Richtung einer Vermögensverwaltung tendierenden“ Kriterien zur Abgrenzung der „originären“ Gewerblichkeit von der Vermögensverwaltung uneingeschränkt zu folgen ist. Dies könnte dahingehend zu verstehen sein, dass der Bundesfinanzhof eher zur Annahme einer gewerblichen Tätigkeit kommt, als dies nach den Kriterien des Private-Equity-Erlasses der Fall wäre.

Die Finanzverwaltung hat das Urteil bislang nicht zum Anlass genommen, den Private-Equity-Erlass aufzuheben oder ein

Schreiben zur Änderung zu erlassen. Dessen ungeachtet kann es zukünftig zu Änderungen der Verwaltungspraxis kommen. Auch aus diesem Grund kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Fondsgesellschaft von der Finanzverwaltung oder von Finanzgerichten als gewerblich eingestuft werden könnte. Das im Kapitel 7 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition – Rechtliche und steuerliche Risiken – a) Qualifikation der Einkünfte“ beschriebene Risiko der Gewerblichkeit kann nicht ausgeschlossen werden.

### Gewerbliche Prägung

Nach der Vorschrift des § 15 Abs. 3 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes (im Folgenden auch „EStG“ abgekürzt) gilt die mit Einkünfteerzielungsabsicht unternommene Tätigkeit einer Personengesellschaft dann als Gewerbebetrieb, wenn – ohne Vorliegen einer originär gewerblichen Tätigkeit – ausschließlich eine oder mehrere Kapitalgesellschaften persönlich haftende Gesellschafter sind und ausschließlich diese oder Nichtgesellschafter zur Geschäftsführung befugt sind. Diese Voraussetzungen sollten bei der Fondsgesellschaft nicht erfüllt sein, da eine Kommanditistin zur Geschäftsführung bevollmächtigt ist (Gesellschaftsvertrag § 8 Abs. 1). Der Umstand, dass es sich bei der geschäftsführenden Kommanditistin um eine Kapitalgesellschaft handelt, sollte zu keinem anderen Ergebnis führen. Diese Rechtsauffassung ist zwar in der Literatur umstritten, aber von der Finanzverwaltung in den Einkommensteuer-Richtlinien (R 15.8 Abs. 6 EStR 2021) anerkannt.

Durch die Einführung des KAGB zum 22.07.2013 ist es erforderlich geworden, dass Portfolioverwaltung und Risikomanagement von einer (internen oder externen) Kapitalverwaltungsgesellschaft wahrgenommen werden. Somit wird die Geschäftsführungsbefugnis der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin durch die Stellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft begrenzt. Jedoch verbleiben bestimmte Geschäftsführungsaufgaben bei der geschäftsführenden Kommanditistin. Das Bundesministerium der Finanzen hat mit Schreiben vom 26.06.2014 zur Möglichkeit der gewerblichen Entprägung unter dem KAGB Stellung genommen und dazu ausgeführt, dass sich aufgrund der Einführung des KAGB die Voraussetzungen für die Annahme einer gewerblichen Prägung nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG nicht verändert haben.

Nach Auffassung der Anbieterin ist eine gewerbliche Prägung nicht anzunehmen. Eine künftig abweichende Auffassung der Finanzverwaltung kann dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

### Gewerbliche Infektion

Gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG gilt in vollem Umfang die mit Einkünfteerzielungsabsicht unternommene Tätigkeit einer Kommanditgesellschaft als Gewerbebetrieb, wenn die Fondsgesellschaft auch eine gewerbliche Tätigkeit ausübt oder gewerbliche Einkünfte bezieht. Somit infizieren gewerbliche Beteiligungseinkünfte einer vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft (Obergesellschaft) aus der Beteiligung an einer anderen

gewerblich tätigen Personengesellschaft (Untergesellschaft) die übrigen Einkünfte der Obergesellschaft aus der Vermögensverwaltung. Es ist geplant, ausschließlich Anteile an einer ausländischen Kapitalgesellschaft zu halten und ein Darlehen an die Betriebsgesellschaft zu vergeben. Dabei sollen keine Anteile an einer Personengesellschaft gehalten werden. Daher ist aus Sicht der Anbieterin eine gewerbliche Infektion nicht gegeben.

Die Prüfung der Gewerblichkeitskriterien eines bestehenden oder beabsichtigten Investments ist eine auf die einzelnen Umstände abzustellende Prüfung (zu den Kriterien vgl. „Originär gewerbliche Tätigkeit“ weiter vorn in diesem Kapitel) für deren Einschätzung keine Garantie der Richtigkeit übernommen werden kann. Es besteht daher das im Kapitel 7 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition – Rechtliche und steuerliche Risiken – a) Qualifikation der Einkünfte“ beschriebene Risiko der Gewerblichkeit.

Eine Gewerblichkeit der Fondsgesellschaft würde zu einer abweichenden steuerlichen Beurteilung und somit für die Fondsgesellschaft und den Anleger ggf. zu einer höheren oder zusätzlichen steuerlichen Belastung führen.

### **Besteuerung in Deutschland**

Die folgenden Ausführungen betreffen ausschließlich die ertragsteuerliche Behandlung von natürlichen Personen, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und die in Deutschland steuerlich ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind („Privatanleger“). Die nachfolgenden Ausführungen stellen die Besteuerung dar, soweit das Außensteuergesetz keine Anwendung findet. Für den Fall einer Anwendbarkeit des Außensteuergesetzes vgl. „Außensteuergesetz“ weiter hinten in diesem Kapitel.

Von der Fondsgesellschaft erzielte Einkünfte werden den Privatanlegern entsprechend ihrer Beteiligungsquote auch ohne eine Auszahlung zugerechnet. Daher kann auf Ebene der Privatanleger eine Steuerbelastung entstehen, bevor oder ohne dass ihnen entsprechende liquide Mittel von der Fondsgesellschaft zufließen.

### **Einkünfteerzielungsabsicht**

Die steuerliche Relevanz der zu erzielenden Einkünfte setzt die Einkünfteerzielungsabsicht voraus. Dies bedeutet, dass objektiv erkennbar sein muss, dass der Privatanleger bei einer langfristigen Prognose damit rechnen kann, dass die Einkunftsquellen aus dieser Kapitalanlage nach ihrer Wesensart und der Art der Bewirtschaftung auf Dauer geeignet sind, um einen Überschuss zu erwirtschaften. Diese Einkünfteerzielungsabsicht muss sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf Ebene des Privatanlegers vorliegen. Bei einem planungsgemäßen Verlauf werden dem Anleger über die Totalperiode positive Einkünfte vermittelt, sodass sowohl auf der Ebene der Anleger als auch auf der Ebene der Fondsgesellschaft von einer Einkünfteerzielungsabsicht ausgegangen werden sollte.

Aufgrund der Einkünfteerzielungsabsicht auf der Ebene der Fondsgesellschaft ist davon auszugehen, dass auch die

Privatanleger mit dieser Beteiligung eine Einkünfteerzielungsabsicht verfolgen. Dieses Indiz kann jedoch bei einem Privatanleger widerlegt werden, wenn der Privatanleger die Beteiligung derart fremdfinanziert hat, dass mit einem Totalüberschuss bei planungsgemäßem Verlauf nicht zu rechnen wäre. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die (negativen) Einkünfte aus der Kapitalanlage ertragsteuerlich nicht berücksichtigt werden (Liebhaberei).

### **Laufende Besteuerung von Privatanlegern**

Die Fondsgesellschaft hat eine Beteiligung an einer irischen Limited mit einer langfristigen Investitionsabsicht erworben sowie ein Darlehen an die Betriebsgesellschaft begeben. Die Holding und die Betriebsgesellschaft sind als irische Limited nach deutscher Sichtweise Kapitalgesellschaften, die intransparent besteuert werden.

Die Privatanleger erzielen mit ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft grundsätzlich Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 EStG). Im Wesentlichen werden sich diese Einkünfte aus Dividenden der unmittelbar gehaltenen Beteiligung an der irischen Kapitalgesellschaft sowie aus Zinserträgen aus der Begebung von Darlehen und der Anlage einer Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft zusammensetzen.

Die Zuflüsse aus Dividenden und Zinsen werden grundsätzlich als Einkünfte aus Kapitalvermögen mit einer Einkommensteuer (Abgeltungsteuer) i.H.v. 25,00 Prozent (zzgl. Solidaritätszuschlag) und ggf. Kirchensteuer auf die Einnahmen besteuert.

Nach § 32 d Abs. 2 Nr. 1 b) EStG unterliegen die Zinseinkünfte aus einem Gesellschafterdarlehen nicht der Abgeltungsteuer, sondern dem individuellen Steuersatz des Anteilseigners, wenn der Anteilseigner zu mindestens zehn Prozent an der Gesellschaft beteiligt ist, soweit die den Kapitalerträgen entsprechenden Aufwendungen beim Schuldner Betriebsausgaben oder Werbungskosten im Zusammenhang mit Einkünften sind, die der inländischen Besteuerung unterliegen. Da die irische Betriebsgesellschaft als Schuldnerin der Zinsen nicht der inländischen Besteuerung unterliegt und zudem eine nur mittelbare Beteiligung an der Schuldnerin nach Auffassung des BFH die Anwendung von § 32 d Abs. 2 Nr. 1 b) EStG ausschließt (vgl. BFH-Urteil vom 09.07.2019, X R 9/17, BFHE 265, 354), sollte diese Ausnahmvorschrift hier jedoch keine Anwendung finden.

Nach § 32 d Abs. 2 Nr. 3 EStG kann auf Antrag auf die Anwendung der Abgeltungsteuer für die Besteuerung der Dividenden verzichtet werden, wenn dem Privatanleger mindestens 25,00 Prozent an der Kapitalgesellschaftsbeteiligung zuzurechnen sind (beim vorliegenden Fonds entspräche dies einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft von mindestens € 4.750.000,00) oder diesem mindestens ein Prozent zuzurechnen ist, wenn er gleichzeitig für die Gesellschaft beruflich tätig ist und hierdurch maßgeblichen unternehmerischen Einfluss auf deren wirtschaftliche Tätigkeit nehmen kann. In diesem Sonderfall käme das Teileinkünfteverfahren auf Antrag zur Anwendung.

Dividendeneinkünfte unterliegen konzeptgemäß keinem direkten Steuerabzug, sondern sind im Rahmen eines individuellen Veranlagungsverfahrens des Privatanlegers gemäß § 32 d Abs. 3 EStG zu erklären.

Bei der Ermittlung der gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen (hierzu gehören auch Einkünfte aus Kapitalvermögen, die dem Privatanleger nicht aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft, sondern aus anderen Quellen zufließen) ist als Werbungskosten ein Betrag von € 1.000,00 (Sparer-Pauschbetrag; Ehegatten: € 2.000,00) abzuziehen. Der Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen (§ 20 Abs. 9 EStG).

Die einkommensteuerrechtliche Beurteilung der Initialkosten der Fondsgesellschaft richtet sich nach den Regelungen des § 6 e EStG. Demnach gehören zu den steuerlichen Anschaffungskosten grundsätzlich alle aufgrund eines vorformulierten Vertragswerkes an die Anbieterseite geleisteten Aufwendungen. Somit sind alle Aufwendungen, die auf den Erwerb der Beteiligung gerichtet sind und wirtschaftlich in die Investitionsphase fallen, den Anschaffungskosten zuzuordnen. Dies gilt insbesondere für Folgendes:

- Kosten der Fondskonzeption;
- Kosten für Prospektierung und Marketing;
- Eigenkapitalvermittlungsprovisionen;
- Rechtsberatungskosten sowie
- Haftungs- und Managementvergütungen.

Aus der Begebung von Darlehen erzielen die Privatanleger ebenfalls Einkünfte aus Kapitalvermögen. Hierbei handelt es sich um Zinseinkünfte gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. § 2 Abs. 1 Nr. 5 EStG, die unabhängig davon, ob sie aus- oder inländische Einkünfte sind, im Inland ertragsteuerpflichtig sind. Auch diese unterliegen grundsätzlich der Einkommensteuer (Abgeltungsteuer) i. H. v. 25,00 Prozent (zzgl. Solidaritätszuschlag) und ggf. Kirchensteuer. Die Darlehenszinsen werden von einer Gesellschaft gezahlt, die ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung in Irland (= ausländischer Staat) hat. Da der Schuldner der Erträge im Ausland ansässig ist, gelten die Erträge als ausländische Kapitalerträge. Daher unterliegen diese nicht dem direkten Steuerabzug, sondern werden im Rahmen des individuellen Veranlagungsverfahrens des Privatanlegers gemäß § 32 d Abs. 3 EStG erklärt.

Ausländische Steuern auf private Kapitalerträge werden gemäß § 32 d Abs. 1 S. 2 EStG auf die deutsche Abgeltungsteuer angerechnet, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind. Hierbei regelt das Einkommensteuergesetz, dass die sogenannte Per-country-Limitation im Rahmen der Abgeltungsteuer nicht zur Anwendung kommt. Die Anrechnung der ausländischen Steuer erfolgt bei isolierter Betrachtung jedes einzelnen ausländischen Kapitalertrages. Anders als im Rahmen des § 34 c EStG wird nicht auf sämtliche Einkünfte aus einem Staat (per country), sondern auf den einzelnen Zufluss aus einer Kapitalforderung, einer Beteiligung oder eines Veräußerungsgewinnes abgestellt (per item). Die Anrechnung ausländischer Steuer kann

jedoch nur dazu führen, dass die deutsche Abgeltungsteuer bis auf € 0,00 reduziert wird (§ 32 d Abs. 5 S. 3 EStG). Die Anrechnung ausländischer Steuerbeträge hat im vorliegenden Fall im Steuerfestsetzungsverfahren zu erfolgen.

In Ausnahmefällen wird zur typisierten Verhinderung missbräuchlicher Steuergestaltungen die Abgeltungsbesteuerung der Zinseinkünfte jedoch in bestimmten Fällen nicht vorgenommen und es ist eine Besteuerung mit dem individuellen Einkommensteuersatz vorzunehmen (z. B. für Kapitalerträge i. S. v. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG i. V. m. § 32 d Abs. 2 Nr. 1 EStG). Obwohl aus Sicht der Anbieterin die hierfür notwendigen Tatbestandsvoraussetzungen wahrscheinlich nicht vorliegen, könnte im Rahmen einer Betriebsprüfung die Finanzverwaltung eine andere Auffassung vertreten. Dies würde im Ergebnis bedeuten, dass die Einkünfte nicht mit dem besonderen Steuersatz des § 32 d Abs. 1 EStG i. H. v. 25,00 Prozent besteuert werden, sondern mit dem individuellen Steuersatz des Darlehensgebers (Anlegers). Umgekehrt würde dies aber auch bedeuten, dass gemäß § 32 d Abs. 2 S. 2 EStG die Regelungen zur Verlustverrechnung gemäß § 20 Abs. 6 EStG und zum Werbungskostenabzug gemäß § 20 Abs. 9 EStG keine Anwendung finden, Verluste und Werbungskosten im Zusammenhang mit den Einkünften demnach nach den allgemeinen Regelungen verrechnet werden könnten.

Daneben erzielen die Privatanleger in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen, welche auf die Zinserträge aus der Anlage der Liquiditätsreserve zurückzuführen sind. Diese unterliegen ebenfalls der Abgeltungsteuer i. H. v. 25,00 Prozent (zzgl. Solidaritätszuschlag) und ggf. Kirchensteuer, die im Wege des Quellensteuerabzuges bei der Bank erhoben wird.

### Beendigung der Kapitalanlage

In den Fällen, in denen der Privatanleger seinen Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft veräußert, ist diese Veräußerung einer anteiligen Veräußerung der Kapitalgesellschaftsbeteiligung und der Darlehensforderung gleichzustellen.

Gewinne aus der Veräußerung eines Kommanditanteiles führen daher insoweit grundsätzlich zu Einkünften aus Kapitalvermögen, welche der Abgeltungsteuer unterliegen, soweit ein Teil des Veräußerungsgewinnes auf die Darlehensforderung entfallen sollte.

Die Veräußerung einer wesentlichen Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft stellt dagegen einen Sonderfall der Beendigung der Kapitalanlage dar. Nach § 17 EStG gehört zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb auch der Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft, wenn der Veräußerer innerhalb der letzten fünf Jahre am Kapital der Fondsgesellschaft wesentlich, d. h. mit mindestens einem Prozent beteiligt war. Für die Ermittlung der Wesentlichkeitsgrenze wird die Kapitalgesellschaftsbeteiligung, welche die Fondsgesellschaft direkt hält, anteilig den Privatanlegern zugerechnet. Eine wesentliche Beteiligung entsteht somit dann, wenn der mittelbare Anteil des einzelnen Privatanlegers an der Kapitalgesellschaftsbeteiligung die Wesentlichkeitsgrenze übersteigt. Beim vorliegenden Fonds

wäre die Wesentlichkeitsgrenze ab einer Beteiligung i.H.v. € 190.000,00 oder mehr überschritten, was aufgrund der Mindestbeteiligungshöhe von € 200.000,00 auf alle Anleger zutrifft. Es liegen somit bezüglich des Teiles des Veräußerungsgewinnes, der auf die Beteiligung an der Holdinggesellschaft entfällt, gewerbliche Einkünfte vor (§ 17 Abs. 1 EStG) und es findet das Teileinkünfteverfahren Anwendung, sodass zur Ermittlung des Veräußerungsgewinns 60,00 Prozent des Veräußerungserlöses und 60,00 Prozent der Anschaffungskosten herangezogen werden. Der so ermittelte Veräußerungsgewinn unterliegt der tariflichen Einkommensteuer. Der Sparer-Pauschbetrag findet keine Anwendung.

### Kapitalrückzahlungen

Die steuerliche Einordnung von Kapitalrückzahlungen von direkt oder indirekt gehaltenen Kapitalgesellschaftsbeteiligungen hängt von der konkreten Ausgestaltung ab. Bei EU-Kapitalgesellschaften, die deutschen Kapitalgesellschaften vergleichbar sind, kann für die Anerkennung als steuerliche neutrale Rückzahlung von Kapitalrücklagen sowie nach Praxis der Finanzverwaltung auch von Nennkapitalrückzahlungen eine fristgerechte Antragstellung durch die auszahlende Gesellschaft erforderlich sein, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden. Zur Antragstellung nach § 27 Abs. 8 S. 1 Körperschaftsteuergesetz sind Körperschaften und Personenvereinigungen berechtigt, die in einem anderen Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraumes der unbeschränkten Steuerpflicht unterliegen und Leistungen i. S. d. § 20 Abs. 1 Nr. 1 oder 9 EStG an ihre Anteilseigner gewähren können. Sollten die Voraussetzungen für eine Behandlung als steuerneutrale Einlagenrückgewähr nicht erfüllt sein, kann eine Umqualifizierung der Kapitalrückzahlung in steuerpflichtige Dividenden erfolgen (vgl. Kapitel 7 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition – Rechtliche und steuerliche Risiken – d) Risiko der Umqualifizierung von Kapitalrückzahlungen“).

### § 15b EStG

Nach Auffassung der Anbieterin fällt das vorliegende Beteiligungsangebot nicht in den Anwendungsbereich von § 15b EStG, da nach den steuerrechtlich relevanten Prognosewerten keine steuerlichen Anfangsverluste auf Ebene des Privatanlegers generiert werden. Eine Abzugsfähigkeit von Werbungskosten ist gesetzlich ausgeschlossen.

### Verlustverrechnung, Verlustvortrag/-rücktrag

Verluste aus Kapitaleinkünften können nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Sie dürfen auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch die Einkünfte des Privatanlegers aus Kapitalvermögen in den Folgejahren. Der einem Privatanleger zuzurechnende Verlustvortrag wird insoweit gesondert festgestellt. Verluste aus der ganzen oder teilweisen Uneinbringlichkeit der Darlehensforderung gegen die Holdinggesellschaft dürfen gemäß § 20 Abs. 6 Satz 6 EStG nur bis zur Höhe von maximal € 20.000,00 mit Einkünften aus Kapitalvermögen ausgeglichen werden.

### Kapitalertragsteuer/Abgeltungsteuer und Kirchensteuer – Solidaritätszuschlag

Die Abgeltungsteuer findet für Privatanleger, die einen persönlichen Steuersatz von unter 25,00 Prozent haben, nicht zwingend Anwendung. Diese können nach § 32d Abs. 6 EStG die Einbeziehung ihrer Kapitaleinkünfte in die Veranlagung bei ihrem Wohnsitzfinanzamt beantragen (Günstigerprüfung). Nach § 25 Abs. 1 EStG wird der Privatanleger dann nach dem Einkommen veranlagt, das er im jeweiligen Veranlagungszeitraum bezogen hat. Der Antrag kann nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge gestellt werden.

Für Kapitalerträge, die der Kapitalertragsteuer unterliegen (z. B. Zinsen aus Liquiditätsüberschüssen der Fondsgesellschaft), ist grundsätzlich die Einkommensteuer abgegolten. Diese Kapitalerträge sind nach § 2 Abs. 5b Satz 1 EStG nicht bei der Einkünfte- und Einkommensermittlung zu erfassen. Kapitalerträge, die nicht der Kapitalertragsteuer unterliegen haben (z. B. Dividenden und Zinsen von der Betriebsgesellschaft aufgrund des Gesellschafterdarlehens), sind nach § 32d Abs. 3 EStG in der Einkommensteuererklärung anzugeben, damit auch hierfür die Abgeltungsteuer berechnet werden kann. Kapitalerträge, die der Kapitalertragsteuer unterliegen haben, können vom Steuerpflichtigen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden (§ 32d Abs. 4 EStG), damit bisher nicht oder nicht vollständig zu berücksichtigende Tatbestände noch bei der Veranlagung berücksichtigt werden können (z. B. Verluste oder der Sparer-Pauschbetrag). Für diese Kapitalerträge ist die Abgeltungsteuer nach § 32d Abs. 1 EStG im Veranlagungsverfahren zu ermitteln.

Sofern ein Privatanleger kirchensteuerpflichtig ist, muss der Privatanleger seine sämtlichen Einkünfte, einschließlich solcher Kapitalerträge, die der Kapitalertragsteuer unterliegen haben, für Kirchensteuerzwecke angeben.

Nach § 51 a Abs. 2b und 2c EStG wird die Kirchensteuer als Zuschlag zur Kapitalertragsteuer erhoben. Konzeptgemäß wird die Kirchensteuer nicht von der auszahlenden Stelle erhoben, und ist gemäß § 51 a Abs. 2d EStG vom Finanzamt zu veranlagern. Das seit dem 01.01.2015 geltende automatisierte Verfahren zum Kirchensteuerabzug findet keine Anwendung, da es Personmehrheiten wie die Fondsgesellschaft nicht erfasst.

Zusätzlich zur Einkommensteuer wird bei den Anlegern ein Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,50 Prozent, bezogen auf die festgesetzte Einkommensteuer, erhoben (§§ 3 und 4 Solidaritätszuschlaggesetz (SolZG) i. V. m. § 51 a EStG). Für den Veranlagungszeitraum 2024 wird kein Solidaritätszuschlag erhoben werden, wenn die zu zahlende Einkommensteuer unter € 18.130,00 bzw. € 36.260,00 (Einzel-/Zusammenveranlagung) liegt (§ 3 Abs. 4a SolZG). Oberhalb dieser Grenze setzt gem. § 2 S. 2 SolZG eine sogenannte Milderungszone ein, in der der Solidaritätszuschlag nicht in voller Höhe erhoben, sondern schrittweise an den vollen Satz i. H. v. 5,50 Prozent herangeführt wird. Innerhalb der Milderungszone wächst der Solidaritätszuschlag mit steigendem Einkommen. Auf sehr hohe Einkommen (oberhalb der neuen

Milderungszone) ist dann der bisherige Solidaritätszuschlag unverändert zu entrichten. Das ist ab dem Veranlagungszeitraum 2024 der Fall, wenn das zu versteuernde Einkommen über € 96.820,00 (Alleinstehende) bzw. € 193.641,00 (Verheiratete) liegt.

Liquiditätsüberschüsse der Fondsgesellschaft werden vorübergehend möglichst verzinslich angelegt. Zinseinnahmen im Inland werden mit einer Abgeltungsteuer belastet, welche im Verfahren über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Einkünfte der Fondsgesellschaft durch das Finanzamt den Wohnsitzfinanzämtern der Privatanleger mitgeteilt wird. Die einbehaltene Steuer hat eine abgeltende Wirkung. Sofern der Anleger das Wahlveranlagungsverfahren oder die Günstigerprüfung beantragt, werden die gezahlten Steuerabzugsbeträge auf seine persönliche Einkommensteuer angerechnet. Auch wenn das Teileinkünfteverfahren zur Anwendung kommt, werden einbehaltene Kapitalertragsteuerbeträge auf Zinsen aus Liquiditätsüberschüssen auf die persönliche Einkommensteuer des Privatanlegers angerechnet.

### Besteuerung in Irland

#### Steuerliche Behandlung der Fondsgesellschaft in Irland

Die Fondsgesellschaft sollte auch für steuerliche Zwecke in Irland als transparente Personengesellschaft qualifizieren und für Zwecke der irischen Steuerbetrachtung nicht selbst das Steuersubjekt bilden. Vielmehr werden Zins- und Dividendenzahlungen sowie Gewinne bzw. Verluste aus der irischen Beteiligung direkt dem Gesellschafter entsprechend seiner Beteiligung zugeordnet.

Die Holdinggesellschaft erzielt Dividendeneinkünfte aus Ausschüttungen der Betriebsgesellschaft. Die Dividendeneinkünfte sind in Irland steuerfrei. Die Betriebsgesellschaft selbst unterliegt in Irland mit ihren Einkünften der Körperschaftsteuer von zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation 12,50 Prozent.

#### Laufende Besteuerung von deutschen Privatanlegern

Der deutsche Privatanleger bezieht aus der irischen Beteiligung Zinseinkünfte und Dividenden.

Grundsätzlich unterliegen Zinszahlungen aus einem irischen Unternehmen einer irischen Quellenbesteuerung von 20,00 Prozent. Diese ist von dem Schuldner der Zinszahlung grundsätzlich einzubehalten. Sofern jedoch jeder Kommanditist der Fondsgesellschaft zur Befreiung von der irischen Quellenbesteuerung berechtigt ist (z. B. aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens mit Irland, siehe hierzu Abschnitt „Ausländische Einkünfte/Abkommensrecht“ weiter hinten in diesem Kapitel) und die erforderlichen Bestätigungsdokumentationen (z. B. Ansässigkeitsbescheinigung) von allen Kommanditisten vorliegen, bevor die erste Zinszahlung erfolgt, sollte keine Quellensteuer auf die Zinszahlungen der Betriebsgesellschaft in Irland einbehalten werden.

Weiterhin erhebt Irland grundsätzlich eine Quellensteuer von 25,00 Prozent auf jede relevante Ausschüttung (Dividende; „relevant distribution“), wenn keine Ausnahme vorliegt. Unter diese relevante Ausschüttung (distribution) fallen alle Gegenwerte in Geld (cash), Vermögensgegenstände (assets) oder anderes Vermögen (other property). Aufgrund einer Änderung in der Verwaltungspraxis der irischen Steuerbehörden lässt sich derzeit nicht sicher beurteilen, ob auch auf die von der Holding an die Fondsgesellschaft gezahlten Dividenden Quellensteuer in Irland einbehalten wird. Falls Quellensteuer einbehalten wird, haben die Anleger jedoch die Möglichkeit, einen Antrag auf Erstattung dieser Quellensteuer in voller Höhe in Irland zu stellen. Voraussetzung für die Erstattung ist, dass der Anleger in Irland nicht steuerlich ansässig ist und sein (Wohn-)Sitz aus steuerlicher Sicht in einem anderen EU-Mitgliedsstaat liegt oder dieser Staat ein Doppelbesteuerungsabkommen mit Irland abgeschlossen hat. Darüber hinaus sind zusätzliche Formerfordernisse beim Antrag zu erfüllen, damit die Erstattung der Quellensteuer erfolgen kann.

### Verkauf von Anteilen an einer irischen Kapitalgesellschaft

#### Stempelsteuer („Stamp Duty“)

Eine irische „Stamp Duty“ wird beim Verkauf oder wirtschaftlichen Transfer von Anteilen an irischen Kapitalgesellschaften i. H. v. einem Prozent des jeweiligen Kaufpreises oder ggf. höheren Marktwertes erhoben. Die Kosten hierfür fallen beim Übernehmer der Anteile an.

#### Kapitalgewinnsteuer („Capital Gains Tax“)

Jeglicher Verkauf von Anteilen an irischen Kapitalgesellschaften kann auch Gegenstand einer irischen Kapitalgewinnsteuer (Capital Gains Tax) sein. Der Kapitalgewinn ermittelt sich hierbei aus dem Veräußerungspreis abzgl. der Veräußerungskosten und den ursprünglichen Anschaffungskosten. Der Steuersatz hierauf beläuft sich zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation auf 33,00 Prozent.

Sofern der Veräußerer jedoch weder seinen Wohnsitz noch seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Irland hat und weder als „Irish Resident“ (Wohnsitz) noch als „Ordinarily Resident in Ireland“ (gewöhnlicher Aufenthalt) gilt, auch keine Betriebsstätte in Irland unterhält und der Veräußerungserlös sich nicht mehrheitlich aus dem Verkauf von irischem Grund und Boden, irischen Mineralien („irish minerals“) oder diesbezüglichen derivativen Rechten bezieht, bezahlt der Anleger keine irische Kapitalgewinnsteuer.

Da die Fondsgesellschaft und ihre Gesellschafter (Anleger) annahmegemäß allein in Deutschland ihren Wohnsitz sowie gewöhnlichen Aufenthalt haben und der Immobilienwert den Kaufpreis nicht mehrheitlich beeinflusst hat, fällt nach aktuellem Kenntnisstand bei einem potenziellen Verkauf keine Kapitalgewinnsteuer in Irland an. Dies kann sich jedoch bis zum Veräußerungszeitpunkt der Beteiligung ändern, wenn sich der Wert der Immobilie im Verhältnis zum Wert des operativen Geschäftes verändert.

Sofern der Veräußerungspreis jedoch mehrheitlich aus dem Immobilienwert, irischen Mineralien oder diesbezüglichen Rechten bestimmt wird und den Wert von € 500.000,00 überschreitet, muss der Käufer 15,00 Prozent des Veräußerungspreises als Quellensteuer einbehalten und innerhalb von 30 Tagen an die irische Finanzbehörde abführen.

#### **Ausländische Einkünfte/Abkommensrecht**

Beteiligt sich die Fondsgesellschaft direkt oder indirekt an einem ausländischen Unternehmen oder Co-Investment, erzielt sie ausländische Einkünfte. Die ausländischen Einkünfte unterliegen grundsätzlich sowohl der ausländischen als auch der inländischen Besteuerung.

In einem solchen Fall wird teilweise über Doppelbesteuerungsabkommen („DBA“) geregelt, welcher Staat abhängig von der Einkunftsart letztlich das Besteuerungsrecht hat. Ziel der DBA ist die Vermeidung der grenzüberschreitenden Doppelbesteuerung, indem die Besteuerungsansprüche von Quellen- und Ansässigkeitsstaat beschränkt bzw. gegeneinander abgegrenzt werden.

Steht Deutschland das Besteuerungsrecht nicht zu und sieht das DBA die Freistellungsmethode vor, werden die betroffenen ausländischen Einkünfte nicht der deutschen Besteuerung unterworfen, unterliegen aber regelmäßig dem Progressionsvorbehalt. Sieht das DBA bzw. das deutsche Recht die Anrechnungsmethode vor, wird die im Ausland gezahlte Quellensteuer auf die deutsche Einkommensteuerschuld angerechnet, jedoch nur bis zum sogenannten Anrechnungshöchstbetrag. Verbleibt ein Überhang an ausländischer Quellensteuer, kann dieser Überhang nicht angerechnet oder abgezogen werden.

Die Anwendbarkeit eines DBA bzw. einer Anrechnung nach deutschem Recht setzt voraus, dass die nach deutschem Recht bzw. Abkommensrecht geforderten formellen Voraussetzungen erfüllt sind. Vermögensverwaltende Personengesellschaften selbst sind regelmäßig nicht abkommensberechtigt, sondern lediglich die dahinter stehenden Gesellschafter.

Im Einzelfall kann nicht ausgeschlossen werden, dass zur Anrechnung nötige Bescheinigungen durch die Fondsgesellschaft nicht beschafft werden können. In diesem Fall kann es zur doppelten Besteuerung in Deutschland und im Ausland (Irland) kommen.

Die Regelungen zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung in Irland und Deutschland sind in dem Doppelbesteuerungsabkommen mit Irland (nachfolgend: DBA D/IRL) geregelt.

Auch aus irischer Sicht wird nach den der Anbieterin vorliegenden Auskünften die vermögensverwaltende Personengesellschaft transparent behandelt. Dies bedeutet, dass auch aus irischer Sicht nicht die vermögensverwaltende Personengesellschaft, sondern die dahinter stehenden Gesellschafter (Anleger) die relevanten Steuersubjekte sind.

Für Zinsen regelt Art. 11 des DBA D/IRL, dass die Besteuerung ausschließlich dem Ansässigkeitsstaat des Anlegers (Nutzungsberechtigten) zugewiesen wird. Folglich hat Deutschland für die Zinseinkünfte aus Darlehensforderungen an eine irische Kapitalgesellschaft nach dem DBA D/IRL das ausschließliche Besteuerungsrecht. Sofern jedoch der Anleger nicht die erforderlichen Unterlagen (z. B. Ansässigkeitsbescheinigung aus Deutschland) vorlegt, besteht die Möglichkeit einer irischen Quellenbesteuerung i. H. v. zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation 20,00 Prozent auf Zinsen (vgl. Kapitel V „Beitrittserklärung, Anlagen zur Beitrittserklärung und Freistellungserklärungen“).

Für Dividenden regelt Art. 10 des DBA D/IRL, dass die Besteuerung im Ansässigkeitsstaat des empfangenden Gesellschafters (Anlegers) stattfindet. Somit hat Deutschland im vorliegenden Fall das grundsätzliche Besteuerungsrecht.

Hierbei kann Irland jedoch grundsätzlich auch eine Quellensteuer erheben i. H. v. zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation 15,00 Prozent auf Dividenden (Begrenzung gemäß DBA auf 15,00 Prozent; tatsächlich erhebt Irland aber 25,00 Prozent). Inwieweit Irland im vorliegenden Fall tatsächlich Quellensteuer erheben wird, lässt sich nicht sicher beurteilen (siehe hierzu genauer oben den Abschnitt „Laufende Besteuerung von deutschen Privatanlegern“). Wenn irische Steuern anfallen und eine Erstattung in Irland nicht möglich sein sollte, müssten diese im Rahmen des Deklarationsverfahrens in Deutschland berücksichtigt werden, was insgesamt arbeitsaufwendig und fehleranfällig ist.

Das Besteuerungsrecht für Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an einer irischen Kapitalgesellschaft richtet sich nach Art. 13 „Gewinne aus der Veräußerung von Vermögen“ DBA D/IRL.

Hierbei sind folgende zwei Fälle zu unterscheiden:

- a) Einkünfte aus der Veräußerung von Anteilen an Immobilien-gesellschaften unterliegen der Regelung des Art. 13 Abs. 4 DBA D/IRL. Hiernach können Gewinne, die eine in einem Vertragsstaat ansässige Person (hier Deutschland) aus der Veräußerung von Aktien und ähnlichen Anteilen an einer Gesellschaft, außer börsengehandelten Aktien, erzielt, deren Wert zu irgendeinem Zeitpunkt während der 365 Tage vor der Veräußerung zu mehr als 50,00 Prozent mittelbar oder unmittelbar aus unbeweglichem Vermögen besteht, das im anderen Vertragsstaat liegt (hier Irland), im anderen Vertragsstaat (hier Irland) besteuert werden.
- b) Einkünfte aus der Veräußerung von nicht in den Abs. 1, 2, 3 und 4 des Art. 13 genannten Vermögen gemäß Art. 13 Abs. 5 DBA D/IRL, wozu auch jene Geschäftsanteile gehören, die nicht unter die vorrangige Regelung für Immobiliengesellschaften in Abs. 4 fallen (= Anteile an der Holdinggesellschaft) können nur in dem Vertragsstaat besteuert werden, in dem der Veräußerer ansässig ist.

Dies bedeutet, dass im Ergebnis im Fall a) das Besteuerungsrecht in Irland und in Deutschland (in Deutschland Anrechnung der irischen Steuer) und im Fall b) das Besteuerungsrecht im Ansässigkeitsstaat, d. h. in Deutschland, liegen würde. Dies gilt auch für den mittelbaren Verkauf von Anteilen.

Da die Zuordnung eines eventuellen Veräußerungsgewinnes insbesondere davon abhängt, wie sich der Wert der Anteile an den Gesellschaften ermittelt, kann nicht abschließend beurteilt werden, welcher Staat das Besteuerungsrecht für einen eventuellen Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Anteile an der Holdinggesellschaft hätte.

Konzeptionell geht die Anbieterin zunächst davon aus, dass es sich nicht um eine Veräußerung von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft handelt. Der mittelbare Erwerb der Anteile der Betriebsgesellschaft durch die Fondsgesellschaft wurde nicht als Veräußerung von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft behandelt. Sollten sich die Wertverhältnisse jedoch ändern, können sich hieraus andere steuerliche Implikationen ergeben.

Es ist nicht auszuschließen, dass die deutsche und die irische Finanzverwaltung Abkommensbestimmungen unterschiedlich verstehen und auslegen („Qualifikationskonflikte“), was zu einer Doppelbesteuerung führen könnte, wobei ggf. die Möglichkeit besteht, diese durch ein Verständigungsverfahren oder eine Steueranrechnung in Deutschland zu vermeiden oder abzumildern.

#### **Außensteuergesetz**

Beteiligt sich die Fondsgesellschaft direkt oder indirekt an einer niedrig besteuerten ausländischen Kapitalgesellschaft, müssten die Anleger die Erträge der ausländischen Gesellschaft unter bestimmten Voraussetzungen nach den §§ 7 ff. des Außensteuergesetzes (im Folgenden auch „AStG“ abgekürzt) auch dann versteuern, wenn die Kapitalgesellschaft keine Ausschüttungen vornimmt (sogenannte Hinzurechnungsbesteuerung).

Betroffen wären insoweit alle Erträge der ausländischen Gesellschaft. Bei Privatanlegern würden diese Erträge in voller Höhe mit dem individuellen Steuersatz (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) der Einkommensteuer unterliegen, d. h., die Abgeltungsteuer käme nicht zur Anwendung und die Steuerbelastung des Anlegers würde sich ggf. erhöhen.

Es ist geplant, dass die irische Holdinggesellschaft nur Einkünfte aus Gewinnausschüttungen der Betriebsgesellschaft, an der sie zu 100,00 Prozent beteiligt ist, erzielt und diese Ausschüttungen in Irland steuerlich nicht abzugsfähig sind, sodass insoweit von einer aktiven Tätigkeit gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 7 AStG auszugehen sein sollte. Ferner ist vorgesehen, dass auf Ebene der Holdinggesellschaft und auf Ebene der Betriebsgesellschaft weder positive Zinseinkünfte noch andere positive Einkünfte nach deutschen steuerlichen Grundsätzen generiert werden, die zu passiven Einkünften führen könnten. Daher sollte die Hinzurechnungsbesteuerung plangemäß voraussichtlich keine Anwendung finden. In jedem Fall hängt die Anwendung der

Hinzurechnungsbesteuerung von den im jeweiligen Veranlagungszeitraum erzielten Einkünften ab und ist daher veranlagungszeitraumbezogen zu überprüfen.

Da auch in diesem Bereich die gesetzlichen Regelungen einem ständigen Wandel unterliegen, kann nicht auf Dauer damit gerechnet werden, dass die aktuelle steuerliche Behandlung nach dem Außensteuergesetz während der Fondslaufzeit unverändert bleibt. Hieraus können sich negative Effekte für den Anleger ergeben.

Ebenfalls zu berücksichtigen sind die Regelungen gemäß § 6 AStG (Wegzugsbesteuerung). Dies betrifft – im Grundsatz – zum Beispiel den Fall, dass ein Anleger seinen steuerlichen Wohnsitz und/oder gewöhnlichen Aufenthalt ins Ausland verlegt und Deutschland im Zuge des Wegzuges das Besteuerungsrecht für einen Gewinn aus dem Verkauf der Anteile an der Holdinggesellschaft verliert. In diesem Fall kann es zu einer Fiktion der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Anteile an der irischen Kapitalgesellschaft nach § 17 EStG mit entsprechender Besteuerung in Deutschland kommen. Dieselbe Problematik kann sich bei der schenk- oder erweisen Übertragung der Anteile an der Fondsgesellschaft auf eine im Ausland ansässige Person ergeben.

#### **Steuerveranlagung**

Die Fondsgeschäftsführung reicht jährlich bei dem zuständigen Finanzamt eine Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Ergebnisfeststellung ein, welches die Einkünfte der Fondsgesellschaft veranlagt und feststellt. Das zuständige Finanzamt teilt dem jeweiligen für den Anleger zuständigen Wohnsitzfinanzamt dessen Anteil an den Einkünften mit, welchen dies bei der persönlichen Einkommensteuerveranlagung berücksichtigt. Eventuelle Sonderwerbungskosten des Anlegers können (nur) im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung geltend gemacht werden. Bei Privatanlegern ist aufgrund von § 20 Abs. 9 EStG der Abzug der tatsächlichen Werbungskosten und somit auch der Abzug von Sonderwerbungskosten voraussichtlich ausgeschlossen.

Hinsichtlich von Besonderheiten bei Privatanlegern wird auf den Abschnitt „Kapitalertragsteuer/Abgeltungsteuer und Kirchensteuer – Solidaritätszuschlag“ weiter vorn in diesem Kapitel verwiesen.

#### **Erbschaftsteuer und Schenkungsteuer**

Überträgt der Anleger seinen Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft im Wege einer Verfügung im Todesfall oder einer Schenkung, kann der Vorgang gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Erbschaftsteuergesetzes (im Folgenden auch „ErbStG“ abgekürzt) der Erbschaft- und Schenkungsteuer unterliegen. Ob eine Steuerschuld entsteht, hängt von einer Reihe individueller Faktoren ab (Höhe des Erwerbes, Güterstand, frühere Erwerbe, Steuerklassen, Freibeträge usw.).

Jedem Anleger ist anzuraten, die individuellen Steuerfolgen mit seinem persönlichen steuerlichen Berater zu besprechen.

### **Erbfall**

Im Fall der erbschaftsteuerpflichtigen Übertragung des Kommanditanteiles durch einen Anleger gilt als steuerpflichtiger Erwerb die Bereicherung des Erwerbers durch den Kommanditeil.

Im Rahmen der Bewertung der Vermögensübertragung wird die unmittelbar gehaltene Kommanditbeteiligung als anteilige Beteiligung an den Wirtschaftsgütern der Fondsgesellschaft angesehen, die mit dem gemeinen Wert zu bewerten ist. Dabei handelt es sich zum einen um die von der Fondsgesellschaft unmittelbar gehaltenen Beteiligungen, Kapitalforderungen sowie liquide Vermögensgegenstände.

Kapitalforderungen sind mit dem Nennwert anzusetzen (§ 12 Abs. 1 Bewertungsgesetz; im Folgenden auch „BewG“ abgekürzt). Anteile an Kapitalgesellschaften sind mit dem gemeinen Wert anzusetzen (§ 11 Abs. 2 BewG).

Der gemeine Wert der Anteile an Kapitalgesellschaften ermittelt sich bei nicht börsennotierten Unternehmen nach dem „vereinfachten Ertragswertverfahren“, wenn dies nicht zu offensichtlich unzutreffenden Ergebnissen führt (§ 199 Abs. 1 BewG) und der gemeine Wert auch nicht aus Verkäufen, die weniger als ein Jahr zurückliegen, abzuleiten ist. Danach ist zur Ermittlung des Ertragswertes der zukünftig nachhaltig erzielbare Jahresertrag mit einem Kapitalisierungsfaktor zu multiplizieren. Dieser Kapitalisierungsfaktor liegt gemäß § 203 Abs. 1 BewG zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation bei 13,75, kann jedoch durch Rechtsverordnung an die Entwicklung der Zinsstrukturdaten angepasst werden.

Für die Ermittlung dieses Jahresertrages bietet der in der Vergangenheit erzielte Durchschnittsertrag eine Beurteilungsgrundlage (i. d. R. die letzten drei Jahre). Die hierfür maßgeblichen Betriebsergebnisse bauen auf den nach steuerlichen Gesichtspunkten ermittelten Ergebnissen i. S. d. § 4 Abs. 1 EStG als Ausgangswert auf, der um gewisse Hinzurechnungen und Abzüge zu bereinigen ist. Ein positives Betriebsergebnis ist zur Abgeltung des Ertragsteueraufwandes um 30,00 Prozent zu vermindern (§ 202 Abs. 3 BewG).

Da die Fondsgesellschaft an einer ausländischen Gesellschaft beteiligt ist, sind ggf. die steuerlichen Regelungen des Sitzstaates zusätzlich zu beachten.

Da es sich bei der Fondsgesellschaft um eine vermögensverwaltende Gesellschaft handelt und die Anleger die Beteiligung an der Fondsgesellschaft im steuerlichen Privatvermögen halten, finden die Vorschriften zur Ermittlung des Anteilswertes von Betriebsvermögen keine Anwendung. Die Beteiligungen sowie die weiteren Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft bilden damit jeweils für sich betrachtet die übertragenen und zu bewertenden Vermögensgegenstände.

Der steuerpflichtige Erwerb wird – ggf. nach Abzug von Freibeträgen – mit einem Steuersatz belastet, der von dem Wert des

steuerpflichtigen Erwerbes und der Steuerklasse abhängig ist (7,00 bis 50,00 Prozent).

Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch begünstigtes Vermögen gemäß § 13b Abs. 1 Nr. 3 ErbStG vorliegen. Dies kommt grundsätzlich erst dann zum Tragen, sofern der Erblasser/Schenkende Anteile an einer Kapitalgesellschaft überträgt, die zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuer Sitz oder Geschäftsleitung im Inland oder in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraumes hat, und wenn der Erblasser oder Schenkende am Nennkapital dieser Gesellschaft unmittelbar zu mehr als 25,00 Prozent beteiligt war (Mindestbeteiligung).

### **Schenkung**

Die Schenkung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft gilt als Erwerb der einzelnen Wirtschaftsgüter. Zugleich werden vom Beschenkten die bestehenden Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft und eventuell auch Verbindlichkeiten des Schenkenden übernommen, sodass sich die Bereicherung des Begünstigten aus dem Saldo der übertragenen aktiven und passiven Wirtschaftsgüter ergibt.

### **Umsatzsteuer**

Die Tätigkeit der Fondsgesellschaft beschränkt sich im Wesentlichen auf den Erwerb und das Halten einer Beteiligung sowie die Begebung eines Darlehens. Dies sollte keine nachhaltige gewerbliche Tätigkeit i. S. d. § 2 Abs. 1 Umsatzsteuergesetz begründen. Die Fondsgesellschaft kann daher auch die ihr in Rechnung gestellten Vorsteuerbeträge nicht abziehen.

### **Gewerbsteuer**

Da die Fondsgesellschaft voraussichtlich keine gewerblichen Einkünfte erzielen wird, sollte sie nicht der Gewerbesteuer unterliegen.

### **Keine Übernahme von Steuerzahlungen**

Weder die Anbieterin noch die Fondsgesellschaft noch eine andere Person übernehmen für den Anleger die Zahlung von Steuern.

## 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
- Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger
- Anlagen zur Beitrittserklärung
- Basisinformationsblatt

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

**Kontoinhaber:**

IMMAC Irland Sozialimmobilien VI Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

**Bank:** Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG

**IBAN:** DE42 2559 1413 0030 4867 01

**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 Irland Sozialimmobilien VI 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 bzw. in diese investieren:
  - a) Beteiligungen an Unternehmen, deren Verkehrswert ermittelt werden kann (§ 285 Abs. 1 KAGB) und die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind,
  - b) Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 3 KAGB an Tochterunternehmen, wobei höchstens 50,00 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und des noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft für diese Darlehen verwendet werden, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen,
  - c) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.
2. Die Investition in Finanzinstrumente ist ausgeschlossen.

### §2 Anlagegrenzen

1. Mindestens 60,00 Prozent des investierten Kapitals werden mittelbar und/oder unmittelbar in Beteiligungen an Unternehmen, insbesondere Gesellschaften irischen Rechtes mit Sitz in Irland, deren Geschäftszweck das Halten und/oder der Betrieb von Einrichtungen der stationären Altenpflege ist, angelegt und/oder für die Finanzierung von Unternehmen, an denen sich die Fondsgesellschaft beteiligt hat, durch Zuführung von Eigen- und Fremdkapital, insbesondere für die Vergabe von Gesellschafterdarlehen an Tochtergesellschaften, verwendet.
2. Die Fondsgesellschaft hat im Rahmen der Anlagegrenzen mit Anteilskaufvertrag (Share Purchase Agreement) vom 22.07.2022 100,00 Prozent der Unternehmensanteile der Portatare Limited, Dublin, Irland (Holdinggesellschaft), erworben; diese wiederum hält 100,00 Prozent der Unternehmensanteile der MPM Nursing Home Limited, die 100-prozentige Eigentümerin und Betreiberin des Bethany House Nursing Home, Main Street, Tyrrellspass, N91 P5P6, Irland ist (Betriebsgesellschaft); die Holdinggesellschaft und die Betriebsgesellschaft werden im Folgenden zusammen auch „Konzerngesellschaften“ genannt.

3. Der Übergang der Unternehmensanteile wurde ebenfalls am 22.07.2022 vollzogen.
4. Die Fondsgesellschaft hat im Rahmen der Anlagegrenzen mit Gesellschafterdarlehensvertrag (Loan Agreement) vom 22.07.2022 ein Gesellschafterdarlehen i. H. v. € 7.000.000,00 an die MPM Nursing Home Limited ausgegeben und valuiert.
5. Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit den mittelbar und unmittelbar erworbenen Gesellschaftsbeteiligungen (insbesondere Kapitalmaßnahmen, z. B. Kapitalerhöhungen).

### §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 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 bis zu 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 maximal 13,58 Prozent der Kapitaleinlage inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. **Insgesamt betragen die einmaligen Kosten (Ausgabeaufschlag und Initialkosten) maximal 17,70 Prozent des Ausgabepreises inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer.** Hierin sind der Ausgabeaufschlag und Provisionen für Vertriebspartner i.H.v. insgesamt bis zu 9,00 Prozent der Kapitaleinlage enthalten.
4. Ein Teil der in den in Ziff. 3. dargestellten Quoten enthaltenen Vergütungen ist nicht umsatzsteuerpflichtig. Alle Vergütungen verstehen sich jedoch als Bruttovergütungen inkl. eventuell anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent, und umsatzsteuerpflichtige Vergütungen sind bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen.
5. Eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder 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 1,70 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. 5. sowie eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziff. 6. berechnet.
  - b) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine laufende Vergütung i. H. v. bis zu 1,50 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.04.–31.12.2024) beträgt die Gebühr mindestens € 77.375,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) beträgt die Gebühr mindestens € 102.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

- c) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine laufende jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 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 (01.04.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 1.875,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
  - d) Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft erhält als Ausgleich für die Geschäftsführungstätigkeit eine 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 (01.04.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 1.875,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
2. Vergütungen an Dritte:  
Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Konzerngesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Konzerngesellschaften auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.
  3. Weitere Vergütungen an Dritte:
    - a) Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,30 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 16.000,00 inkl. Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle erhält 50,00 Prozent der Vergütung zu Beginn eines Kalenderjahres sowie 50,00 Prozent in monatlich anteiligen Vorschüssen. Für Tätigkeiten bis zum Ende des Kalenderjahres 2024 beträgt die Vergütung € 16.000,00 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 € 6.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.04.–31.12.2024) beträgt die Vergütung

€ 4.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die Vergütung ist in der Verwaltungsgebühr gemäß § 8 Ziff. 1. b) enthalten und wird der Fondsgesellschaft somit nicht zusätzlich belastet.

4. 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. § 285 Abs. 1 und Abs. 3 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.
5. 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 4,00 Prozent inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft (Enterprise Value). Die Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung

einhergehenden Kosten von Dritten nach a) („Veräußerungsdritt看kosten“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i. H. v. weniger als 2,00 Prozent inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 2,00 Prozent inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.

- c) Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktionen ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet, und ihr können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.
- d) Der Fondsgesellschaft werden die, im Zusammenhang mit nicht von den Buchstaben a)–c) erfassten Transaktionen (u. a. Kosten für Makler, externe Rechts- und Steuerberater sowie Wirtschaftsprüfer, technische Prüfungen, Betriebs-/Organisationsprüfungen, Übersetzungskosten 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.

6. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,
- b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5,50 Prozent bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-Verwaltungsgesellschaft i. H. v. 20,00 Prozent aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

7. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten  
Für die Berechnung der Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß 5. gilt Folgendes:
  - a) Im Fall der Veräußerung der Vermögensgegenstände bzw. eines Vermögensgegenstandes durch die Fondsgesellschaft ist der Verkaufserlös der Vermögensgegenstände bzw. des Vermögensgegenstandes 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.
8. 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 zu tragen.
9. Ein Teil der in diesem § 8 dargestellten Vergütungen ist nicht umsatzsteuerpflichtig. Alle Vergütungen verstehen sich jedoch als Bruttovergütungen inkl. eventuell anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent, und umsatzsteuerpflichtige Vergütungen sind bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen.

### § 9 Ausschüttung

1. Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.
2. Die Ausschüttung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der

Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

3. Im Übrigen finden die Regelungen in § 17 (Ergebnisverteilung), § 18 (Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen) und § 24 (Fortführung der Gesellschaft, Abfindung) des Gesellschaftsvertrages Anwendung.

### § 10 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
2. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft erstellt die Fondsgesellschaft einen Jahresbericht gemäß den §§ 158, 135, 101 Abs. 2 KAGB.
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 angegebenen Stellen zur Verfügung gestellt. Er wird ferner im Bundesanzeiger den gesetzlichen Fristen entsprechend spätestens zwölf Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres bekannt gemacht.

### § 11 Dauer der Fondsgesellschaft, Abwicklung und Verteilung

1. Die Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.03.2039 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. Das nach Zahlung der Vergütung gemäß § 8 Ziff. 5. b), 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: 29.12.2023



## III Die Informationspflichtendokumentation (nach § 307 KAGB)

### **IMMAC Irland Sozialimmobilien VI 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: 22.03.2024**

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 Irland Sozialimmobilien VI 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 Beteiligungen an Unternehmen, insbesondere Gesellschaften irischen Rechtes mit Sitz in Irland, zu erwerben und diese mittelbar und/oder unmittelbar zu verwalten. In den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft ist festgelegt, dass mindestens 60,00 Prozent des investierten Kapitals mittelbar und/oder unmittelbar in Beteiligungen an Unternehmen, deren Geschäftszweck das Halten und/oder der Betrieb von Einrichtungen der stationären Altenpflege ist, angelegt werden und/oder für die Finanzierung von Unternehmen, an denen sich die Fondsgesellschaft beteiligt hat, durch Zuführung von Eigen- und Fremdkapital, insbesondere für die Vergabe von Gesellschafterdarlehen an Tochtergesellschaften (im Folgenden zusammen auch „Vermögensgegenstände“ genannt) verwendet werden (Anlagegrenzen).

Als Anlageziel sollen langfristig Zinseinnahmen und Überschüsse generiert sowie aus der späteren Veräußerung der Unternehmensbeteiligung Einnahmen erzielt werden, um diese monatlich bzw. hinsichtlich der Veräußerung der Unternehmensbeteiligung im Rahmen der Liquidation an die Anleger auszuschütten. Zum Erreichen des Anlagezieles hat die Fondsgesellschaft im Rahmen der Anlagegrenzen mittels Anteilskaufvertrages vom 22.07.2022 100,00 Prozent der Unternehmensanteile der irischen Portatare Limited (im Folgenden auch „Holdinggesellschaft“ genannt) erworben. Die Holdinggesellschaft hält 100,00 Prozent der Unternehmensanteile der MPM Nursing Home Limited (im Folgenden auch „Betriebsgesellschaft“

genannt, „Holdinggesellschaft“ und „Betriebsgesellschaft“ zusammen im Folgenden auch „Konzerngesellschaften“ genannt), welche 100-prozentige Eigentümerin und Betreiberin der Pflegeeinrichtung Bethany House Nursing Home ist. Daneben hat die Fondsgesellschaft der Betriebsgesellschaft ein Gesellschafterdarlehen gewährt, aus welchem sie regelmäßig Zinseinnahmen erzielt. Die Betriebsgesellschaft betreibt die Pflegeeinrichtung Bethany House Nursing Home in Tyrrellspass mit dem Ziel, langfristig Überschüsse zu erwirtschaften. Diese Überschüsse sollen nach Abzug aller Kosten und Begleichung von Verbindlichkeiten der Konzerngesellschaften über die Holdinggesellschaft an die Fondsgesellschaft transferiert werden.

Die Fondskonzeption, die sich in der Prognoserechnung widerspiegelt, unterstellt, dass die Vermögensgegenstände nach einem Haltezeitraum von 15 Jahren veräußert bzw. zurückgeführt werden.

Die Fondsgesellschaft wird darüber hinaus keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit der erworbenen Gesellschaftsbeteiligung (insbesondere Kapitalmaßnahmen, wie Kapitalerhöhungen).

#### **a) Rechtliche Grundlagen der IMMAC Irland Sozialimmobilien VI Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

Die IMMAC Irland Sozialimmobilien VI 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 01.09.2021 gegründet und am

22.10.2021 unter HRA 127877 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg.

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft wurde am 29.12.2023 neu gefasst, und die Neufassung tritt zum 01.04.2024 in Kraft. 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 26.10.2022 nebst Nachtrag vom 29.12.2023 bestellt (im Folgenden auch „Bestellungsvertrag“ genannt).

#### **b) Rechtliche Struktur der IMMAC Irland Sozialimmobilien VI Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

Die Fondsgesellschaft wurde von der Irland VI Verwaltungs GmbH, der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH und der IMMAC Health property GmbH gegründet (im Folgenden auch „Gründungsgesellschafter“ genannt).

Die einzige persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Fondsgesellschaft ist die Irland VI Verwaltungs GmbH mit Sitz in Hamburg und geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg. Sie wurde am 01.09.2021 gegründet und am 05.10.2021 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 171303 eingetragen. Die Geschäftsführung der Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Jörn Griffel und Herrn Harald Niedergesäß, 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 Irland VI Verwaltungs GmbH 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 JGL Verwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142212 mit Sitz in Hamburg und mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage i. H. v. € 2.500,00. 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 im 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 Kommandi-

tistin 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 Irland VI Verwaltungs GmbH, der JGL 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 31.03.2039. Die Fondsgesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von

75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig. 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 den Jahresabschlussprüfer den Nettoinventarwert auf den 31.03.2039 feststellen zu lassen. Im Fall der Auflösung der Fondsgesellschaft bzw. aus Anlass des Verkaufes des Gesellschaftsvermögens 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 vier Prozent inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft (Enterprise Value). 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 zwei Prozent inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die AIF-Verwaltungsgesellschaft gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten zwei Prozent inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.

### c) Finanzierung

Die Fondsgesellschaft hat ein Zwischenfinanzierungsdarlehen i.H.v. € 16.500.000,00 bei einer deutschen Geschäftsbank mit spätester Fälligkeit zum 30.01.2025 aufgenommen.

Als Sicherheiten für die Zwischenfinanzierung i.H.v. € 16.500.000,00 sind eine selbstschuldnerische Bürgschaft der Profunda Vermögen GmbH und eine selbstschuldnerische Bürgschaft der IMMAC Holding AG i.H.v. jeweils € 16.500.000,00 sowie eine Kapitaldienstgarantie der IMMAC Holding AG vereinbart worden. Darüber hinaus sind sämtliche Auszahlungsansprüche der Fondsgesellschaft gegenüber den Konzerngesellschaften aus Zins- und Dividendenzahlungen der Bank abgetreten.

Die Bank berechnet für die Gewährung des Zwischenfinanzierungsdarlehens Strukturierungsgebühren i.H.v. € 206.250,00.

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 Zahlenwerkes verzichtet.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat gemäß §274 KAGB i.V.m. §215 KAGB gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (im Folgenden auch „BaFin“ abgekürzt) 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 30.01.2025 eingezahlt sein.

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

### d) Assetstruktur

Die Fondsgesellschaft hat am 22.07.2022 einen Anteilskaufvertrag (Share Purchase Agreement) über den Erwerb sämtlicher Unternehmensanteile der irischen Portatata Limited geschlossen. Die Portatata Limited wiederum hält 100,00 Prozent der Unternehmensanteile der MPM Nursing Home Limited, welche 100-prozentige Eigentümerin und Betreiberin der Pflegeeinrichtung Bethany House Nursing Home, Main Street, Tyrrellspass, N91 P5P6, Irland ist. Die Übertragung der Unternehmensanteile wurde ebenfalls am 22.07.2022 vollzogen.

### 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 aller für die Anleger verfügbaren Informationen über die Fondsgesellschaft erfolgen ausschließlich durch die AIF-Verwaltungsgesellschaft.

### f) Risikoprofil des Spezial-AIF

Die Fondsgesellschaft hat sich als 100-prozentige Gesellschafterin an einer irischen Holdinggesellschaft, namentlich der Portatata Limited, beteiligt. Daneben hat die Fondsgesellschaft der Betriebsgesellschaft ein Gesellschafterdarlehen gewährt. Die Fondsgesellschaft unterliegt Risiken, deren Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung durch das Risikomanagement der AIF-Verwaltungsgesellschaft erfolgt.

Eine Darstellung der mit dem Beitritt des Anlegers zu dieser Vermögensanlage verbundenen Risiken findet sich in Kapitel 7.

## 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 Unternehmens- und Gesellschaftsbeteiligungen. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die der Fondsgesellschaft 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) 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

Entsprechend den Anlagebedingungen darf die Fondsgesellschaft Beteiligungen an Unternehmen erwerben, deren Verkehrswert ermittelt werden kann (§ 285 Abs. 1 KAGB) und die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind. Sie darf außerdem in Geldanlagen an Tochterunternehmen investieren, wobei höchstens 50,00 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und des noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft für diese Darlehen verwendet werden, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen (§ 285 Abs. 3 KAGB). Daneben darf sie Bankguthaben gemäß § 195 KAGB erwerben bzw. in diese investieren. Die Investition in Finanzinstrumente ist ausgeschlossen.

Die Fondsgesellschaft hat im Rahmen der Anlagegrenzen mit Anteilskaufvertrag vom 22.07.2022 bereits sämtliche Unternehmensanteile an der Portatare Limited erworben. Daneben hat die Fondsgesellschaft der Betriebsgesellschaft mit Vertrag vom 22.07.2022 ein Gesellschafterdarlehen gewährt.

Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit

den mittelbar und unmittelbar erworbenen Gesellschaftsbeteiligungen (insbesondere Kapitalmaßnahmen, wie Kapitalerhöhungen). Weitere Techniken und Instrumente der Verwaltung sind das Portfoliomanagement sowie das Risikomanagement und die Fondsgesellschaftsverwaltung.

Die Verwaltung der Konzerngesellschaften sowie das Betriebs- und Objektcontrolling erfolgen auf Grundlage von Dienstleistungsverträgen. Bezüglich des Betriebs- und Objektcontrollings wurde eine Vereinbarung (Operations and Asset Service Agreement) zwischen der IMMAC Capital (Ireland) Limited und der Betriebsgesellschaft geschlossen. Daneben wurde ein Managementvertrag (Management Agreement) zwischen der Betriebsgesellschaft und der Beechfield Care Group Limited geschlossen.

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 Kapitalanlage ist ein Finanzprodukt i. S. d. Artikels 6 der Verordnung 2019/2088/EU. **Die diesem Finanzprodukt (IMMAC Irland Sozialimmobilien VI 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 können. 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 einer technischen Due Dilligence und eines Wertgutachtens bzgl. des Anlageobjektes 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 7 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition“).

Nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung wurden bei der Investitionsentscheidung, d. h. beim Erwerb der Unternehmensanteile, nicht berücksichtigt. Eine Berücksichtigung erfordert die Durchführung von Maßnahmen zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen auf Unternehmensebene, insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung des CO<sub>2</sub>-Fußabdruckes des Unternehmens. Zum Zeitpunkt des Erwerbes der Unternehmensanteile waren zusätzliche Mittel zur Finanzierung solcher Maßnahmen auf Unternehmensebene nicht vorgesehen, sodass davon abgesehen wurde, nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu berücksichtigen.

## 5 Die Holdinggesellschaft, die Betriebsgesellschaft und die Pflegeeinrichtung

### Die Holdinggesellschaft – Portatare Limited

Die Portatare Limited wurde am 06.07.2010 gegründet. Sie ist unter der Unternehmensregistrierungsnummer 486365 beim irischen Companies Registration Office eingetragen als LTD – Private Company Limited by Shares. Die Portatare Limited ist 100-prozentige Eigentümerin der Betriebsgesellschaft MPM Nursing Home Limited. Sämtliche Anteile der Portatare Limited werden von der Fondsgesellschaft gehalten.

### Die Betriebsgesellschaft – MPM Nursing Home Limited

Die MPM Nursing Home Limited wurde am 14.03.2006 gegründet. Sie ist unter der Unternehmensregistrierungsnummer 417062 beim irischen Companies Registration Office eingetragen als LTD – Private Company Limited by Shares. Die MPM Nursing Home Limited ist 100-prozentige Eigentümerin und Betreiberin der Pflegeeinrichtung Bethany House Nursing Home nebst Grund und Boden. Sämtliche Anteile der MPM Nursing Home Limited werden von der Holdinggesellschaft gehalten.

### Die Pflegeeinrichtung – Bethany House Nursing Home

Das Bethany House Nursing Home (im Folgenden auch „Bethany House“ genannt) ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation eine Pflegeeinrichtung mit 90 registrierten Betten. Die seit 2006 familiengeführte Pflegeeinrichtung umfasst das Anfang der 1990er-Jahre errichtete Ursprungsgebäude (Crinkle Lodge) mit 28 Bewohnerzimmern und wurde in den Jahren 2010 (vier Bewohnerzimmer), 2017 (25 Bewohnerzimmer) und zuletzt 2021 (33 Bewohnerzimmer) sukzessive um zusätzliche Gebäude erweitert.

Bethany House erstreckt sich über mehrere miteinander verbundene Gebäude und umfasst insgesamt 72 Einzelzimmer und neun Doppelzimmer. Die Pflegeeinrichtung ist für Bewohner über 18 Jahren vorgesehen und bietet 24-Stunden-Pflege für Bewohner aller Pflegestufen, die allgemeine Pflege, Rekonvaleszenzpflege, Kurzzeitpflege oder altersbedingte Demenzpflege benötigen. Im Mittelpunkt der Pflegeeinrichtung steht das Konzept der Sozialisierung, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Pflegebetriebes. Die Pflegeeinrichtung bietet im Rahmen des Pflegeprogrammes für die Bewohner eine Vielzahl von Aktivitäten an, die von Ausflügen über verschiedene Veranstaltungen bis hin zu Gartenarbeit und Kunst reichen und allesamt von einem engagierten Animationsteam organisiert und geleitet werden.

Das Anlageobjekt ist in traditioneller Bauweise errichtet, einschließlich tragender Mauerwerkswände, Fertigteil- oder Ort betonbodenplatten und Dachkonstruktionen in Holzrahmenbauweise mit zusätzlichen Stahlelementen. Eine Ausnahme bilden die Außenwände der jüngsten Erweiterungsbauten, die

in Holzrahmenbauweise errichtet wurden. Die Pflegeeinrichtung ist mit zahlreichen Schrägdachkonstruktionen versehen. Bei den Dächern handelt es sich um eine Kombination aus Schnittholz- und Holzbinderkonstruktionen, die von außen mit einer Kombination aus profilierten und flachen Betondachsteinen versehen sind. First- und Gratziegel aus Beton wurden ebenfalls verwendet. Alle Dächer werden über umlaufende, keilförmige Dachrinnen entwässert, die mit Fallrohren mit quadratischem Querschnitt miteinander verbunden sind. Alle Regenwasseranlagen sind aus weißem PVC-U gefertigt.

Bei den Außenwänden handelt es sich überwiegend um eine Kombination aus Mauerwerk und Holzrahmen-Hohlwand-Konstruktion, die mit gestrichenem Putz versehen ist. An einigen Giebelseiten der verlängerten Fassaden sind auch Verkleidungen aus Naturstein angebracht. Die Fenster des Anlageobjektes bestehen größtenteils aus doppelt verglasten PVC-Fensterbeschlägen mit einer Mischung aus oben und seitlich zu öffnenden Flügeln. In der Crinkle Lodge sind doppelt verglaste Aluminiumfenster vorhanden. Alle Fensteröffnungen sind mit gestrichenen, erhabenen Betonbändern (Kopf und Laibungen) und lackierten Betonfertigteilstenfensterbänken versehen. Bei den Zugangs- und Fluchttüren handelt es sich im Allgemeinen um verglaste PVC-U-Türen. Ausnahmen hiervon bilden Massivholztüren mit Lamellen zu den Betriebsräumen im Untergeschoss und Doppelflügeltüren aus Holz zum ursprünglichen Zugang der Crinkle Lodge. Wie die Fenster sind auch die Türöffnungen mit gestrichenen, erhabenen Betonbändern versehen.

Die Innenräume sind mit einem zentralen, durchgehenden Korridor ausgestattet. Bewohnerzimmer und Aufenthaltsräume sowie Nebenräume befinden sich auf beiden Seiten der zentralen Korridore. Sämtliche Bewohnerzimmer befinden sich im Erdgeschoss, während die oberen und unteren Stockwerke für das Personal und die Wäscherei bzw. sonstige Einrichtungen dienen. Die Innendecken und -wände bestehen überwiegend aus gestrichenen Gipskartondecken und einer Kombination aus mit gestrichenen Gips- oder mit Gipskartonplatten verkleideten Wänden. Die Wände sind mit Farbe, Tapeten, bemalten Holzverkleidungen, Fliesen oder Whiterock-Täfelungen versehen. Im Untergeschoss und im Hauptempfangsraum sind abgehängte Deckenplatten in einem sichtbaren Raster angebracht. Die Bodenbeläge bestehen im Wesentlichen aus einer Kombination aus Vinyl in Holzoptik und rutschfesten Vinylplatten. Zu den Ausnahmen gehören Teppichfliesen in den Personalbüros und laminierte Holzböden in einigen Räumen der Crinkle Lodge.

Mit Ausnahme von elf Zimmern in der Crinkle Lodge verfügen alle Bewohnerzimmer über ein eigenes Bad. Sämtliche Zimmer sind u. a. mit elektrisch verstellbaren Betten, Satelliten-TV und WLAN ausgestattet. Die Pflegeeinrichtung verfügt über ein Schwesternrufsystem, das aus mehreren Anzeigetafeln auf den Fluren besteht, die mit Rufstellen an jedem Bett und in ausgewählten Gemeinschaftsbereichen sowie in jedem Badezimmer

verbunden sind. Auf den Fluren befinden sich LCD-Anzeigetafeln, die den Ort des jeweiligen Alarms anzeigen.

Die Pflegeeinrichtung verfügt über mehrere Heizungsanlagen, die jeweils einen separaten Gebäudeteil versorgen. Ein Teil der Pflegeeinrichtung wird von gasbefeuelten LPG-Kesseln (Liquified Petroleum Gas) versorgt, die Niedertemperatur-Heißwasser für die Verteilung an stahlverkleidete Heizkörper auf den Fluren und in den Bewohnerzimmern sowie Heizschlangen bereitstellen. Der im Jahr 2021 errichtete Erweiterungsbau wird mit einer Kombination aus Luftwärmepumpen und Gas-Brennwertkesseln versorgt. Alle gasbefeuelten Kessel sind wandhängende Brennwertkessel, komplett mit Doppelwandschornsteinen versehen. Die Verteilung des Warmwassers in dem Erweiterungsbau erfolgt über eine Reihe von unabhängigen Pumpen und Regelkreisen, um die Sekundärkreise für die Fußbodenheizung, Heizkörperkreisläufe und die Heizschlangen zu versorgen.

Ausgewiesene Parkplätze befinden sich auf dem nördlichen Grundstücksteil. Die befestigten Grundstücksflächen bestehen aus asphaltierten Wegen, die entweder mit Ziegeln, Ziegelpflaster oder gebürstetem Beton und vorgefertigten Betonbordsteinen ausgestaltet sind. Der übrige Grundstücksanteil besteht aus Rasenflächen und Feldern. Ein Innenhof befindet sich in dem 2021 errichteten Erweiterungsbau und ist mit Betonpflaster belegt. Das Grundstück ist von Baumreihen und verschiedenen Zaun- und Mauerarten umgeben, darunter Steinmauern, Holzzäune und Kettenzäune.

Laut technischer Prüfung besteht für die Fondsgesellschaft kurzfristig keine Notwendigkeit von größeren Sanierungs-, Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten. Aus Gründen der Vorsicht wurden dennoch insgesamt € 50.000,00 im Investitionsplan berücksichtigt, um unerwartete Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen abzudecken.

## Der Standort

### Makrolage

Die Pflegeeinrichtung ist in der Provinz Leinster südwestlich vom Ortskern der etwa 480 Einwohner zählenden Ortschaft Tyrrellspass im County Westmeath und etwa 75 Kilometer westlich der Hauptstadt Dublin belegen.

Der County Westmeath zählte im Jahr 2021 93.260 Einwohner, von denen 14,2 Prozent 65 Jahre und älter waren. Der County Westmeath umfasst rund 1,9 Prozent der Gesamtbevölkerung Irlands, bezogen auf fortgeschriebene Einwohnerzahlen des Central Statistics Office der Republik Irland aus dem Zensus 2016.

### Mikrolage

Innerhalb des Countys Westmeath befindet sich Bethany House im Wahlbezirk Ballykilmore. Hier lebten im Jahr 2021 insgesamt rund 771 Einwohner, von denen ca. 16,6 Prozent 65 Jahre und älter waren.

Der Kaufkraftindex im Wahlbezirk Ballykilmore lag im Jahr 2023 bei 82,8 und somit deutlich unter dem irischen Durchschnitt, und auch der Kaufkraftindex für den County Westmeath lag mit 84,1 im Jahr 2023 nur unwesentlich höher und somit ebenfalls deutlich unter dem irischen Durchschnitt.

Die Pflegeeinrichtung Bethany House ist zentrumsnah unmittelbar an der Regionalstraße R446 belegen. Die unmittelbare Umgebung der Pflegeeinrichtung ist primär durch aufgelockerte Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt.

Die Pflegeeinrichtung liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahn M6, die gemeinsam mit der Autobahn M4 eine direkte Verbindung zur Hauptstadt Dublin gewährleistet. Vom Anlageobjekt ist eine Vielzahl von wesentlichen Infrastruktureinrichtungen fußläufig innerhalb von fünf Minuten zu erreichen. Die Pflegeeinrichtung ist mit dem PKW gut erreichbar. Von der fußläufig ca. drei Minuten entfernt liegenden Bushaltestelle können mit der Buslinie 763 die Hauptstadt Dublin und in westlicher Richtung die an der Westküste gelegene Hafenstadt Galway erreicht werden. Eine direkte Anbindung an den Schienenverkehr existiert nicht.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage und der sehr guten Anbindung an das Regionalstraßen- und Autobahnnetz bewertet die Anbieterin den Standort als geeignet für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung.

### Strukturqualität und Wettbewerbsumfeld

Als Wettbewerbsgebiet der Pflegeeinrichtung Bethany House wurde von der Anbieterin der aus 13 Kommunen bestehende Einzugsbereich Ballykilmore festgelegt. In diesem Wettbewerbsgebiet befinden sich neben der Pflegeeinrichtung Bethany House keine weiteren Pflegeeinrichtungen, sodass sich die Bettenkapazität im Wettbewerbsgebiet auf die 90 Pflegeplätze der Pflegeeinrichtung Bethany House beschränkt. Der Anbieterin sind keine Neubauvorhaben im Einzugsbereich bekannt, und der Wettbewerb im Einzugsbereich wird daher von der Anbieterin derzeit insgesamt als gering eingeschätzt.

Bei Anwendung einer auf den Einzugsbereich Ballykilmore bezogenen Pflegequote (PQ) i. H. v. 4,4 Prozent (basierend auf der tatsächlichen Pflegequote im County Westmeath auf Basis der fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen des Jahres 2022) besteht eine statistische Überversorgung von 30 vollstationären Pflegeplätzen. Unter Berücksichtigung einer Spannweite, die regionale Unterschiede und zeitliche Schwankungen berücksichtigt, von ± einem Prozent bei der Pflegequote, ergibt sich eine statistische

Übersorgung von 44 (PQ: 3,4 Prozent) bzw. eine statistische Übersorgung von 17 (PQ: 5,4 Prozent) Pflegeplätzen.

Zum Vergleich der wesentlichen Kennzahlen des Anlageobjektes wurden drei umliegende Pflegeeinrichtungen, die nicht im Einzugsbereich Ballykilmore liegen, in die Wettbewerbsanalyse einbezogen. Die durchschnittliche Auslastung der somit insgesamt betrachteten vier Pflegeeinrichtungen lag bei 95 Prozent, wobei die vier Pflegeeinrichtungen zwischen 91 Prozent und 99 Prozent (Bethany House: 99 Prozent) ausgelastet waren. Bethany House weist mit € 1.090 je Woche die höchste Fair-Deal-Rate auf und liegt somit um ca. 3,9 Prozent über dem Durchschnitt der vier Pflegeeinrichtungen. Mit einer Einzelzimmerquote von 89 Prozent liegt Bethany House knapp unter der durchschnittlichen Einzelzimmerquote der betrachteten Pflegeeinrichtungen von 91 Prozent.

Die Anbieterin geht davon aus, dass die Pflegeeinrichtung Bethany House auch in den kommenden Jahren erfolgreich im Markt der vollstationären Pflege agieren kann. Die Anbieterin schätzt die Strukturqualität der Pflegeeinrichtung aufgrund der Wettbewerbssituation im Einzugsbereich und der im Wahlbezirk vorhandenen unterdurchschnittlichen Kaufkraft als durchschnittlich ein. Hervorzuheben sind hierbei jedoch die zentrale Lage sowie der deutliche Bevölkerungszuwachs im County Westmeath seit 2016, der bis zum Jahr 2036 voraussichtlich 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 Die Managementgesellschaft

Die Beechfield Care Group Limited wurde als Managementgesellschaft am 26.05.2017 von der Antaris Health Care Holding GmbH gegründet. Als Marke ist die Beechfield Care Group jedoch bereits seit den 1980er-Jahren präsent und hat sich als Anbieterin von vollstationärer Altenpflege im Großraum Dublin etabliert. Das Managementteam besitzt langjährige, praktische Erfahrungen in der Pflege.

Zwischen der Betriebsgesellschaft und der Managementgesellschaft wurde ein Managementvertrag geschlossen (vgl. nachfolgend „Managementvertrag (Management Agreement)“), welcher sicherstellt, dass alle notwendigen Managementleistungen für die Betriebsgesellschaft erbracht werden. Die MPM Nursing Home Limited ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation zu 12,50 Prozent Eigentümerin der Managementgesellschaft. Die verbleibenden 87,50 Prozent werden zu gleichen Teilen von sieben weiteren Betriebsgesellschaften gehalten. Ziel ist, dass bei zukünftigen Transaktionen in Irland die Managementgesellschaft Managementverträge mit zusätzlichen Pflegeeinrichtungsbetrieben abschließen kann. Das Managementteam hat in der Vergangenheit eine langfristige Strategie für die Rekrutierung von Pflegekräften implementiert, wodurch auch zukünftige Expansionen in Irland nachhaltig realisierbar sein sollen und der Aktionsradius der Gruppe weiter ausgebaut werden kann. Aufgrund dann entstehender Synergieeffekte kann es zu Kostenreduzierungen beim Betrieb aller Pflegeeinrichtungen kommen.

Die Managementgesellschaft betreut und verwaltet zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation acht Pflegeheimbetriebe an acht Standorten mit insgesamt 498 vollstationär genutzten Pflegeplätzen. Sie zählt damit in Bezug auf die angebotenen Pflegeplätze zu den führenden privaten Pflegeeinrichtungsbetreibern in ganz Irland.

Zusammen mit einem digitalen Pflegedokumentationssystem wird in den Pflegeeinrichtungen, welche von der Managementgesellschaft betreut werden, eine qualitativ hochwertige Pflege mit moderner Pflegeinfrastruktur bereitgestellt.

Im Internet präsentiert sich das Unternehmen unter <http://www.beechfieldcaregroup.ie>.

### Managementvertrag (Management Agreement)

Die Beechfield Care Group Limited (Managementgesellschaft) hat mit der MPM Nursing Home Limited (Betriebsgesellschaft) mit Wirkung zum 22.07.2022 einen unbefristeten Managementvertrag geschlossen.

Im Rahmen dieses Vertrages erbringt die Managementgesellschaft alle Leistungen im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen, nachhaltigen und gesetzeskonformen Führung der Betriebsgesellschaft. In diesem Rahmen wird sie die gesamte Korrespondenz mit Behörden und Institutionen übernehmen (u.a. HIQA, NTPF) und die Konformität der Pflegeeinrichtung mit öffentlichen Vorgaben sicherstellen. Sie übernimmt die Klärung von Compliance- sowie Versicherungsangelegenheiten und nimmt an etwaigen Inspektionen teil. Daneben wird sie den operativen Betrieb der Pflegeeinrichtung regeln und dafür Finanz- und Strategiepläne entwickeln sowie Budgetierungen vornehmen und überwachen. Die Managementgesellschaft übernimmt die Finanzberichterstattung inkl. regelmäßiger Analysen der Ergebnisse und erbringt Buchhaltungsdienstleistungen inkl. des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Zahlungsströme. Die Managementgesellschaft ist verantwortlich für das Personalmanagement inkl. der Personalverwaltung, der Lohn- und Gehaltsabrechnung sowie etwaiger Aus- und Weiterbildungsprogramme. Gegebenenfalls übernimmt sie eine Schadensbearbeitung und -verwaltung, inkl. der Erfassung und Bewertung von medizinisch notwendigen Beweisen sowie ggf. die Kommunikation mit Versicherungsunternehmen bzgl. der Schadensregulierung. Außerdem regelt sie die Unternehmenskommunikation inkl. der Öffentlichkeitsarbeit, wie Werbung, Medienarbeit sowie die Internet- und Intranet-Entwicklung.

Aufwendungen, die der Managementgesellschaft aufgrund der Vergütung ihrer Mitarbeiter oder durch Nebenkosten im Zusammenhang mit den vorn beschriebenen Dienstleistungen entstehen, werden gegenüber der Betriebsgesellschaft auf reiner Kostenbasis berechnet. Potenziell anfallende Umsatzsteuer ist von der Betriebsgesellschaft zu tragen.

Der Managementvertrag kann ordentlich gekündigt werden, sofern die andere Partei mindestens einen Monat zuvor informiert wurde. Außerordentliche Kündigungen sind möglich, sofern eine Partei eine wesentliche Verletzung ihrer Verpflichtungen begeht oder sich z. B. die Zusammensetzung des Managementteams ändert. Der Managementvertrag unterliegt irischem Recht.

## 7 Risiken im Zusammenhang mit der Investition

Die Fondsgesellschaft hat sich als 100-prozentige Gesellschafterin an einer irischen Holdinggesellschaft, namentlich der Portatare Limited, beteiligt, welche wiederum zu 100,00 Prozent an der Betriebsgesellschaft MPM Nursing Home Limited beteiligt ist. Daneben hat die Fondsgesellschaft der Betriebsgesellschaft ein Gesellschafterdarlehen gewährt. Das Anlageziel ist, langfristig Dividenden- und Zinseinnahmen zu generieren sowie aus der späteren Veräußerung der Unternehmensbeteiligung Einnahmen zu erzielen und diese Einnahmen und Überschüsse an die Anleger auszuschütten.

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 der Realisierung eines Risikos zu entnehmen. Daneben können sich aufgrund individueller Umstände eines jeden Anlegers weitere individuelle Risiken realisieren, auf welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft keinen Einfluss hat.

### Marktrisiko

Das Marktrisiko betrifft im Wesentlichen den mittelbar erworbenen Pflegebetrieb in Irland, der u. a. gesetzlichen und marktrelevanten Änderungsrisiken vor Ort ausgesetzt ist, was auch den Wert der Konzerngesellschaften beeinflussen kann

### Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen vor allem im Rahmen der Auswahl und des Erwerbes von Beteiligungen und der Vermögensgegenstände sowie bei der Ausgestaltung vertraglicher Abreden der geschlossenen Verträge, insbesondere des Kaufvertrages. Des Weiteren können negative Ereignisse im operativen Geschäftsbetrieb der Betriebsgesellschaft (Fehlentscheidungen, Versagen von Prozessen und Vorgaben, Managementfehler oder auch ungenügende Vorsichtsmaßnahmen und fehlerhafter Umgang mit Krankheiten oder Pandemien, wie COVID-19) Betriebsergebnisse und den Wert der Beteiligung negativ beeinflussen.

### Adressenausfallrisiko

Das Adressenausfallrisiko besteht insbesondere in der Bewirtschaftungsphase in der Abhängigkeit der Fondsgesellschaft

von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der irischen Konzerngesellschaften, wie die monatlich fälligen Forderungen der Fondsgesellschaft gegen die Konzerngesellschaften oder die geplanten Dividendenzahlungen an die Fondsgesellschaft.

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

#### Abfindung

Im Fall der außerordentlichen Kündigung, aber auch im Fall eines Ausschlusses aus der Fondsgesellschaft, steht dem ausscheidenden Gesellschafter eine Abfindung zu (vgl. § 24 des Gesellschaftsvertrages). Es besteht das Risiko, dass für die Auszahlung einer Abfindung nicht ausreichend liquide Mittel vorhanden sind, sodass die Fondsgesellschaft zu liquidieren ist.

#### Allgemeines Vertragsrisiko

Von der Fondsgesellschaft bzw. den Konzerngesellschaften sind eine Reihe von Verträgen mit Dritten abgeschlossen bzw. von diesen übernommen worden, insbesondere ein Kaufvertrag, Versorgungsverträge, Arbeitsverträge, Kreditverträge sowie Dienstleistungs- und Managementverträge (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.

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 (z. B. aufgrund krankheitsbedingten Ausfalles

einer Vielzahl von Mitarbeitern infolge einer Pandemie oder infolge steigender Betriebs- und Personalkosten).

### **Auslandsrisiken**

Die Fondsgesellschaft arbeitet als 100-prozentige Eigentümerin der Holdinggesellschaft und somit mittelbare 100-prozentige Eigentümerin der Betriebsgesellschaft mit ausländischen Gesellschaften und Unternehmen zusammen. Die Fondsgesellschaft gewährt der Holdinggesellschaft ein Darlehen und daneben wurden zwischen der Fondsgesellschaft, den Konzerngesellschaften und Dritten eine Reihe von Verträgen geschlossen, die ganz oder teilweise irischem Recht unterliegen und in Irland justiziabel sind. Es besteht das Risiko, dass die Durchsetzung von Ansprüchen, sofern ausländische Gerichte eingeschaltet werden müssen, erschwert wird und höhere Rechtsverfolgungskosten entstehen können. Es ist nicht auszuschließen, dass Beschränkungen im internationalen Kapitalverkehr dazu führen, dass Erlöse nicht ohne Weiteres ins Inland transferiert werden können.

Es besteht ferner das Risiko, dass es z. B. aufgrund politischer Unruhen in Irland zu Enteignungen oder Verstaatlichungen kommt, welche die Geschäftstätigkeit der Konzerngesellschaften und somit auch der Fondsgesellschaft einschränken.

Sollte sich die volkswirtschaftliche Situation oder politische Lage Irlands gravierend verschlechtern, könnte dies negative Auswirkungen auf das irische Gesundheitssystem und damit einhergehend auf die Refinanzierungsmöglichkeiten des Pflegebetriebes haben.

Der Austritt des größten Handelspartners Irlands, Großbritannien, aus der Europäischen Union, könnte sich ebenfalls negativ auf die Volkswirtschaft Irlands auswirken.

Der Eintritt der zuvor aufgeführten Risiken kann zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage des Anlegers führen.

### **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**

Sollte die Holdinggesellschaft und/oder die Betriebsgesellschaft ihre Zahlungen einstellen und/oder sollte über ihre Vermögen aufgrund von Zahlungsunfähigkeit ein Insolvenzverfahren eröffnet werden, könnte es zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall der Dividenden- und Zinszahlungen an die Fondsgesellschaft kommen. Dieses könnte dazu führen, dass die Fondsgesellschaft eigenen Zahlungsverpflichtungen oder 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 ganzzahlig teilbar ist.

Eine grundsätzlich zulässige Veräußerung der Anteile, insbesondere in den ersten Jahren oder bei unterplanmäßiger Entwicklung der Beteiligung, ist möglicherweise nur mit Abschlägen auf die geleistete Kapitaleinlage oder überhaupt nicht zu realisieren.

### **Fondslaufzeit/Beteiligungsveräußerung**

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 der Beteiligung und/oder die Liquidation beschlossen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Fall einer geplanten Veräußerung der Beteiligung kein Käufer gefunden werden kann oder der geplante Kaufpreis nicht erzielbar ist.

### **Gesellschafterbeschlüsse**

Werden Mitbestimmungsrechte durch Gesellschafter nicht wahrgenommen, z. B. durch Nichtabgabe der Stimmen bei Gesellschafterbeschlüssen, die im Umlaufverfahren gefasst werden, oder Nichtteilnahme an Gesellschafterversammlungen, kann es zu Beschlüssen kommen, die später von allen Gesellschaftern mitgetragen werden müssen, obwohl nur wenige Gesellschafter abgestimmt haben.

### **Insolvenz der Fondsgesellschaft/ Konzerngesellschaften**

Bei einer Insolvenz könnten andere Gläubiger ihre Ansprüche und Forderungen gegen die Fondsgesellschaft bzw. die Konzerngesellschaften vor den Gesellschaftern geltend machen und die Ansprüche Letzterer werden erst bedient, nachdem die Ansprüche anderer Gläubiger und die Kosten eines Insolvenzverwalters beglichen wurden. Dies kann zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage des Anlegers führen. Eine Kapitalgarantie für die Anleger besteht nicht.

### **Interessenkonfliktrisiko**

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft, Dienstleistungs- und Auslagerungsunternehmen und Gesellschafter der Fondsgesellschaft sowie der Konzerngesellschaften sind teilweise unmittelbar oder mittelbar gesellschaftsrechtlich verbunden (vgl. Kapitel 15, 16, 18 und 20).

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 oder den Konzerngesellschaften in Beziehung stehenden Gesellschaften Interessenkonflikte entstehen, die zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen können.

#### **Kostenrisiko**

In den Verträgen der Fondsgesellschaft bzw. der Konzerngesellschaften 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, z. B. Übersetzungen etwaiger Verträge, Nachweise, Verzeichnisse oder sonstiger Unterlagen, können einen erhöhten Vergütungsanspruch und somit erhöhte Belastungen für die Fondsgesellschaft bewirken.

Im Rahmen der mittelbaren Übernahme von 100,00 Prozent der Gesellschaftsanteile der Betriebsgesellschaft wurden auch Mitarbeiter der Gesellschaft übernommen. In diesem Zusammenhang kann nicht ausgeschlossen werden, dass aus bestehenden oder früheren Arbeitsverhältnissen Ansprüche, insbesondere Rentenansprüche, gegen die Betriebsgesellschaft geltend gemacht werden können.

#### **Leverage-Beschränkung durch die BaFin**

Die BaFin kann den Umfang des Leverage, den die AIF-Verwaltungsgesellschaft bzw. die Fondsgesellschaft einsetzen darf, beschränken, wenn sie dies zur Gewährleistung der Stabilität und Integrität des Finanzsystems als nötig erachtet.

Freie Mittel der Liquiditätsreserve auf Konten der Konzerngesellschaften und/oder der Fondsgesellschaft sollen möglichst verzinslich angelegt werden, wobei eine negative Kapitalverzinsung nicht ausgeschlossen werden kann. Eine negative Kapitalverzinsung würde zu einer Liquiditätsbelastung der Konzerngesellschaften und/oder der Fondsgesellschaft führen.

#### **Liquiditätsrisiko, Risiko durch den Einsatz von Fremdkapital**

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft bzw. die Konzerngesellschaften aufgrund inkongruenter Kapitalzu- und -abflüsse oder zu geringer Einnahmen ihre ausreichende

Liquidität (definiert als Fähigkeit, über genügend Zahlungsmittel zu verfügen) verlieren und dadurch ihre bestehenden oder entstehenden Zahlungsverpflichtungen nicht mehr uneingeschränkt erfüllen können (Zahlungsunfähigkeit). Die Folge hiervon kann neben der Pflicht zur Stellung eines Insolvenzantrages u. a. sein, dass Gläubiger entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen Kredite zur Zahlung fällig stellen, sodass die Unternehmensbeteiligung und/oder deren Vermögensgegenstände vorzeitig verkauft werden müssen oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Fondsgesellschaft bzw. der Konzerngesellschaften zu stellen wäre. Ferner können Gläubiger bei Fälligkeitstellung von Krediten gestellte Sicherheiten verwerten.

#### **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.

#### **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 und/oder steuerlichen Grundlagen sowie die Verwaltungspraxis in Deutschland und/oder in Irland ändern. Daher kann keine Garantie dafür übernommen werden, dass die zum Zeitpunkt

der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation geltenden Bestimmungen, Gesetze, Steuergesetze und -verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen. Es ist ferner nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung zu einzelnen Punkten des steuerlichen Konzeptes eine abweichende Auffassung vertritt, was zu einer höheren Steuerlast führen kann. Gewählte Gesellschaftsstrukturen oder Vertragsbeziehungen können sich im Nachhinein als nachteilig für die Fondsgesellschaft erweisen, und es können nicht kalkulierte Kosten, Abgaben oder Gebühren für die Fondsgesellschaft und/oder die Holding- bzw. Betriebsgesellschaft resultieren.

Die steuerliche Behandlung der Erträge steht erst nach Bestandskraft der Steuerbescheide der Fondsgesellschaft bzw., sofern Einzelveranlagungen durchzuführen sind, nach Bestandskraft der Steuerbescheide endgültig fest.

Rechtliche Anpassungen und/oder geänderte Anforderungen in Irland können die Auslastungssituation bzw. die Belegungs-kapazität der Pflegeeinrichtung nachteilig beeinflussen. Dies kann zu notwendigen Modifikationen beim Betreiberkonzept mit nachteiligem Effekt auf die Wirtschaftlichkeit der Pflegeeinrichtung führen. Daneben kann es durch rechtliche Vorgaben bzgl. von Aspekten der Nachhaltigkeit (aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, z. B. geforderte Umbaumaßnahmen an der Immobilie zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) zu Kostensteigerungen mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft kommen.

#### **a) Qualifikation der Einkünfte**

Das vorliegende Beteiligungsangebot beruht auf der Annahme, dass die Fondsgesellschaft mit ihrer Beteiligung an der irischen Kapitalgesellschaft und der Gewährung von Gesellschafterdarlehen ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist.

Im Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 16.12.2003 zur Behandlung von Private-Equity- und Venture-Capital-Fonds („Private-Equity-Erlass“) wurden Merkmale aufgeführt, die für einen gewerblichen Wertpapierhandel sprechen können, aber nach Meinung der Anbieterin bei entsprechender Anwendung auf die vorliegende Konzeption nicht zutreffen. In einem Urteil lässt es der Bundesfinanzhof dahinstehen, ob den von der Finanzverwaltung im Private-Equity-Erlass formulierten „eher in Richtung einer Vermögensverwaltung tendierenden“ Kriterien zur Abgrenzung der „originären“ Gewerblichkeit von der Vermögensverwaltung uneingeschränkt zu folgen ist. Dies könnte dahingehend zu verstehen sein, dass der Bundesfinanzhof eher zur Annahme einer gewerblichen Tätigkeit kommt, als dies nach den Kriterien des Private-Equity-Erlasses der Fall wäre. Außerdem könnten die Geschäftsführungsbefugnisse der geschäftsführenden Kommanditistin als nicht ausreichend angesehen werden.

Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung die Fondsgesellschaft als gewerbliche Gesellschaft einstuft und damit den Status der vermögensverwaltenden Gesellschaft nicht anerkennt. Dies wiederum hätte zur Folge, dass die Fondsgesellschaft gewerbliche Einkünfte erzielt. Die Anleger würden dann nicht mehr nach den Grundsätzen der Abgeltungsteuer besteuert, sondern sie würden gewerbliche Einkünfte beziehen, die ihrem individuellen Steuersatz unterliegen, was für den Anleger ggf. zu einer höheren oder zusätzlichen steuerlichen Belastung führen könnte. Bei bestimmten steuerbefreiten Anlegern, insbesondere gemeinnützigen Stiftungen und steuerbefreiten Anlegern mit vergleichbarem Steuerstatus und Pensionskassen, kann eine Gewerblichkeit zum Verlust der Steuerfreiheit führen. Zudem würde die Fondsgesellschaft dann der Gewerbesteuer unterliegen, was zu hohen steuerlichen Mehrbelastungen führen kann.

In der Prognoserechnung der Fondsgesellschaft wurde davon ausgegangen, dass das steuerliche Ergebnis des Anlegers, welches sich aus Dividenden- und Zinseinkünften zusammensetzt, mit der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation geltenden Abgeltungsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag auf Seiten des Anlegers belastet wird. Es besteht das Risiko, dass im Rahmen einer Betriebsprüfung die Finanzverwaltung eine andere Auffassung vertritt und es zu einer Besteuerung mit dem individuellen Steuersatz des Anlegers kommen könnte. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in der Politik teilweise eine Abschaffung der Abgeltungsteuer gefordert wird. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation kann nicht prognostiziert werden, ob und, wenn ja, wann es zu einer Änderung der Besteuerung von Kapitaleinkünften kommen wird. Es besteht jedoch das Risiko, dass entsprechende Gesetzesänderungen zu einer deutlich höheren Steuerbelastung des Anlegers führen.

Daneben wurde für den Fall der Veräußerung aller Vermögensgegenstände davon ausgegangen, dass auf irischer Seite keine Kapitalgewinnsteuern (Capital Gains Tax) zu entrichten sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die irischen Behörden eine andere Auffassung vertreten und Kapitalgewinnsteuer aufgrund der Veräußerung aller Vermögensgegenstände zu zahlen ist. Auch ist nicht auszuschließen, dass bei Veräußerung der Anteile an der Holdinggesellschaft am Ende der Laufzeit ein höherer steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn in Deutschland entstehen könnte als in der Fondskalkulation kalkuliert, z. B. weil die Finanzverwaltung eine abweichende Auffassung zur Ermittlung der Anschaffungskosten vertreten könnte. Dies würde zu einer höheren steuerlichen Belastung des Anlegers führen.

#### **b) Steuerbelastung ohne Liquiditätszufluss**

Für den Anleger besteht das Risiko, dass das anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft zu einer persönlichen Steuerbelastung führt, ohne dass entsprechende Auszahlungen aus der Beteiligung erfolgen. Der Anleger hat in diesem Fall die Steuerschuld aus

seinem sonstigen privaten Vermögen zu zahlen, was die Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben kann.

### **c) Risiko der doppelten Besteuerung ausländischer Einkünfte**

Beteiligt sich die Fondsgesellschaft direkt oder indirekt an einer ausländischen Kapitalgesellschaft und erhält sie von dieser Gesellschaft Ausschüttungen und/oder Zinsen, erzielt sie ausländische Einkünfte. Es besteht das Risiko, dass diese teilweise oder vollständig im Inland sowie im Ausland besteuert werden. Steht Deutschland das Besteuerungsrecht nicht zu und sieht das Doppelbesteuerungsabkommen (im Folgenden auch „DBA“ abgekürzt) bzw. das deutsche Recht die Anrechnungsmethode vor, wird die im Ausland gezahlte Quellensteuer auf die deutsche Einkommensteuerschuld angerechnet, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind. Verbleibt jedoch ein Überhang an gezahlter ausländischer Quellensteuer, kann dieser Überhang nicht angerechnet oder nicht abgezogen werden. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zur Anrechnung nötigen Bescheinigungen nicht beschafft werden können. In diesem Fall kann es zur doppelten Besteuerung in Deutschland und im Ausland (Irland) kommen.

Zur Erstattung möglicherweise einbehaltener Quellensteuer in Irland bzw. eventuell auch zur Vermeidung des Einbehaltes von Quellensteuern durch die Holdinggesellschaft sind durch den Anleger bestimmte Dokumente (z. B. Ansässigkeitsbescheinigung) einzureichen. Sollte ein Anleger die erforderlichen Dokumente nicht einreichen und es daraufhin zum Einbehalt von Quellensteuern kommen, würde eine mögliche Erstattung einbehaltener Steuern durch die irischen Behörden im Verantwortungsbereich des Anlegers liegen, wobei potenziell anfallende Kosten vom Anleger zu tragen wären.

Es besteht auch das Risiko, dass die irischen Steuerbehörden die Zinsen auf das von der Fondsgesellschaft gewährte Darlehen als unangemessen hoch ansehen. Dies kann zu einer teilweisen Versagung des Abzuges der Zinsen in Irland mit einer deutlich höheren Steuerbelastung für die irische Kapitalgesellschaft führen oder auch dazu, dass Irland gemäß Artikel 11 Abs. 4 DBA D/IRL für den unangemessenen Teil der Zinsen ein Besteuerungsrecht geltend macht, was zu einer Doppelbesteuerung in Deutschland und Irland führen kann.

### **d) Risiko der Umqualifizierung von Kapitalrückzahlungen**

Bei EU-Kapitalgesellschaften, die deutschen Kapitalgesellschaften vergleichbar sind, kann für die Anerkennung als steuerlich neutrale Rückzahlung von Kapitalrücklagen sowie nach neuer Praxis der Finanzverwaltung auch von Nennkapitalrückzahlungen insbesondere (neben anderen Voraussetzungen) eine fristgerechte Antragstellung durch die auszahlende Gesellschaft erforderlich sein. Erfolgt diese nicht oder nicht fristgerecht, besteht das Risiko, dass eine Umqualifizierung der Kapitalrückzahlung in Dividenden erfolgt, die zu einer Steuerpflicht auf der Ebene der Anleger führt.

### **e) Anzeigepflichten für grenzüberschreitende Steuergestaltungen**

Mit Wirkung zum 01.01.2020 ist das Gesetz zur Einführung einer Pflicht zur Mitteilung grenzüberschreitender Steuergestaltungen in Kraft getreten. Zur Mitteilung sind grundsätzlich vorrangig die „Intermediäre“ verpflichtet. Als „Intermediär“ im Sinne dieses Gesetzes können Kapitalverwaltungsgesellschaften, Fondsinstitute, Banken, Berater etc. anzusehen sein. Nur subsidiär und im Einzelfall kann den Nutzer (z. B. Anleger) eine Mitteilungspflicht treffen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation bestehen Zweifelsfragen bzgl. der zutreffenden Anwendung des Gesetzes. Grundsätzlich sprechen einige Gründe beim vorliegenden AIF für eine Mitteilungspflicht durch die Fondsinstitute. Diese Beurteilung ist aber mit Wertungsunsicherheiten verbunden. Für den Fall, dass eine Mitteilungspflicht besteht und dieser nicht nachgekommen wird, besteht die Möglichkeit, dass die Finanzverwaltung wegen leichtfertiger oder vorsätzlicher Nichtmeldung Bußgelder (bis zu € 25.000,00) gegen Intermediäre festsetzt. Eventuelle Bußgeldzahlung(en) könnten die Liquidität der Fondsgesellschaft reduzieren.

### **f) Risiko der Hinzurechnungsbesteuerung**

Da die Regelungen zur Hinzurechnungsbesteuerung kürzlich geändert wurden und in mehreren Bereichen Auslegungsspielräume bestehen, ist nicht völlig auszuschließen, dass es zur Anwendung der Hinzurechnungsbesteuerung kommen könnte, z. B. weil die irischen Gesellschaften andere Tätigkeiten ausüben als geplant oder der Sachverhalt abweichend beurteilt wird. Hieraus würden sich negative Effekte durch höhere Steuern für den Anleger ergeben. Insbesondere würde in diesem Fall der Abgeltungsteuersatz keine Anwendung mehr finden und die in Irland erzielten Einkünfte würden zunächst ohne Ausschüttung sofort in Deutschland zu versteuern sein.

### **Risiko aus fehlender Risikostreuung**

**Der vorliegende geschlossene inländische Spezial-AIF investiert mittels einer mittelbaren unternehmerischen Beteiligung an einer Betriebsgesellschaft nur in ein Anlagesegment bzw. einen Markt (das Halten und/oder der Betrieb von Einrichtungen der stationären Altenpflege in Irland), weshalb eine Risikokonzentration 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 Unternehmensbeteiligung bzw. der Betriebsgesellschaft nicht durch die Gewinne aus weiteren Unternehmensbeteiligungen in einem anderen Anlagesegment oder in einem anderen Markt ausgeglichen werden können.**

### **Risiko hinsichtlich der Prognosen und Sensitivitätsszenarien**

Es besteht das Risiko, dass sich deutliche Abweichungen von den prognostizierten Werten ergeben und die Auszahlungen

an die Anleger tatsächlich deutlich geringer ausfallen, wenn sich wesentliche Abweichungen von den zugrunde gelegten Annahmen ergeben (insbesondere Höhe des Beteiligungserkaufserlöses, Höhe der Einnahmen und Aufwendungen auf den Konzerngesellschaftsebenen).

### **Risiko im Zusammenhang mit Ankaufsprüfungen (Due Diligence)**

Bei der Durchführung von Ankaufsprüfungen (Due Diligence) in Bezug auf ausländische Beteiligungsgesellschaften besteht das Risiko, dass für das Investment relevante Sachverhalte nicht erkannt und/oder Risiken falsch bewertet werden (z. B. insbesondere Mängel in kommerziell wichtigen Verträgen wie Lieferverträgen, Fehler bei der Einschätzung des Kundenpotenzials, Nichtvorliegen oder Unwirksamkeit behördlicher Genehmigungen). Auch könnte sich die erstellte Ankaufskalkulation als fehlerhaft erweisen. Dies gilt auch in Bezug auf weitere in den Erwerbsprozess eingeschaltete Berater und Sachverständige.

Fehler bei der Ankaufsprüfung können erheblichen Einfluss auf das für ein Investment aufgewendete Kapital haben, wenn der gezahlte Kaufpreis im Verhältnis zum tatsächlichen Wert des Vermögensgegenstandes zu hoch ist.

Der Eintritt der Risiken kann sich negativ auf die Erlöse der Fondsgesellschaft auswirken und zu einem geringeren wirtschaftlichen Ergebnis für die Anleger bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag des Anlegers führen.

### **Risiken im Zusammenhang mit dem Betrieb der Pflegeeinrichtung**

Da die Entwicklung der Fondsgesellschaft stark von der wirtschaftlichen Entwicklung der Konzerngesellschaften abhängt, würden sich Ereignisse und Sachverhalte mit nachteiligem Effekt auf das operative Ergebnis der Konzerngesellschaften auch negativ auf das Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken.

Das operative Ergebnis der Konzerngesellschaften könnte u. a. durch geringere Einnahmen und/oder höhere Aufwendungen negativ beeinflusst werden. Höhere Aufwendungen könnten u. a. aus unplanmäßigen Betriebskosten, steigenden Kosten für Verbrauchsgüter (Lebensmittel, Sanitätsartikel etc.) und Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, Wasser) oder steigenden Personalkosten resultieren. Außerdem können unplanmäßige Kosten im Zusammenhang mit der Erhaltung und Steigerung des Wertes der Pflegeeinrichtung sowie deren Erneuerung, Instandhaltung und Instandsetzung anfallen.

Aus dem Betrieb der Pflegeeinrichtung generiert die Betriebsgesellschaft Einnahmen, wobei das Nursing Home Support Scheme (Fair-Deal-System) die Finanzierungsgrundlage für den Betrieb von vollstationären Pflegeeinrichtungen bildet und einen Großteil der Einnahmen ausmacht. Dabei werden die Fair-Deal-Raten bei privaten und gemeinnützig betriebenen Pflegeeinrichtungen zwischen dem Betreiber und dem National Treatment

Purchase Fund verhandelt. Sollte bei den Verhandlungen keine Einigung erzielt werden, so würde dies für die jeweilige Pflegeeinrichtung bedeuten, dass sie nur Pflegebedürftige aufnehmen könnte, welche die Kosten vollständig selbst tragen. Daneben könnten vereinbarte Fair-Deal-Raten geringer ausfallen als kalkuliert oder auch die von Selbstzahlern zu erbringenden Kosten nicht durchsetzbar sein und gemindert werden müssen. Diese Umstände könnten sich negativ auf die Auslastung der Pflegeeinrichtung mit damit einhergehenden Mindereinnahmen auswirken.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Betriebsgesellschaft hängt wesentlich von der nachhaltigen Auslastung und der wirtschaftlichen Situation der Pflegeeinrichtung ab. Änderungen gesetzlicher Vorschriften (Personalschlüssel, bauliche Anforderungen wie Einzelzimmerquoten, Mindestflächen etc.) könnten sich negativ auf die Kapazität und/oder die Auslastung der Pflegeeinrichtung auswirken. Vorhandene oder neu entstehende Konkurrenzeinrichtungen in der Umgebung der Pflegeeinrichtung könnten die Auslastungssituation der Pflegeeinrichtung nachteilig beeinflussen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Wettbewerbsgebiet bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation eine statistische Überversorgung mit vollstationären Pflegeplätzen im Einzugsbereich der Pflegeeinrichtung vorliegt (vgl. Kapitel 5 „Die Holdinggesellschaft, die Betriebsgesellschaft und die Pflegeeinrichtung – Strukturqualität und Wettbewerbsumfeld“).

Die Personalbeschaffung könnte, insbesondere infolge eines Fachkräftemangels, erschwert werden – mit dem damit einhergehenden Risiko einer verminderten Pflegequalität. Eine schlechte Betreiber- oder Strukturqualität der Pflegeeinrichtung sowie eine sich verändernde Wettbewerbssituation könnten zu einer Minderbelegung und somit zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit der Pflegeeinrichtung führen, was somit auch unmittelbaren Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Fondsgesellschaft hat. Dies kann zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage des Anlegers führen.

Für den ordentlichen Betrieb sind verschiedene behördliche oder sonstige Genehmigungen erforderlich, wobei es den Konzerngesellschaften obliegt, diese zu beschaffen sowie aufrechtzuerhalten und die betriebsrelevanten Auflagen einzuhalten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erforderliche Genehmigungen in Zukunft entzogen werden oder die Betriebsgesellschaft ihren Pflichten nicht nachkommen kann und in der Folge Ertragsminderungen für die Fondsgesellschaft entstehen können.

Sollte der Geschäftsbetrieb der Konzerngesellschaften aus rechtlichen oder faktischen Gründen nicht mehr möglich sein, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Konzerngesellschaften unter Einsatz finanzieller Mittel eine Neuverwendung ihrer Pflegeeinrichtung ermöglichen müssen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Betriebsversicherungen der Konzerngesellschaften oder ihrer Gebäude im Fall einer Betriebsstörung bzw. einer (teilweisen) Zerstörung der Gebäude nicht ausreichen, um die Kosten für einen Wiederaufbau und den Ersatz für die Zeit der Einnahmeausfälle vollständig zu decken. Daher besteht das Risiko, dass über die Versicherungsleistungen hinausgehende Kosten von den Konzerngesellschaften zu tragen sind.

### Risiken im Zusammenhang mit Krisen und Anschlägen

Pflegeeinrichtungen 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 Pflegeeinrichtung wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt für Pflegeeinrichtungen der betroffenen Region nachhaltig beeinträchtigt wird und der Betrieb der Pflegeeinrichtung erschwert bzw. unmöglich ist. So können z. B. die Angst vor Terroranschlägen, sich verschlechternde Handelsbeziehungen, epidemische bzw. pandemische Infektionsereignisse oder Umweltkatastrophen die Nachfrage nach Pflegeimmobilien negativ beeinflussen.

Am 24.02.2022 betreten russische Streitkräfte das territoriale Hoheitsgebiet der Ukraine, was zu einem sofortigen Anstieg der Volatilität an den internationalen Aktienmärkten und Unsicherheiten 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. Nach wie vor besteht das Risiko sich schnell ändernder Marktbedingungen und damit höherer Aufwendungen beim Betrieb der Pflegeeinrichtung, mit ebenfalls negativem Effekt auf die Fondsgesellschaft.

### 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 bzw. die Konzerngesellschaften ihre Verpflichtungen nicht erfüllen können und abgewickelt werden müssen. 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 der Betriebsgesellschaft bzw. das Fondsmanagement auswirkt. In diesen Fällen kann es zu Ertragseinbußen kommen.

### 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.

### Verwertungs-/Wertentwicklungsrisiko

Die Entwicklung der Fondsgesellschaft und ihrer Vermögensgegenstände aufgrund der Ertragskraft der Holdinggesellschaft bzw. ihrer Betriebsgesellschaft kann langfristig nur schwer vorhergesehen werden. Die langfristige Wertentwicklung der Betriebsgesellschaft ist stark von der Entwicklung ihrer Überschüsse aus dem operativen Geschäft des Pflegebetriebes abhängig und kann daher ebenfalls nur schwer eingeschätzt werden. In Zeiten hoher Inflation steigen u.a. Einkaufspreise sowie Personalkosten, was viele Pflegebetriebe an die Grenzen ihrer Zahlungsfähigkeit bringen kann. Eine Refinanzierung dieser höheren Kosten bei den Kostenträgern kann sich langwierig und schwierig gestalten, was zu Liquiditätsengpässen bei den Pflegebetrieben führen kann, da bei diesen die höheren Kosten ohne zeitliche Verzögerung zu begleichen sind. Sollten sich die Einnahmen/Ausgaben aus dem Pflegebetrieb nicht wie prognostiziert entwickeln, z.B. aufgrund eingeschränkter Refinanzierungsmöglichkeiten der Konzerngesellschaften und/oder höherer Kosten, ist nicht auszuschließen, dass sich der Wert der Vermögensgegenstände gegenüber der Prognoserechnung nachteilig entwickelt.

Epidemien oder ähnliche medizinische Indikationen, Krisen oder Anschläge können erhebliche wirtschaftliche Belastungen u.a. mit negativem Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Betriebsgesellschaft mit sich bringen. Dies kann zu Wertminderungen der Pflegeeinrichtung führen und generell die Veräußerung erschweren.

Die Veräußerung der Beteiligung der Fondsgesellschaft an der Holdinggesellschaft bzw. von deren Vermögensgegenständen ist vertraglich nicht gesichert. Es ist denkbar, dass die Vermögensgegenstände zum Zeitpunkt der Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig sind. Ferner besteht das Risiko, dass das Anlageobjekt gesetzlichen Vorgaben bzgl. Umwelt- und Klimaschutz (beispielsweise im Hinblick auf Energieeffizienz oder CO<sub>2</sub>-Ausstoß) nicht (mehr) entspricht bzw. die Maßnahmen zur Umsetzung etwaiger Vorgaben wirtschaftlich nicht sinnvoll sind, was sich negativ auf den Wert bzw. die Veräußerbarkeit des Anlageobjektes auswirken kann. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aufgrund stark schwankender Immobilienpreise, eines veränderten Finanzierungsumfeldes, einer erhöhten Unsicherheit am Immobilienmarkt oder eines

verminderten Transaktionsvolumens in Zukunft deutliche, negative Wertkorrekturen ergeben. Die Transaktionsprozesse werden komplexer, was Investoren von einem Engagement abhalten mag oder Prozesse stark verlangsamt. Die Folge könnte sein, dass anlässlich einer Liquidation der Fondsgesellschaft die Beteiligung 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.

#### **Hinweis**

Da jeder Anleger mit einer Beteiligung unterschiedliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen in diesem Prospekt unter Berücksichtigung der jeweiligen persönlichen Situation kritisch geprüft werden. Gegebenenfalls sollte sich der Anleger vor einem Beitritt von einem fachkundigen Dritten seines Vertrauens beraten lassen.

## 8 Einsatz von Leverage beim Spezial-AIF und Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögenswerten

Die Fondsgesellschaft setzt nach Abschluss der Platzierungsphase kein Fremdkapital ein.

Das Zwischenfinanzierungsdarlehen i. H. v. € 16.500.000,00 wird 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.

Bei der Belastung des Anlageobjektes 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 7 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition – Liquiditätsrisiko, Risiko durch den Einsatz von Fremdkapital, sowie Verwertungs-/Wertentwicklungsrisiko“ verwiesen.

## 9 Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage

Die unter Berücksichtigung der Regelungen in den §§ 17 und 18 des Gesellschaftsvertrages im Kapitel 7 der Produktinformation (Werbemitteilung) abgebildete Prognoserechnung beginnt am 01.04.2024 und wurde über einen Zeitraum von 15 Jahren erstellt. Die Ergebnisse der Anleger werden ebenfalls ab diesem Zeitpunkt dargestellt und ändern sich dementsprechend für Anleger, die zu einem späteren Zeitpunkt beitreten. Bei den getroffenen Annahmen der Prognoserechnung handelt es sich unter Berücksichtigung eines ordentlichen Geschäftsverlaufes um Prognosewerte. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

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

- Einnahmensteigerung bei der Betriebsgesellschaft i.H.v. 1,85 Prozent p.a. ab dem Jahr 2025,
- Aufwandssteigerungen bei den Konzerngesellschaften bzgl. operativer Aufwendungen i.H.v. 2,00 Prozent p.a. ab dem Jahr 2025 (u.a. Lebensmittel, Sanitätsartikel, Instandhaltung und Instandsetzung),
- Aufwandssteigerung bei den Konzerngesellschaften bzgl. der Kosten für Versicherungen i.H.v. 4,00 Prozent p.a. ab dem Jahr 2025,
- Aufwandssteigerung bei der Betriebsgesellschaft bzgl. der Löhne und Gehälter sowie der Managementleistungen i.H.v. 1,75 Prozent p.a. ab dem Jahr 2025,
- Veräußerung aller Gesellschaftsanteile der Fondsgesellschaft an der Holdinggesellschaft zum 11,47-Fachen des angenommenen EBITDARM der Betriebsgesellschaft zum Veräußerungszeitpunkt im Jahr 2039 und nachfolgende Liquidation der Fondsgesellschaft,
- Veräußerung verbunden mit der Annahme, dass auf irischer Seite keine Kapitalgewinnsteuer (Capital Gains Tax) zu entrichten ist.

Wie bei jeder Prognose werden sich bei den Einnahmen und Ausgaben Abweichungen ergeben. Sollten sich bei wesentlichen Annahmen andere Szenarien ergeben, würde dies zu veränderten Ergebnissen führen. Da die Genauigkeit von Prognosen generell mit dem Zeithorizont abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit größeren Abweichungen zu rechnen.

### 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 eingeworben. Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft nebst Ausgabeaufschlag wird im Rahmen der Ablösung der Zwischenfinanzierung für

Anschaffungs- und Herstellungskosten (inkl. des Erwerbes der Holdinggesellschaft – 100,00 Prozent der Unternehmensanteile der Portatare Limited – Gesellschafterdarlehen der Fondsgesellschaft an die Betriebsgesellschaft sowie Eigenkapitalerhöhung bei der Holdinggesellschaft), Erwerbskosten, Dienstleistungskosten, Finanzierungskosten und die Bildung einer Liquiditätsreserve sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft (i.H.v. anfänglich € 50.000,00) als auch auf Ebene der Konzerngesellschaften (i.H.v. anfänglich € 185.096,48 zzgl. der in den Konzerngesellschaften zum Stichtag (22.07.2022) bereits vorhandenen Liquidität i.H.v. € 34.246,00) verwendet.

Im Zusammenhang mit der Herstellung und Strukturierung der Vermögensanlage fallen folgende Aufwendungen an:

#### Kaufpreis der Unternehmensbeteiligung

Zwischen den Verkäufern und der Fondsgesellschaft wurde als Kaufpreis für sämtliche Anteile an der Holdinggesellschaft ein Betrag i.H.v. € 15.300.000,00 vereinbart, welcher zum Stichtag (22.07.2022) um vorhandene Betriebsmittel (Working Capital) i.H.v. € -125.448,00, vorhandene Barmittel i.H.v. € 159.694,00 und alle Restverbindlichkeiten der Konzerngesellschaften i.H.v. insgesamt € 7.795.471,00 bereinigt wurde. Im Ergebnis wurden von der Fondsgesellschaft somit € 7.538.775,00 an Zahlungen für die Gesellschaftsanteile geleistet.

#### Rückführung ursprünglicher Fremdfinanzierungen und Verbindlichkeiten

Im Rahmen kaufvertraglicher Vereinbarungen wurden bestehende Verbindlichkeiten der Konzerngesellschaften zurückgeführt.

#### Gesellschafterdarlehen der Fondsgesellschaft an die Betriebsgesellschaft (informativ)

Die Fondsgesellschaft gewährt der Betriebsgesellschaft ein Gesellschafterdarlehen i.H.v. € 7.000.000,00. Diese Position entspricht im Finanzierungsplan – Mittelherkunft (Prognose) der Position „davon Gesellschafterdarlehen an die Betriebsgesellschaft“, wie sie in der Produktinformation (Werbemitteilung) auf Seite 18 ausgewiesen ist.

#### Eigenkapitalerhöhung bei den Konzerngesellschaften (informativ)

Die Fondsgesellschaft führt den Konzerngesellschaften Eigenkapital i.H.v. voraussichtlich € 1.030.567,48 zu. Diese Position entspricht im Finanzierungsplan – Mittelherkunft (Prognose) der Position „davon Eigenkapitalerhöhung bei den Konzerngesellschaften“, wie sie in der Produktinformation (Werbemitteilung) auf Seite 18 ausgewiesen ist.

#### Investitionen in die Pflegeeinrichtung

Im Rahmen der Betriebs- und Objektkaufsprüfung wurden keine wesentlichen, von der Fondsgesellschaft zu behebbenden Mängel an der Pflegeeinrichtung festgestellt. Aus Vorsichtsgründen wurden für die Durchführung von unvorhergesehenen

Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen im Investitionsplan – Mittelverwendung (Prognose) bei den Konzerngesellschaften Mittel i.H.v. insgesamt € 50.000,00 berücksichtigt.

#### **Aufwendungen im Zusammenhang mit der Transaktion (Beratungsleistungen, Gebühren)**

In dieser Aufwandsposition sind Kosten zusammengefasst, die im Zusammenhang mit der Transaktion anfielen und der Fondsgesellschaft bzw. den Konzerngesellschaften belastet wurden. Zu diesen Aufwendungen zählen Beratungskosten externer Anwälte und Steuerberater, Beratungskosten im Zusammenhang mit der detaillierten Analyse der finanziellen Situation sowie der geplanten finanziellen Entwicklung der Konzerngesellschaften (Financial Due Diligence), Bewertungsgutachten (inkl. der Überprüfung der Werthaltigkeit der Vermögensgegenstände), Übersetzungsleistungen, Vermittlungsgebühren, Stempelgebühren u. a. Daneben ist in den Aufwendungen ein Auslagenersatz i.H.v. € 3.137,81 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer für die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH enthalten, da diese die vom Fonds zu tragenden Kosten teilweise verauslagt hat. Da noch nicht alle Gebühren erhoben worden sind, können sich Abweichungen ergeben. Etwaige Abweichungen verändern die Liquiditätsreserve.

#### **Verwahrstelle**

Für Tätigkeiten ab Vertriebsgenehmigung durch die BaFin bis zum Ende des Kalenderjahres 2024 beträgt die Vergütung für die Verwahrstelle € 16.000,00 inkl. Umsatzsteuer und ist nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin und Beginn der Platzierung fällig.

#### **Vertriebsleistung**

Für die Vermittlung von Kapitalanlegern mit Einlageverpflichtungen i.H.v. insgesamt € 19.000.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages i.H.v. bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen erhalten die IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. andere Vertriebspartner eine einmalige Gesamtvergütung i.H.v. € 760.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer sowie bis zu fünf Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals in Abhängigkeit von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag.

#### **Vergütung an Initiatorin für Strukturierung und Dritte**

Für die Strukturierung der Vermögensanlage fallen Kosten i.H.v. insgesamt € 1.800.175,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer an. Diese Kosten honorieren Aufwendungen

- (i) im Rahmen des Schließungsgarantievertrages vom 26.10.2022 nebst 1. Nachtrag vom 29.12.2023 für die Übernahme der Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 30.01.2025 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH i.H.v. € 380.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- (ii) im Rahmen des Zwischenfinanzierungskapitalvermittlungsvertrages vom 26.10.2022 über die Vermittlung von

Zwischenfinanzierungen mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH i.H.v. € 330.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,

- (iii) im Rahmen des Bestellungsvertrages mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft vom 26.10.2022 nebst 1. Nachtrag vom 29.12.2023 i.H.v. € 1.090.175,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer.

Hinsichtlich (iii) teilen sich die Kosten i.H.v. 1.090.175,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer wie folgt auf:

- a) Für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Konzeption der Fondsstruktur einschließlich der Prospektierung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i.H.v. € 160.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- b) für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Betriebs- und Objektankaufsprüfung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i.H.v. 75.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer und
- c) für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Geschäftsbesorgung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i.H.v. € 855.175,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, wovon auf Grundlage der Dienstleistungsvereinbarung – Geschäftsbesorgung Irland vom 26.10.2022 zwischen der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH (Auslagerungsunternehmen gemäß Bestellungsvertrag) und der IMMAC Capital (Ireland) Limited ein Betrag i.H.v. € 555.175,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer an die IMMAC Capital (Ireland) geleistet wird.

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

#### **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 26.10.2022 nebst 1. Nachtrag vom 29.12.2023 der AIF-Verwaltungsgesellschaft, der ihrerseits diese Beträge von der Steuerberatungsgesellschaft in Rechnung gestellt werden, eine einmalige Vergütung i.H.v. € 20.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer.

#### **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 € 8.526,00 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.

#### **Ausgabeaufschlag**

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu fünf Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals, somit bis zu € 950.000,00, 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“).

#### **Finanzierungskosten**

Für die Zwischenfinanzierung i.H.v. bis zu € 16.500.000,00, die von der Fondsgesellschaft aufgenommen wurde, sind Aufwendungen i.H.v. € 206.250,00 vereinbart worden. Da noch nicht alle Gebühren erhoben worden sind, können sich Abweichungen ergeben. Etwaige Abweichungen verändern die Liquiditätsreserve.

#### **b) Bewirtschaftungsphase: Liquiditätsergebnis und voraussichtliche Finanzlage der Konzerngesellschaften (Prognose)**

##### **Aufwendungen der Konzerngesellschaften**

In den Aufwendungen der Konzerngesellschaften sind alle operativen Ausgaben der Konzerngesellschaften inkl. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen enthalten. Daneben wurden Investitionen in die Erhaltung und Wiederherstellung der Gebäudesubstanz berücksichtigt, sowie Vergütungen des Managements und Steuerzahlungen.

##### **Zinsausgaben Gesellschafterdarlehen**

Der Betriebsgesellschaft wurde durch die Fondsgesellschaft ein Gesellschafterdarlehen i.H.v. € 7.000.000,00 gewährt. Das Festdarlehen wurde zu 100,00 Prozent ausgezahlt und ist mit einer Zinsvereinbarung i.H.v. 9,50 Prozent p.a. ausgestattet.

##### **Betriebs- und Objektcontrolling**

Die Kosten für das von der IMMAC Capital (Ireland) Limited zu erbringende Betriebs- und Objektcontrolling betragen anfänglich € 25.000,00 p.a. inkl. Umsatzsteuer und werden in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die jährliche Vergütung erhöht sich, wenn sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht, wobei die Vergütung in der Weise angepasst wird, dass sie zu 50,00 Prozent des Verhältnisses, um das sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht hat, angepasst wird.

##### **Verwaltungskosten an die AIF-Verwaltungsgesellschaft**

Verwaltungskosten, welche von der Holdinggesellschaft im Rahmen von Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Besorgung und Gestellung eines De-facto-Direktors an die AIF-Verwaltungsgesellschaft gezahlt werden, betragen anfänglich € 7.500,00 p.a. inkl. Umsatzsteuer und werden in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die jährliche

Vergütung erhöht sich, wenn sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht, wobei die Vergütung in der Weise angepasst wird, dass sie zu 50,00 Prozent des Verhältnisses, um das sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht hat, angepasst wird.

#### **Sonstige Gemeinkosten**

Unter dieser Kostenposition werden weitere administrative Aufwendungen berücksichtigt, etwaige Aufwendungen für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Buchhaltung und der Jahresabschlusserstellung der Konzerngesellschaften.

#### **Dividenden an Fondsgesellschaft (informativ)**

Neben den Zinszahlungen der Betriebsgesellschaft leistet die Holdinggesellschaft nach der Prognose regelmäßig Dividendenzahlungen an die Fondsgesellschaft.

#### **c) Bewirtschaftungsphase: Liquiditätsergebnis und voraussichtliche Finanzlage der Fondsgesellschaft (Prognose)**

##### **Haftungsvergütung Komplementärin der Fondsgesellschaft**

Die Irland VI Verwaltungen GmbH erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft, 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 JGL 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 Fondsgesellschaft, 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 Kosten für die Fondsgesellschaftsverwaltung betragen anfänglich € 85.000,00 p.a. und werden in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die jährliche Vergütung erhöht sich, wenn sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht,

wobei die Vergütung in der Weise angepasst wird, dass sie zu 50,00 Prozent des Verhältnisses, um das sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht hat, angepasst wird. Die Vergütung ist nicht umsatzsteuerpflichtig. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so ist die vorgenannte Vergütung eine Bruttovergütung und versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent. Die Bruttovergütung ist bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen.

#### **Steuerberatung der Fondsgesellschaft**

Die Kosten für Steuerberatungsdienstleistungen betragen anfänglich € 6.000,00 p. a. und werden in Rumpfgeschäftsjahren pro rata temporis berechnet. Die jährliche Vergütung erhöht sich, wenn sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht, wobei die Vergütung in der Weise angepasst wird, dass sie zu 50,00 Prozent des Verhältnisses, um das sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht hat, angepasst wird. 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.

#### **Buchhaltung und Jahresabschlussstellung**

Buchhaltungsdienstleistungen und Aufwendungen für die Jahresabschlussstellung werden mit anfänglich € 6.000,00 p. a. vergütet und in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die jährliche Vergütung erhöht sich, wenn sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht, wobei die Vergütung in der Weise angepasst wird, dass sie zu 50,00 Prozent des Verhältnisses, um das sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht hat, angepasst wird. Die Vergütung ist nicht umsatzsteuerpflichtig. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so ist die vorgenannte Vergütung eine Bruttovergütung und versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent. Die Bruttovergütung ist bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen.

#### **Verwahrstelle**

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt ab dem Jahr 2025 bis zu 0,30 Prozent des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 16.000,00 p. a. Die Verwahrstelle erhält 50,00 Prozent der Vergütung zu Beginn eines Kalenderjahres sowie 50,00 Prozent in monatlich anteiligen Vorschüssen. Die jährliche Vergütung erhöht sich, wenn sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht, wobei die Vergütung in der Weise angepasst wird, dass sie zu 50,00 Prozent des Verhältnisses, um das sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht hat, angepasst wird.

Für Tätigkeiten bis zum Ende des Kalenderjahres 2024 beträgt die Vergütung € 16.000,00 und ist nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin fällig. Diese Vergütung wurde im Investitionsplan – Mittelverwendung (Prognose) abgebildet und ist daher in der Darstellung „Liquiditätsergebnis und voraussichtliche Finanzlage der Fondsgesellschaft (Prognose)“ im Jahr 2024 nicht abgebildet. 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.

#### **Wirtschaftsprüferkosten**

Für die Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Jahresabschlussprüfung wurde in der Prognoserechnung eine Vergütung i. H. v. € 8.500,00 pro Kalenderjahr berücksichtigt. Die jährliche Vergütung erhöht sich, wenn sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht, wobei die Vergütung in der Weise angepasst wird, dass sie zu 50,00 Prozent des Verhältnisses, um das sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht hat, angepasst wird. 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 Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft wurden Vergütungen i. H. v. € 3.500,00 pro Kalenderjahr berücksichtigt. Die jährliche Vergütung erhöht sich, wenn sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht, wobei die Vergütung in der Weise angepasst wird, dass sie zu 50,00 Prozent des Verhältnisses, um das sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht hat, angepasst wird. Im Jahr 2039 wurden zusätzlich € 17.850,00, insgesamt somit € 21.868,37, kalkuliert. Die Vergütung ist nicht umsatzsteuerpflichtig. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so ist die vorgenannte Vergütung eine Bruttovergütung und versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent. Die Bruttovergütung ist bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen.

#### **Sonstige Ausgaben**

Unter dieser Position wird eine konstante Kostenpauschale i. H. v. jährlich € 1.300,00 inkl. eventuell 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. 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.

### Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen

1. 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. § 285 Abs. 1 und Abs. 3 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 Anlegerportales);
  - 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.
2. Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Konzerngesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von 1. Ziff. i)–xi) anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Konzerngesellschaften ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den NIW der Fondsgesellschaft aus.

### d) Liquidationsphase

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft unterstellt in der Prognoserechnung, dass die Beteiligung nach einem Haltezeitraum von 15 Jahren (zum kalkulatorischen Ende der Prognoserechnung am 31.03.2039) zum 11,47-Fachen des angenommenen EBITDARM

der Betriebsgesellschaft veräußert wird. Für den Fall der Veräußerung wurde in der Prognose davon ausgegangen, dass auf irischer Seite keine Kapitalgewinnsteuer (Capital Gains Tax) zu entrichten ist. 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 „e) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten“). In der Prognoserechnung fand eine Veräußerungsgebühr i.H.v. insgesamt € 883.176,41 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer Berücksichtigung, in welcher Veräußerungsdrittkosten i.H.v. € 441.588,21 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer enthalten sind.

Das nach Zahlung der zuvor genannten Vergütung an die AIF-Verwaltungsgesellschaft verbleibende Vermögen wird um die angesparten Liquiditätsreserven der Fonds- und der Konzerngesellschaften 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. In diesem Betrag ist das Gesellschafterdarlehen i.H.v. € 7.000.000,00, welches die Betriebsgesellschaft im Rahmen der Liquidation an die Fondsgesellschaft zurückzuführen hat, enthalten.

### 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 vier Prozent inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft (Enterprise Value). Die Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter nach Ziff. i. („Veräußerungsdrittkosten“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i.H.v. weniger als zwei Prozent inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten zwei Prozent inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.

- 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 (u. a. Kosten für Makler, externe Rechts- und Steuerberater sowie Wirtschaftsprüfer, technische Prüfungen, Betriebs(organisations)prüfungen, Übersetzungskosten 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) Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,
- b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5,50 Prozent bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-Verwaltungsgesellschaft i. H. v. 20,00 Prozent aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

#### g) 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.

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 NIW nicht einigen, hat der Landespräsident Hamburg der Wirtschaftsprüferkammer auf Antrag eines der Beteiligten einen Sachverständigen (z. B. vereidigter Buchprüfer, Steuerberater, Steuerberatungsgesellschaft, Wirtschaftsprüfer, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) 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 die Kosten für seine persönliche Steuererklärung in Irland zu tragen, sofern er mit den Einkünften aus der vorliegenden Beteiligung in Irland steuerpflichtig ist und nicht von einer Steuererklärungspflicht befreit wurde. Daneben hat der Anleger etwaige Kosten für seine persönliche Steuererklärung in Deutschland zu tragen.

## 10 Bewertung der Vermögenswerte

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

### Bewertung von Gesellschafterdarlehen und Unternehmensbeteiligungen

Die Fondsgesellschaft investiert in eine Beteiligung an einem irischen Unternehmen, der Portatare Limited (Dublin, Irland), welches nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen ist (Unternehmensbeteiligung). Die Fondsgesellschaft ist die 100-prozentige Eigentümerin der Unternehmensbeteiligung.

Daneben investiert die Fondsgesellschaft in Gelddarlehen, die einem Unternehmen, an welchem die Fondsgesellschaft bereits beteiligt ist, gewährt werden (Gesellschafterdarlehen).

#### Ankaufsbewertung

Die Ankaufsbewertung der Holdinggesellschaft wurde von einem externen Bewerter vorgenommen. Die Bestellung des Bewerbers erfolgte durch die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf Grundlage einzelvertraglicher Regelungen. Die Kosten der Ankaufsbewertung werden der Fondsgesellschaft belastet. Der Auftrag erfolgte mit dem Ziel der Ermittlung des objektivierten, von den individuellen Wertvorstellungen betroffener Parteien unabhängigen Unternehmenswertes der Holdinggesellschaft, d. h. auf durch nachvollziehbare und plausible Planungsrechnungen nachgewiesener Basis. Die Bewertung basiert auf den zum Bewertungsstichtag vorhandenen Erfolgsfaktoren, die nur solche Erfolgchancen beinhalten, die sich zum Bewertungsstichtag aus bereits eingeleiteten Maßnahmen oder zumindest aus hinreichend konkretisierten Maßnahmen des bisherigen Unternehmenskonzeptes der Konzerngesellschaften und der Marktgegebenheiten ergeben.

Die Unternehmensbewertung wurde vom externen Bewerter nach dem vom Institut der Wirtschaftsprüfer e. V., Düsseldorf (im Folgenden auch „IDW“ abgekürzt), herausgegebenen Standard über die „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (IDW S1)“ durchgeführt, und dabei wurde nach anerkannten Grundsätzen für die Unternehmensbewertung verfahren.

Die Ankaufsbewertung wurde aufgrund der von der AIF-Verwaltungsgesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten sowie aufgrund von Erhebungen und Plausibilisierungen des Bewerbers vorgenommen.

Eine Erstbewertung durch einen externen oder internen Bewerter bzgl. der Vergabe von Gesellschafterdarlehen ist gesetzlich nicht erforderlich und wurde entsprechend nicht durchgeführt.

#### Folgebewertungen

Die jährlichen Folgebewertungen (erstmalig im Jahr des Erwerbes, inkl. der Überprüfung der Werthaltigkeit der Vermögensgegenstände) 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. Die Bewertung hat i. S. d. § 272 Abs. 1 KAGB mindestens einmal jährlich und darüber hinaus immer dann zu erfolgen, wenn das Gesellschaftsvermögen des AIF nach Beendigung der Platzierungsphase erhöht oder herabgesetzt wird.

Bei Unternehmensbeteiligungen sind daneben außerplanmäßige Neubewertungen vorzunehmen, wenn sich nach Auffassung der AIF-Verwaltungsgesellschaft Umstände ergeben, die zu einer erheblichen, dauerhaften und negativen Wertveränderung führen können, bzw. wenn wesentliche Bewertungsfaktoren als nicht mehr sachgerecht angesehen werden. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft lehnt ihr Bewertungsverfahren an den Standard IDW S1 an.

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.

Bei Gesellschafterdarlehen wird auf die allgemeinen Bewertungsgrundsätze des § 252 HGB zurückgegriffen, wonach Gesellschafterdarlehen vorsichtig zu bewerten und dabei alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Bewertungsstichtag entstanden sind, zu berücksichtigen sind.

#### Bewertungsverfahren

Der zu ermittelnde Unternehmenswert bestimmt sich durch den Barwert der Nettozuflüsse aus dem Unternehmen an die Unternehmenseigner. Die Unternehmenswertermittlung wurde dabei mit dem anerkannten Ertragswertverfahren durchgeführt. Zur Überprüfung des Ergebnisses wurde das Discounted-Cashflow-Verfahren herangezogen. Daneben kam das Kapitalmarktpreisbildungsmodell zur Quantifizierung des Risikozuschlages zur Anwendung. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat sich in Bezug auf die Bewertung von Unternehmensbeteiligungen für das beschriebene Bewertungsverfahren entschieden, da es auf einem in der Branche anerkannten Standard aufbaut (IDW S1), der ebenfalls für die Bewertung von Unternehmensbeteiligungen an Gesellschaften im Ausland zugrunde gelegt werden kann.

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Gesellschafterdarlehens ergibt sich aus dem Rückzahlungsbetrag abzgl. einzupreisender Risiken oder Verluste (insbesondere durch Bewertung der Bonität des Darlehensschuldners). Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat sich in Bezug auf die Bewertung von Gesellschafterdarlehen

für dieses Bewertungsverfahren entschieden, da es gesetzlich in § 252 HGB verankert ist.

Schwer zu bewertende Vermögenswerte sind nicht vorhanden.

Weitere Vorgaben für die Bewertung 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.

## 11 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.

## 12 Ausgabe und Verkauf von Anteilen

### Beitrittsmöglichkeiten

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt € 19.000.000,00. 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 Irland VI Verwaltungs GmbH (Komplementärin), Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, entgegengenommen werden. Zur Entgegennahme von Beitrittsangeboten ist auch die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 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 Irland Sozialimmobilien VI Renditefonds GmbH & Co.  
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft  
Bank: Volksbank in Schaumburg und  
Nienburg eG  
IBAN: DE42 2559 1413 0030 4867 01  
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.

## 13 Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert

Die Fondsgesellschaft wurde im Jahr 2021 gegründet. Im Jahresbericht 2022 wird per 31.12.2022 ein Nettoinventarwert (NIW) i. H. v. € 627.948,43 ausgewiesen. Dabei ist anzumerken, dass zur Berechnung dieses NIW die Schließungsgarantie der IMMAC Immobilienfonds GmbH keine Berücksichtigung findet, was dazu führt, dass sich die bestehende Eigenkapitalzwischenfinanzierung wertmindernd auswirkt.

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 im Jahr 2022 wurde für die Holdinggesellschaft von einem externen Bewerter ein Bewertungsgutachten erstellt. Dieses Bewertungsgutachten wurde im März 2024 aktualisiert. Zum Bewertungsstichtag 29.02.2024 wurde für die Portatare Limited ein Unternehmenswert (Brutto-unternehmenswert) i. H. v. € 16.256.000,00 ermittelt.

Es liegen keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor. Für eine weiterführende Darstellung der Bewertung der Vermögensgegenstände wird auf das Kapitel 10 „Bewertung der Vermögensgegenstände“ dieser Informationspflichtendokumentation verwiesen.

Der jüngste NIW der IMMAC Irland Sozialimmobilien VI Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft beträgt € 16.491.096,48. Bezogen auf die Kommanditeinlagen beträgt der prognostizierte NIW 86,80 Prozent.

Der NIW wurde zum 01.04.2024 auf Basis des aktualisierten Bewertungsgutachtens zum Bewertungsstichtag 29.02.2024

ermittelt und berücksichtigt den Wert der Vermögensgegenstände sowie die Liquiditätsreserven auf Ebene der Fondsgesellschaft und der Konzerngesellschaften.

Das zur Ermittlung des NIW herangezogene Kommanditanlagevermögen des geschlossenen Investmentvermögens soll während des Platzierungszeitraumes erst schrittweise aufgebaut werden. Die Schließungsgarantin sichert die erst noch durch Anlegerbeitritte einzuzahlenden Nominaleinlagen ab. Die Berechnung des NIW erfolgt unter Berücksichtigung dieser Schließungsgarantie und für die Ermittlung des NIW wird diese wie eingezahltes Kommanditkapital behandelt, was dazu führt, dass sich die Eigenkapitalzwischenfinanzierung insoweit nicht wertmindernd auswirkt. Einzahlungen durch Anleger waren zum Bewertungsstichtag gemäß Prognose noch nicht erfolgt.

Der angegebene NIW ist stichtagsbezogen und kann daher zum Zeitpunkt der Zeichnung des Anlegers höher oder geringer als dargestellt ausfallen.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## 14 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

#### **Verkaufsgegenstand**

Die Fondsgesellschaft hat mit den Gesellschaftern (im Folgenden auch „Verkäufer“ genannt) der Portatare Limited (Holdinggesellschaft) am 22.07.2022 einen Kaufvertrag über den Erwerb sämtlicher Anteile an der Holdinggesellschaft sowie ein Offenlegungsschreiben (im Folgenden zusammen auch „Kaufvertrag“ genannt) geschlossen.

Die Anteile wurden lastenfremd veräußert und der Übergang wurde zum 22.07.2022 vollzogen. Die Fondsgesellschaft ist somit einzige Gesellschafterin und Eigentümerin der Holdinggesellschaft und hat seit dem 22.07.2022 als vereinbartem Verrechnungstag den vollen wirtschaftlichen Nutzen der Anteile. Die Fondsgesellschaft ist im Gegenzug dazu verpflichtet, sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit den Anteilen zu tragen.

Der Kaufvertrag unterliegt irischem Recht.

#### **Kaufpreis**

Als Kaufpreis wurden € 15.300.000,00 abzgl. negativer (bzw. zzgl. positiver) Betriebsmittel (Working Capital), zzgl. der vorhandenen Barmittel auf den Konten der Konzerngesellschaften und abzgl. aller finanziellen Verbindlichkeiten der Konzerngesellschaften vereinbart. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation war der Kaufpreis von der Fondsgesellschaft vollständig beglichen worden.

#### **Eigentumsübergang**

Neben der Übertragung der Anteile auf die Fondsgesellschaft wurden mit dem Kauf alle Unterlagen, Berechtigungen und Zugangsdaten, die mit den verkauften Vermögensgegenständen in Verbindung stehen, von den Verkäufern der Fondsgesellschaft übergeben. Die Verkäufer haben in diesem Zusammenhang unwiderruflich auf sämtliche Ansprüche gegen die Konzerngesellschaften bzw. deren Geschäftsführer, Stellvertreter oder Mitarbeiter verzichtet.

#### **Gewährleistungen der Verkäufer**

Von den Verkäufern wurden umfangreiche Gewährleistungen gegenüber der Fondsgesellschaft eingeräumt. Die Verkäufer gewährleisten und sichern einzeln und gemeinschaftlich gegenüber der Fondsgesellschaft zu, dass jede der sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Gewährleistungen wahr, vollständig, korrekt und nicht irreführend ist.

Gewährleistet wurde u. a., dass

- alle mit der Erfüllung des Kaufvertrages im Zusammenhang stehenden Vereinbarungen und Verpflichtungen in keiner Weise im Widerspruch zu den Satzungen der Konzerngesellschaften oder geltendem Recht stehen,
- alle relevanten Gesellschaften ordnungsgemäß und rechtmäßig gegründet und registriert wurden sowie alle hiermit im Zusammenhang stehenden Unterlagen und Dokumente vorliegen,
- es keine ausstehenden oder erwarteten Urteile, Beschlüsse, Verfügungen oder Anordnungen durch staatliche oder regulatorische Stellen bzw. Schiedsgerichte gibt, welche gegen die Verkäufer bzw. etwaige Konzerngesellschaften gerichtet sind oder diese betreffen, bzw. keine Ermittlungen durch staatliche oder regulatorische Stellen, Rechtsverfahren, Klagen oder Prozesse anhängig sind,
- die verkauften Anteile die gesamten ausgegebenen Anteile der Holdinggesellschaft darstellen,
- die verkauften Anteile der Konzerngesellschaften jeweils vollständig eingezahlt und ordnungsgemäß registriert wurden sowie die Verkäufer die alleinigen gesetzlichen und wirtschaftlichen Eigentümerinnen der Anteile sind und diese lastenfremd übertragen dürfen,
- die Jahresabschlüsse der Konzerngesellschaften in Übereinstimmung mit irischem Recht auf einer angemessenen und konsistenten Grundlage sowie geltenden und anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt wurden und somit eine faire Sicht auf die Vermögenswerte und alle Verbindlichkeiten der Konzerngesellschaften ermöglichen,
- seit dem Stichtag des letzten Jahresabschlusses die Konzerngesellschaften ihre Geschäftstätigkeiten in üblicher Weise fortgeführt haben und es keine Vorkommnisse, Änderungen oder Umstände gab, die einen wesentlichen negativen Effekt auf die üblichen Geschäftstätigkeiten bzw. die Vermögenswerte haben könnten,
- alle Kreditverbindlichkeiten und anderen Verbindlichkeiten der Konzerngesellschaften inkl. deren Konditionen im Rahmen des Kaufvertragsabschlusses vollständig dargestellt wurden und keine Vereinbarungen oder Abmachungen darüber hinaus bestehen,
- zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation neben den im Rahmen des Kaufvertragsabschlusses dargestellten keine weiteren finanziellen Verpflichtungen, Belastungen, Sicherungsrechte bzw. sonstige Vereinbarungen (einschließlich Verpflichtungen gegenüber den Verkäufern oder eines Direktors der Konzerngesellschaften) mit ähnlicher Wirkung auf die Konzerngesellschaften bzgl. der zukünftigen Einnahmen der Konzerngesellschaften und ihrer Vermögenswerte bestehen,
- sich neben dem Immobilienbesitz und dem geistigen Eigentum alle in den Jahresabschlüssen dargestellten Vermögenswerte lastenfremd im Eigentum der Konzerngesellschaften befinden und diese alle für den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb notwendigen Vermögenswerte umfassen,

- den Verkäufern nichts darüber bekannt ist, dass etwaige von den Konzerngesellschaften geschlossene wesentliche Verträge, Vereinbarungen oder Abmachungen infolge des Kaufvertrages mit wesentlichem negativen Effekt auf die übliche Geschäftstätigkeit bzw. die Vermögenswerte gekündigt oder beeinträchtigt werden,
  - die Konzerngesellschaften im üblichen Umfang versichert wurden, alle Versicherungen in Kraft und gültig sind sowie alle Prämien vollständig gezahlt wurden,
  - die Konzerngesellschaften in allen wesentlichen Belangen die Bestimmungen zum Schutz der Privatsphäre und zum Datenschutz eingehalten haben und Verfahren etabliert wurden, um eine kontinuierliche Einhaltung entsprechender Gesetze gewährleisten zu können,
  - sich die Informationstechnologie (Computersysteme, Kommunikationssysteme – mit Ausnahme der öffentlichen Kommunikationsnetzwerke –, Software, Hardware, Geräte und Websites) im rechtmäßigen und wirtschaftlichen Eigentum der Konzerngesellschaften befindet bzw. für diese lizenziert ist oder aufgrund schriftlicher Vereinbarungen von den Konzerngesellschaften genutzt werden darf, in jedem Fall frei von Belastungen ist sowie über ausreichende Kapazitäten, Funktionalität, Datensicherungs- und Leistungsfunktionen für den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb verfügt,
  - weder die Konzerngesellschaften noch Personen, für deren Handlungen bzw. Unterlassungen eine etwaige Konzerngesellschaft als Erfüllungsgehilfin haftbar gemacht werden könnte, während der letzten drei Jahre bis zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses, in Zivil-, Straf-, Schieds-, Verwaltungs-, Gerichts-, Disziplinar- oder sonstige Verfahren verwickelt waren oder solche angedroht wurden,
  - alle Lizenzen (außer in Bezug auf geistige Eigentumsrechte), Zustimmungen, Erlaubnisse, Genehmigungen, Eintragungen und Befugnisse (öffentliche und private), die für die Weiterführung des Geschäftsbetriebes notwendig sind, eingeholt und vollständig in Kraft bzw. wirksam sind und die Bestimmungen und Bedingungen jeweils in allen wesentlichen Aspekten von den Konzerngesellschaften eingehalten wurden,
  - alle Zahlungen in Bezug auf die Konzerngesellschaften an den National Treatment Purchase Fund („NTPF“), das unabhängige gesetzliche Gremium der irischen Regierung, oder in Bezug auf den NTPF in allen wesentlichen Punkten richtig und vollständig waren und es keine ausstehenden Zahlungen an den NTPF oder von dem NTPF in Bezug auf die Konzerngesellschaften gibt,
  - die wesentlichen vertraglichen Aspekte in Bezug auf die Beschäftigung oder die Verpflichtungen aller Mitarbeiter der Konzerngesellschaften im Rahmen des Kaufvertragsabschlusses vollständig dargestellt wurden (inkl. etwaiger Lebens- und Rentenversicherungen) sowie Angaben zu allen anerkannten Gewerkschaften, Tarifverträgen, Richtlinien und Gebräuchen gemacht wurden, die sich mit den Beziehungen zwischen den Konzerngesellschaften und ihren Mitarbeitern und/oder jeder Gewerkschaft, den europäischen, nationalen oder lokalen Arbeitsbehörden oder jeder anderen Stelle, welche die Mitarbeiter repräsentiert, befassen,
  - die Konzerngesellschaften nicht an Verstößen unter Antikorruptionsgesetzen beteiligt sind und dies auch in der Vergangenheit nicht waren,
  - die Betriebsgesellschaft in allen wesentlichen Belangen sämtliche anwendbaren Gesetze in Bezug auf das Eigentum eingehalten hat,
  - die Betriebsgesellschaft keine Vereinbarung zur Veräußerung des Eigentums oder eines Teiles des Eigentums oder eines Anteiles oder Rechtes an dem Eigentum oder zum Erwerb eines anderen Eigentums oder Anteiles oder Rechtes daran getroffen hat, die noch nicht abgeschlossen ist,
  - sich die Liegenschaft im rechtmäßigen und wirtschaftlichen Eigentum der Betriebsgesellschaft befindet und der einzige Grundbesitz ist, der sich im Eigentum, in Benutzung oder im Besitz der Betriebsgesellschaft befindet, und keine Rechte oder Verbindlichkeiten in Bezug auf weitere Grundstücke oder Gebäude bestehen,
  - die zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bestehenden Belegungen und Nutzungen der Liegenschaft sowie aller Zusatz- und Nutzungsrechte zulässig und in Übereinstimmung mit anwendbaren Gesetzen sind,
  - die Liegenschaft keinen wesentlichen öffentlichen Bestimmungen unterliegt, welche Einschränkungen oder Regulierungen der gegenwärtigen oder zukünftigen Nutzung der Liegenschaft zur Folge hätten,
  - die Konzerngesellschaften jegliche umweltrechtlichen Bestimmungen befolgen und befolgt haben und, sofern umweltrechtliche Genehmigungen in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Konzerngesellschaften benötigt werden, diese vorliegen,
  - die Liegenschaft nebst Immobilie alle Brandschutzanforderungen nach irischem Recht erfüllt,
  - alle Steuerverbindlichkeiten von den Konzerngesellschaften vollständig gezahlt bzw. gemäß anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen ordentlich verbucht wurden sowie die Konzerngesellschaften fristgerecht und vollständig alle geforderten Erklärungen bei den relevanten Steuer- oder sonstigen Behörden eingereicht haben.
- Die Verkäufer verpflichten sich, keine etwaigen Ansprüche gegen die Konzerngesellschaften bzw. deren Geschäftsführer, Stellvertreter oder Mitarbeiter im Zusammenhang mit den Zusicherungen und Gewährleistungen geltend zu machen. Daneben wurde vereinbart, dass, im Fall einer Verletzung etwaiger Gewährleistungen, die Verkäufer der Fondsgesellschaft gerichtlich festgestellten Schadenersatz nebst Kosten und Zinsen zu zahlen haben.
- Außerdem haben die Verkäufer die Fondsgesellschaft für alle Verluste, Verbindlichkeiten, Strafzahlungen, Schäden (auch Reputationsschäden), Prozesskosten und sonstige Aufwendungen zu entschädigen, die sich aufgrund von Ansprüchen

Dritter, Gerichtsverfahren oder sonstiger Anschuldigungen im Zusammenhang mit den Umstrukturierungsmaßnahmen oder Personalangelegenheiten im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung ergeben.

#### **Haftungseinschränkungen der Verkäufer**

Die Haftung für Ansprüche gegen die Verkäufer ist dahingehend eingeschränkt, dass für die im Rahmen des Kaufvertragsabschlusses dargestellten und offengelegten Sachverhalte und Umstände, die diese Ansprüche begründen, keine Haftung übernommen wird. Die Fondsgesellschaft muss etwaige allgemeine Ansprüche innerhalb von zwölf Monaten nach Kaufvertragsabschluss, etwaige Steueransprüche innerhalb von fünf Jahren nach Ende des Geschäftsjahres der Konzerngesellschaften, in welchem die Transaktion abgeschlossen wurde, gegenüber den Verkäufern geltend machen.

Die Gesamthaftung der Verkäufer bzgl. aller allgemeinen Ansprüche, Entschädigungsansprüche und Steueransprüche ist auf € 5.000.000,00 begrenzt. Für Eigentumsansprüche wurde eine Begrenzung auf € 15.300.000,00 vereinbart.

Sofern ein allgemeiner Anspruch die Minimalgrenze von € 20.000,00 nicht überschreitet und mehrere allgemeine Ansprüche insgesamt die Minimalgrenze von € 200.000,00 nicht überschreiten, sind die Verkäufer nicht zur Zahlung verpflichtet.

Die Verkäufer haften in Bezug auf allgemeine Ansprüche nicht, sofern sich diese Ansprüche aus Änderungen in der Gesetzgebung oder gegenüber den zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses geltenden und anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen oder Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Fondsgesellschaft ergeben bzw. sich die Ansprüche dadurch erhöhen. Ebenso haften die Verkäufer nicht, wenn sich Ansprüche aufgrund einer Änderung des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes durch die Fondsgesellschaft bzw. die Konzerngesellschaften ergeben.

Sofern die Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit Sachverhalten und Umständen, die allgemeine Ansprüche gegenüber den Verkäufern begründen, ebenfalls Ansprüche gegen Dritte hat, ist die Fondsgesellschaft verpflichtet, angemessene Anstrengungen dahingehend zu unternehmen, diese Ansprüche gegen die Dritten geltend zu machen. Etwaige von Dritten erhaltene Beträge werden mit den Ansprüchen gegenüber den Verkäufern gegengerechnet. Hierzu zählen auch Leistungen aufgrund etwaiger Ansprüche gegen Versicherungsunternehmen.

Sofern Dritte Ansprüche, aufgrund derer die Verkäufer wahrscheinlich gegenüber der Fondsgesellschaft wegen einer Gewährleistungsverletzung haften müssen, gegenüber der Fondsgesellschaft bzw. den Konzerngesellschaften geltend machen, hat die Fondsgesellschaft die Verkäufer zu informieren und darf ohne vorherige Abstimmung mit den Verkäufern keine Haftung übernehmen bzw. Vereinbarungen, Vergleiche

oder Kompromisse eingehen oder anderweitige diesbezügliche Maßnahmen ergreifen.

In jedem Fall ist die Fondsgesellschaft bzw. sind die Konzerngesellschaften verpflichtet, jeglichen Schaden oder Verlust so gering wie möglich zu halten.

#### **Steuersachverhalte**

Die Verkäufer entschädigen die Fondsgesellschaft für etwaige Steuerverbindlichkeiten, die aufgrund von Einkünften, Gewinnen, Erträgen oder sonstigen Ereignissen bis zum Übertragungszeitpunkt an die Fondsgesellschaft entstanden sind. Generell haben die Verkäufer die Fondsgesellschaft schadlos in Bezug auf solche Steuerverbindlichkeiten und weitere Aufwendungen, die damit in Verbindung stehen, zu halten, es sei denn, die Steuerverbindlichkeiten sind dem Umstand geschuldet, dass die Fondsgesellschaft nicht in Irland steueransässig ist.

Eine Entschädigungsverpflichtung besteht nicht, wenn entsprechende Rücklagen in den Jahresabschlüssen ausgewiesen waren oder sie aufgrund von Gesetzesänderungen mit rückwirkendem Effekt entstanden sind.

Entschädigungsverpflichtungen der Verkäufer sind ebenfalls nicht gegeben, sofern Steuerverbindlichkeiten aufgrund freiwilliger oder fehlerhafter Handlungen im Namen der Fondsgesellschaft oder der Konzerngesellschaften nach Kaufvertragsabschluss entstanden sind, wie u.a. aufgrund einer Änderung des Bilanzstichtages, einer Änderung der Steuererklärungspraxis, Versäumnissen bei der Bezahlung von Steuerverbindlichkeiten oder bei der Einreichung relevanter Belege bei den Steuerbehörden bzw. der Aufgabe, Übertragung oder Änderung der Geschäfts- oder Unternehmenstätigkeiten der Konzerngesellschaften.

Sofern die Fondsgesellschaft oder die Konzerngesellschaften Kenntnis über etwaige Steueransprüche erlangen, sind die Verkäufer darüber zu informieren. Die Fondsgesellschaft soll etwaige Ansprüche nicht ohne vorherige Abstimmung mit den Verkäufern anerkennen oder anderweitig zu regeln versuchen.

Die Fondsgesellschaft bzw. die Konzerngesellschaften sind verpflichtet, Verluste und Schäden i.V.m. Steueransprüchen gegen die Verkäufer möglichst gering zu halten. Etwaige von Dritten erhaltene Steuererstattungen werden mit den Ansprüchen gegenüber den Verkäufern verrechnet.

Die Verkäufer können vor Ablauf von fünf Jahren ab dem Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses jederzeit und auf eigene Kosten von der Fondsgesellschaft verlangen, durch einen unabhängigen Steuerberater feststellen zu lassen, ob die Verkäufer einen Steuererstattungsanspruch aufgrund übermäßig gebildeter Rückstellungen oder zu viel gezahlter Steuern haben. Ein solcher Anspruch wäre dann durch die Fondsgesellschaft zu verrechnen oder zu erstatten.

Die Verkäufer werden nach Kaufvertragsabschluss auf Anfrage der Fondsgesellschaft Unterstützung leisten bei allen Handlungen, die im Zusammenhang mit der Transaktion stehen, z. B. bei der Beantragung und Durchführung von Registrierungsvorgängen oder behördlicher Genehmigungen. Die Verkäufer werden in dem Zusammenhang unter Fristenwahrung alle behördlich geforderten Anträge bearbeiten, Dokumente, Formulare und Berichte einreichen und potenziell geforderte Unterschriften leisten.

#### **b) Gesellschafterdarlehensvertrag (Loan Agreement)**

Die Fondsgesellschaft als Darlehensgeberin hat mit der Betriebsgesellschaft als Darlehensnehmerin am 22.07.2022

einen Gesellschafterdarlehensvertrag über € 7.000.000,00 abgeschlossen. Das Darlehen wird die Betriebsgesellschaft u. a. für die im Investitionsplan dargestellten Rückführungen von Verbindlichkeiten und anfänglichen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen verwenden. Das Gesellschafterdarlehen wird mit 9,50 Prozent p.a. verzinst und ist nach schriftlicher Aufforderung der Fondsgesellschaft innerhalb von drei Monaten von der Betriebsgesellschaft zurückzuführen. Gebühren, Steuern oder etwaige Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag sind von der Betriebsgesellschaft zu tragen, und die Fondsgesellschaft ist in jeder Hinsicht schadlos zu stellen.

## 15 AIF-Verwaltungsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat am 26.10.2022 nebst 1. Nachtrag vom 29.12.2023 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 Bestellsungsvertrag/Aufgaben, Befugnisse und Pflichten der AIF-Verwaltungsgesellschaft**

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

- a) Portfolioverwaltung,
  1. vorbereitende Tätigkeiten der Fondskonzeption, des Fondsmanagements, der ausgelagerten Geschäftsbesorgung und die Objektankaufsprüfung,
  2. laufendes Fondsmanagement der Fondsgesellschaft ohne Rechtsberatung auszuüben,
  3. Anlegerverwaltung,
- b) Risikomanagement sowie
- c) administrative und sonstige Tätigkeiten.

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.

Die Fondsgesellschaft hat ihre Zustimmung bzw. Genehmigung für die vorbereitenden Tätigkeiten einschließlich der Auslagerung der vorbereitenden Tätigkeiten als vertragsgemäß erteilt. Soweit die AIF-Verwaltungsgesellschaft weitere einzelne Aufgaben bereits vor Vertragsschluss erledigt hat, genehmigt die Fondsgesellschaft die bereits erbrachten Leistungen als vertragsgemäß.

Hinsichtlich der ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten gemäß Punkt c) Ziff. 1. Geschäftsbesorgung sowie Betriebs- 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.

Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung für die Auslagerung der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung erteilt und damit einhergehende ergänzende Tätigkeiten an die NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (im Folgenden auch „NPR“ genannt) ausgelagert.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist jedoch berechtigt und verpflichtet, weiterhin eine Kontroll- und Überwachungsfunktion für die vorbereitenden Tätigkeiten wahrzunehmen.

Daneben hat die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung zu der Besorgung und Gestellung von De-facto-Direktoren im Direktorium der Holdinggesellschaft und damit einhergehenden ergänzenden Tätigkeiten in Belangen der Unternehmensführung und/oder der klinischen Betriebsführung, insbesondere soweit die AIF-Verwaltungsgesellschaft für diese Dienstleistung die IMMAC Capital (Ireland) Limited einbindet, erteilt.

Der Bestellsungsvertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft. 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 zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation 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 sowie Bürgin für das Zwischenfinanzierungsdarlehen der Fondsgesellschaft i. H. v. € 16.500.000,00.

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 eine kurzfristige Zwischenfinanzierung gewährt.

Die IMMAC Holding AG ist alleinige Gesellschafterin der IMMAC Capital (Ireland) Limited, der IMMAC Health property GmbH, der IMMAC Immobilienfonds GmbH, der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH und der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH sowie Bürgin und Kapitaldienstgarantin für das Zwischenfinanzierungsdarlehen der Fondsgesellschaft i.H.v. € 16.500.000,00.

Die IMMAC Health property GmbH ist Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft und verantwortlich für die Bürgschaft gegenüber der Fondsgesellschaft für die anfängliche Ausschüttung i.H.v. 5,50 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 Jörn Griffel ist Geschäftsführer der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH und der Irland VI Verwaltungs GmbH.

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](http://www.diehanseatische.de/rechtliche-hinweise) veröffentlicht worden ist.

## 16 Von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übertragene Verwaltungsfunktionen

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

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat vorbereitende Tätigkeiten hinsichtlich der Geschäftsbesorgung einschließlich der Betriebs- und Objektankaufsprüfung, die Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur sowie die Durchführung des Zahlungsverkehrs an die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH (vgl. Kapitel 20 e) ausgelagert. Ebenfalls hat sie die Buchhaltung und die Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft im Wege der Auslagerung der NPR (vgl. Kapitel 20 g) übertragen. Weitere vorbereitende oder laufende Verwaltungsfunktionen wurden nicht übertragen.

Durch die Übertragung der Verwaltungsfunktionen sowie die Übertragung der Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur und der Durchführung des Zahlungsverkehrs auf die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH können Interessenkonflikte entstehen, 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 von Vermögensgegenständen 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](http://www.diehanseatische.de/rechtliche-hinweise) veröffentlicht worden ist.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft wird das Direktorium der Holdinggesellschaft beraten und nach ihrer Wahl hierfür bis zu zwei De-facto-Direktoren zur Verfügung stellen. Nicht im Sinne einer Auslagerung, sondern im Sinne von Dienstleistungsverträgen hat die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung zu der Besorgung und Gestellung von De-facto-Direktoren im Direktorium der Holdinggesellschaft und damit einhergehenden ergänzenden Tätigkeiten, insbesondere soweit die AIF-Verwaltungsgesellschaft für diese Dienstleistung die IMMAC Capital (Ireland) Limited (vgl. Kapitel 20 f) einbindet, erteilt. In diesem Zusammenhang stimmt die Fondsgesellschaft zu, dass vorgenannte Leistungen direkt von der AIF-Verwaltungsgesellschaft bzw. der IMMAC Capital (Ireland) Limited erbracht werden und die AIF-Verwaltungsgesellschaft bzw. die IMMAC Capital (Ireland) Limited etwaige Vergütungen für erbrachte Leistungen direkt von der Holdinggesellschaft erhalten.

Soweit Interessenkonflikte aus diesen Dienstleistungsvereinbarungen resultieren, 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](http://www.diehanseatische.de/rechtliche-hinweise) veröffentlicht worden ist.

## 17 Verwahrstelle des Spezial-AIF

Die Fondsgesellschaft hat am 26.10.2022 nebst 1. Nachtrag vom 29.12.2023 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 im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 130044. Sie ist gemäß § 80 Abs. 3 KAGB von der AIF-Verwaltungsgesellschaft als Verwahrstelle i. S. d. §§ 80–90 KAGB beauftragt.

### Haupttätigkeit/wesentliche Aufgaben

Die Verwahrstelle hat die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 2 KAGB zu verwahren. Konkret zu verwahren ist die 100-prozentige Gesellschaftsbeteiligung der Fondsgesellschaft an der Portatare Limited, ansässig in Mount Hybla House, Farmleigh Estate, Castleknock, Dublin 15, Irland, die 100-prozentige Eigentümerin der MPM Nursing Home Limited, ansässig ebenfalls in Mount Hybla House, Farmleigh Estate, Castleknock, Dublin 15, Irland, ist. Diese wiederum ist als Eigentümerin und Betreiberin des Bethany House Nursing Home eigenständig operativ tätig. Daneben verwahrt die Verwahrstelle die Bankkonten der Fondsgesellschaft und ein Gesellschafterdarlehen der Fondsgesellschaft an die MPM Nursing Home Limited.

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 bzw. Inhaberin der verwahrten Vermögenswerte ist, und hat das Eigentum festzustellen sowie aufzuzeichnen.

Die DR-Verwahrstelle stellt sicher, dass

1. die Übernahme von Anteilen der Fondsgesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Anteile der Fondsgesellschaft den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen bzw. dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft entsprechen;
2. bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen

Fristen an die Fondsgesellschaft oder für Rechnung der Fondsgesellschaft überwiesen wird;

3. die Erträge der Fondsgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen oder dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft verwendet werden;
4. die AIF-Verwaltungsgesellschaft geeignete Verfahren anwendet, um festzustellen, ob die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß verbucht werden;
5. die AIF-Verwaltungsgesellschaft geeignete und kohärente Verfahren schafft, umsetzt und anwendet, um die Zeichnungsaufträge mit den Zeichnungserlösen und die Zahl der ausgegebenen Anteile mit den von der Fondsgesellschaft erhaltenen Zeichnungserlösen abzugleichen und um die Eignung 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.

## 18 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 resultieren können, noch hat die Verwahrstelle Vereinbarungen mit Unterverwahrern getroffen, um sich vertraglich von der Haftung gemäß § 88 Abs. 4 KAGB zu befreien.

## 19 Abschlussprüfer des Spezial-AIF

### **Firma**

Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

### **Sitz und Geschäftsanschrift**

Der Sitz ist Hamburg. Die Geschäftsanschrift lautet:  
Valentinskamp 88, 20355 Hamburg.

### **Gründung**

Die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft bzw. ihre Rechtsvorgängergesellschaft wurde am 12.05.1975 gegründet.

### **Handelsregister**

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 18088.

### **Prüfungsauftrag**

Gemäß § 102 KAGB Prüfung des Jahresberichtes des Spezial-AIF

## 20 Sonstige Dienstleistungsanbieter und Partner für den Spezial-AIF

### a) Firma

Irland VI Verwaltungs GmbH

#### Sitz und Geschäftsanschrift

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

#### Gründung der Irland VI Verwaltungs GmbH

Die Irland VI Verwaltungs GmbH wurde am 01.09.2021 gegründet und am 05.10.2021 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen.

#### Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 171303.

#### Geschäftsbeziehungen mit der Irland VI Verwaltungs GmbH

Die Irland VI Verwaltungs GmbH 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 alleinvertretungsberechtigt 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. aus Anlass des Verkaufes des Gesellschaftsvermögens findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der AIF-Verwaltungsgesellschaft.

Durch die gesetzlich vorgeschriebene Bestellung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB sind die Geschäftsführung und/oder die Rechte der Gesellschafterversammlung eingeschränkt. Zudem sind 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

JGL Verwaltungsgesellschaft mbH

#### Sitz und Geschäftsanschrift

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

#### Gründung der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH

Die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH wurde am 17.06.2016 gegründet.

#### Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142212.

#### Geschäftsbeziehungen mit der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH

Die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH ist als geschäftsführende Kommanditistin gemäß Gesellschaftsvertrag neben der persönlich haftenden Gesellschafterin zur Führung der Geschäfte bevollmächtigt. Die JGL 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. aus Anlass des Verkaufes des Gesellschaftsvermögens findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der AIF-Verwaltungsgesellschaft. 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 hat Anspruch auf Entnahme der gesamten möglichen Ausschüttungen entsprechend 5,50 Prozent des zu erhöhenden Kapitals, vermindert um die Beträge, die ausschüttungsberechtigten Kommanditisten zustehen. Sie ist verpflichtet, alle laufenden Zahlungsverpflichtungen etwa aus Zinszahlungsverpflichtungen, Verwaltungskostenverpflichtungen und dergleichen zu erfüllen. Soweit für die Ausschüttungen bis zur Schließung der Fondsgesellschaft weitere 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 26.10.2022 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 € 19.000.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen.

#### **(ii) Zwischenfinanzierungskapitalvermittlungsvertrag**

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 26.10.2022 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Zwischenfinanzierungskapitalvermittlungsvertrag geschlossen, wobei die Beauftragung durch die Fondsgesellschaft erfolgt, mit Überwachungs-, Weisungs- und Kündigungsrechten der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Der Vertrag beinhaltet die Vermittlung einer Zwischenfinanzierung i.H.v. insgesamt € 16.500.000,00.

#### **(iii) Schließungsgarantievertrag**

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 26.10.2022 nebst 1. Nachtrag vom 29.12.2023 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 30.01.2025 übernommen. Bis zu diesem Zeitpunkt erforderliches Eigenkapital bzw. ausstehende Einlagen werden unter Hinzuziehung von Sicherheiten, die im Bedarfsfall von der IMMAC Immobilienfonds GmbH oder von ihr benannten Dritten gestellt werden, zwischenfinanziert. Die IMMAC Immobilienfonds GmbH hat am 30.01.2025 entweder selbst oder über Dritte das noch nicht platzierte Eigenkapital zu zeichnen und unverzüglich einzuzahlen. Diese Einzahlungsverpflichtung gilt auch schon vor dem 30.01.2025 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 26.10.2022 nebst 1. Nachtrag vom 29.12.2023 einen Auslagerungsvertrag für die ausgelagerten Tätigkeiten hinsichtlich

der Betriebs- und Objektkaufsprüfung 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 Zahlungsverkehrs mit Vertrag vom 01.11.2021 an die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH ausgelagert.

#### **f) Firma**

IMMAC Capital (Ireland) Limited

#### **Sitz und Geschäftsanschrift**

Der Sitz ist Dublin. Die Geschäftsanschrift lautet: Mount Hybla House, Farmleigh Estate, Castleknock, Dublin 15, Irland.

#### **Gründung der IMMAC Capital (Ireland) Limited**

Die IMMAC Capital (Ireland) Limited wurde am 26.05.2017 gegründet.

#### **Companies Registration Office**

Eingetragen beim Companies Registration Office Ireland unter der CRO-Nummer 604828.

#### **Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC Capital (Ireland) Limited**

##### **Dienstleistungsvereinbarung – Geschäftsbesorgung Irland**

Die IMMAC Capital (Ireland) Limited hat mit der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH am 26.10.2022 eine Dienstleistungsvereinbarung über Beratungs-, Verwaltungs- und Unterstützungsleistungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Konzerngesellschaften in Irland getroffen. Soweit die IMMAC Capital (Ireland) Limited bereits vor Unterzeichnung der Dienstleistungsvereinbarung Leistungen erbracht hat, um die Transaktion bzgl. der Konzerngesellschaften zu unterstützen, genehmigt die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH ebenfalls die bereits erbrachten Leistungen als vereinbarungsgemäß.

##### **Betriebs- und Objektcontrolling (Operations and Asset Service Agreement)**

Die IMMAC Capital (Ireland) Limited hat mit der Betriebsgesellschaft am 26.10.2022 nebst 1. Nachtrag vom 29.12.2023 eine Vereinbarung über das Betriebs- und Objektcontrolling („Operations and Asset Service Agreement“) geschlossen. Dabei wurde die IMMAC Capital (Ireland) Limited mit der Überwachung der Vermögens- und Finanzlage sowie der operativen Leistung und der Betreuungsqualität der Betriebsgesellschaft beauftragt.

Zum Leistungsumfang der IMMAC Capital (Ireland) Limited gehört die Überwachung der Vermögens- und Finanzlage der Betriebsgesellschaft, wobei die IMMAC Capital (Ireland) Limited alle vermögens- und finanzrelevanten Informationen direkt mit der Fondsgesellschaft austauschen und relevante Informationen

weitergeben kann. Die IMMAC Capital (Ireland) Limited steht hierfür mit dem Managementteam, dem Buchhaltungspersonal und dem Personal der Betriebsgesellschaft in Verbindung, um die Aufrechterhaltung der Qualität der Vermögenswerte der Betriebsgesellschaft und deren Kontrolle sicherzustellen. In dem Zusammenhang werden die Liquiditätsströme sowie die Kontroll- und Investitionsberichte der Betriebsgesellschaft überwacht sowie etwaige Abweichungen vom Budget geklärt, mit dem Ziel, die anvisierten Dividendenzahlungen an die Holdinggesellschaft sicherzustellen. Die Konzerngesellschaften haben der IMMAC Capital (Ireland) Limited dafür vollen Zugang zu allen technischen, finanziellen und sonstigen Informationen zu gewähren, sowie regelmäßig Kontroll- und Investitionsberichte zu erstellen und zur Verfügung zu stellen.

Die Betriebsgesellschaft ist verpflichtet, die IMMAC Capital (Ireland) Ltd. in Belangen des Betriebes und der Instandhaltung der Pflegeeinrichtung Bethany House Nursing Home regelmäßig zu informieren und sich bei Bedarf mit dieser zu konkreten Anliegen auszutauschen. Die Betriebsgesellschaft verwaltet die laufenden Zahlungsströme und die regelmäßigen Reparaturen, Instandhaltungen und Investitionsausgaben, die für die Instandhaltung der Pflegeeinrichtung erforderlich sind, und legt alle Abweichungen vom Budget angemessen dar.

Die Vereinbarung kann durch ordentliche Kündigung mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderquartals von jeder Partei gekündigt werden. Sie unterliegt irischem Recht.

#### **g) 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 Bestellungsvertrages vom 26.10.2022 nebst 1. Nachtrag vom 29.12.2023 hat die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung bzgl. der Auslagerung der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der NPR erteilt, welche mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft ebenfalls am 26.10.2022 nebst 1. Nachtrag vom 29.12.2023 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 26.10.2022 nebst 1. Nachtrag vom 29.12.2023 einen Steuerberatungsvertrag hinsichtlich der laufenden Steuerberatung der Fondsgesellschaft abgeschlossen. Der Vertrag beinhaltet die laufende Beratung in steuerlichen Fragen der Fondsgesellschaft in Deutschland, die Erstellung der für steuerliche Zwecke in Deutschland erforderlichen steuerlichen Einnahmenüberschussrechnung für die

Fondsgesellschaft, die deutsche einheitliche und gesonderte Gewinnermittlung für die Fondsgesellschaft und ihre Gesellschafter, die Abgabe der deutschen Jahressteuererklärungen für die Fondsgesellschaft sowie die Prüfung der in Deutschland erteilten Steuerbescheide für die Fondsgesellschaft.

## 21 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 (Hafteinlage) 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 § 22 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 die Informationspflichtendokumentation, alle wesentlichen Änderungen in der in den Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft festgelegten Art und Weise auf Anforderung 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 31.03.2039. Die Fondsgesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig. 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 AIF-Verwaltungsgesellschaft durch den Jahresabschlussprüfer den Nettoinventarwert auf den 31.03.2039 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 des 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 §24 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 Anteilsklassen 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.

## 22 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 der 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.

Jedem Anleger wird 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.

Sämtliche Informationen einschließlich aller wesentlichen Änderungen i.S.d. §307 KAGB sowie §308 Abs. 4 KAGB werden den Anlegern in einem geschützten Bereich im Internet (Anlegerportal) unter [www.diehanseatische.de](http://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.

Über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, werden die Anleger unverzüglich informiert.

Den Offenlegungspflichten gemäß §300 KAGB kommt die AIF-Verwaltungsgesellschaft regelmäßig, mindestens jedoch einmal jährlich, nach, indem sie die hiermit einhergehenden Informationen zusammen mit dem jeweiligen Jahresbericht postalisch an die Anleger versendet. Daneben werden diese Informationen den Anlegern im Anlegerportal zur Verfügung gestellt.

## 23 Informationen für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge; insbesondere zum Widerrufsrecht

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

### I. Allgemeine Informationen zum Investmentvermögen

#### 1. Spezial-AIF

IMMAC Irland Sozialimmobilien VI Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, am 01.09.2021 gegründet und am 22.10.2021 eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 127877.

Persönlich haftende Gesellschafterin: Irland VI Verwaltungs GmbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, am 01.09.2021 gegründet und 05.10.2021 eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 171303; Geschäftsführer: Jörn Griffel und Harald Niedergesäß, jeweils einzelvertretungsberechtigt.

Geschäftsführende Kommanditistin: JGL Verwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, gegründet am 17.06.2016, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142212; Geschäftsführer: Jörn Griffel.

Unternehmensgegenstand der IMMAC Irland Sozialimmobilien VI Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung von Beteiligungen an Unternehmen, insbesondere an Gesellschaften irischen Rechtes mit Sitz in Irland. Der Unternehmensgegenstand umfasst auch die Finanzierung von Unternehmen, an denen sich die Fondsgesellschaft beteiligt hat, durch Zuführung von Eigen- und Fremdkapital, insbesondere die Vergabe von Gesellschafterdarlehen an Tochtergesellschaften.

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 im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 130044.

Geschäftsführung: Christian Dehmel, Lutz Tiedemann, jeweils einzelvertretungsberechtigt.

### II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Diese Informationspflichtendokumentation zum Beteiligungsangebot IMMAC Irland Sozialimmobilien VI 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 Irland Sozialimmobilien VI Renditefonds GmbH & Co. geschlossene

Investmentkommanditgesellschaft. Die IMMAC Irland Sozialimmobilien VI 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 von Beteiligungen an Unternehmen, insbesondere an Gesellschaften irischen Rechtes mit Sitz in Irland. Der Unternehmensgegenstand umfasst auch die Finanzierung von Unternehmen, an denen sich die Fondsgesellschaft beteiligt hat, durch Zuführung von Eigen- und Fremdkapital, insbesondere die Vergabe von Gesellschafterdarlehen an Tochtergesellschaften.

Tatsächlich hat die Fondsgesellschaft sämtliche Anteile an der Portatare Limited (Holdinggesellschaft), Dublin 15, Irland, erworben. Daneben hat die Fondsgesellschaft der MPM Nursing Home Limited (Betriebsgesellschaft) ein Gesellschafterdarlehen gewährt. Die Holdinggesellschaft ist 100-prozentige Eigentümerin der Betriebsgesellschaft. Diese wiederum ist Eigentümerin und Betreiberin der Pflegeeinrichtung Bethany House Nursing Home. Die Anleger erhalten aus den Erträgen aufgrund ihrer Beteiligung an der Holdinggesellschaft Dividendenzahlungen. Daneben erhalten sie Zinsen aufgrund der Vergabe des Gesellschafterdarlehens an die Betriebsgesellschaft sowie ggf. aus Bankguthaben. Außerdem erhalten sie aus Anlass des Verkaufes des Gesellschaftsvermögens aus dem 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.

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) von 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 persönliche Steuererklärungen, 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 31.03.2039 der NIW festzustellen. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und für die Feststellung des NIW auf den 31.03.2039 trägt die Fondsgesellschaft. Scheidet der Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten der Feststellung des NIW die Fondsgesellschaft. In allen anderen Fällen des Ausscheidens während der geplanten Laufzeit der Fondsgesellschaft sind sie vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen. Können sich der ausscheidende Gesellschafter und die Fondsgesellschaft auf den NIW nicht einigen, hat der Landespräsident Hamburg der Wirtschaftsprüferkammer auf Antrag eines der Beteiligten einen Sachverständigen (z. B. vereidigter Buchprüfer, Steuerberater, Steuerberatungsgesellschaft, Wirtschaftsprüfer, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) zur verbindlichen Feststellung des NIW verbindlich vorzuschlagen. 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 Irland Sozialimmobilien VI Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Bank: Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG

IBAN: DE42 2559 1413 0030 4867 01

BIC (SWIFT): GENODEF1BCK

Verwendungszweck: Ihre individuelle Beteiligungsnummer

### 1. 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 spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat. Insbesondere sind erwirtschaftete Erträge der Vergangenheit kein Indikator für künftige Erträge. Für eine ausführliche Darstellung der Risiken wird auf das Kapitel 7 „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 Irland Sozialimmobilien VI 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 Beitritts 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 Beitritts des Anlegers eine Rückgewähr der ausgetauschten Leistungen nicht mehr in Betracht kommt, sondern sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Regeln über die fehlerhafte Gesellschaft richten.

### 3. Laufzeit der Beteiligung, vertragliche Kündigungsmöglichkeiten

Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Fondsgesellschaft endet am 31.03.2039. Die Fondsgesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig. 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 30.01.2025.

# **IV. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung**

## **1. Außergerichtliche Streitschlichtung**

Die Möglichkeit zum Anrufen einer außergerichtlichen Schlichtungsstelle ist im Rahmen des Gesellschaftsvertrages nicht vorgesehen. Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des 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.

## 24 Glossar

<b>Abgeltungsteuer</b>	Die Abgeltungsteuer ist eine Quellensteuer auf Kapitalerträge im Privatvermögen und es gilt ein gesonderter Steuerabzug i. H. eines einheitlichen Steuersatzes von 25,00 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer. Tatsächliche Werbungskosten im Zusammenhang mit den Kapitalerträgen können nicht abgezogen werden, jedoch der Sparer-Pauschbetrag i. H. v. € 1.000,00 p. a. (Sparer-Pauschbetrag; bei Ehegatten: € 2.000,00 p. a.).
<b>Bethany House</b>	Pflegeeinrichtung „Bethany House Nursing Home“, im Eigentum der MPM Nursing Home Limited, Tochtergesellschaft der Portatare Limited, diese wiederum Tochtergesellschaft der Fondsgesellschaft
<b>Capital Gains Tax</b>	Irische Kapitalgewinnsteuer i. H. v. 33,00 Prozent auf Kapitalgewinn aus Verkauf von Anteilen an irischen Kapitalgesellschaften (Kapitalgewinn = Veräußerungspreis abzgl. Veräußerungskosten abzgl. ursprünglicher Anschaffungskosten)
<b>EBITDARM</b>	Earnings before interest, taxes, depreciation, amortization, rent, and management fees (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen, Amortisation – Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände, Miete und Managementgebühren)
<b>Fair-Deal-Rate</b>	Zwischen dem National Treatment Purchase Fund und Betreibern privater und gemeinnütziger Pflegeeinrichtungen in Irland verhandelte wöchentliche Förderrate für Personen mit finanziellem Förderbedarf, die u. a. anfallende Kosten in den Bereichen Pflege, Unterkunft und Verpflegung umfasst und direkt an die Betreiber gezahlt wird
<b>Fair-Deal-System</b>	Vgl. Nursing Homes Support Scheme weiter hinten in diesem Kapitel
<b>Freistellungserklärungen</b>	Zur Vermeidung des Einbehaltes bzw. zur Rückerstattung von Quellensteuern in Irland durch die Konzerngesellschaften sind Informations- und Formerfordernisse zu erfüllen, im Zusammenhang mit: a) Dividendeneinkünften b) Zinseinkünften
<b>Gesellschaftsdarlehen</b>	Darlehen der Fondsgesellschaft an die MPM Nursing Home Limited
<b>Health Service Executive</b>	Exekutive Institution für öffentliche Gesundheitsleistungen, prüft Pflegebedürftigkeit sowie Höhe finanzieller Förderungsmöglichkeiten für Personen mit eingeschränkten monetären Mitteln, betreibt öffentliche Pflegeheime und zahlt Fördermittel für förderfähige Personen an private und gemeinnützige Pflegeeinrichtungen
<b>HIQA</b>	Health Information and Quality Authority – unabhängige Behörde, zuständig für die Gewährleistung qualitativ hochwertiger und sicherer Versorgung mit Gesundheits- und Sozialdienstleistungen; definiert und überprüft u. a. Standards für den Betrieb von Pflegeeinrichtungen

<b>IDW S1</b>	„Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen“ – anerkannter Branchenstandard des Institutes der Wirtschaftsprüfer e. V. („IDW“), der die Ermittlung des Wertes von Unternehmen oder von Anteilen an Unternehmen zum Gegenstand hat
<b>Nettoinventarwert</b>	Der Nettoinventarwert („NIW“) ergibt sich aus der Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände abzgl. sämtlicher Verbindlichkeiten
<b>NTPF</b>	National Treatment Purchase Fund – Institution, die mit den Betreibern privater und gemeinnütziger Pflegeeinrichtungen im Rahmen der Pflegeheimförderung die sogenannte Fair-Deal-Rate für Personen mit finanziellem Förderbedarf verhandelt
<b>Nursing Homes Support Scheme</b>	Staatliches Programm zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung von besonders schutzbedürftigen Personen, insbesondere die finanzielle Unterstützung aus öffentlichen Geldern von Personen, die sich in vollstationärer Pflege befinden und selbst nicht in der Lage sind, für die Kosten aufzukommen (auch: „Fair-Deal-System“)
<b>Teileinkünfteverfahren</b>	Unter dem Teileinkünfteverfahren sind Erträge (z. B. aus der Veräußerung von Kapitalgesellschaftsanteilen) zu 60,00 Prozent der Einkommensteuer (individueller Steuersatz des Anlegers) zu unterwerfen, wobei die mit diesen Erträgen im Zusammenhang stehenden Aufwendungen zu 60,00 Prozent steuermindernd berücksichtigt werden können.

## IV Gesellschaftsvertrag

### Gesellschaftsvertrag der

#### **IMMAC Irland Sozialimmobilien VI 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
- § 19 Besteuerungsverfahren, Hinweise

##### **Artikel VII Gesellschafterwechsel**

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

##### **Artikel VIII Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation**

- § 25 Änderung des Gesellschaftsvertrages
- § 26 Liquidation

##### **Artikel IX Schlussbestimmungen**

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

## Zwischen

1. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 171303 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

### Irland VI Verwaltungs GmbH

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

2. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142212 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

### JGL Verwaltungsgesellschaft mbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Jörn Griffel, geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg,

3. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 142917 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

### IMMAC Health property GmbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Frau Mechthild E. Mösenfechtel und Herrn Thomas Roth, geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg,

wird der bisherige Gesellschaftsvertrag wie folgt neu gefasst:

## I. Grundlegende Bestimmungen

### §1 Firma, Sitz

1. Der Name der Kommanditgesellschaft lautet **IMMAC Irland Sozialimmobilien VI 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 von Beteiligungen an Unternehmen, insbesondere an Gesellschaften irischen Rechtes mit Sitz in Irland. Der Zweck umfasst auch die Finanzierung von Unternehmen, an denen sich die Fondsgesellschaft beteiligt hat, durch Zuführung von Eigen- und Fremdkapital, insbesondere die Vergabe von Gesellschafterdarlehen an

Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft ist ein geschlossener Spezial Alternativer Investmentfonds („AIF“) i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“). Die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erfolgen daher nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter.

2. 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 01.09.2021 neu gegründet. Die Gesellschaft endet am 31.03.2039. vorbehaltlich eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses (Fortsetzungsbeschluss) gemäß § 22 dieses Vertrages.
2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## II. Gesellschafter, Kapitalausstattung

### §4 Kommanditkapital, Gesellschafter, Kapitalanteile

1. Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt € 5.000,00.
2. An der Gesellschaft sind beteiligt:
  - a) als persönlich haftende Gesellschafterin die Irland VI Verwaltungs GmbH ohne Einlage;
  - b) als geschäftsführende Kommanditistin die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 2.500,00;
  - 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 € 19.000.000,00 auf bis zu € 19.005.000,00 zu erhöhen, und zwar durch Aufnahme weiterer Kommanditisten (§ 5).
4. Kapitalanteile der Kommanditisten zu 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 10,00 Prozent der Kommanditeinlagen in das Handelsregister als Hafteinlage 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 Teilnehmernummer. 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. bis zu 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 Vollmachtsübersendung ergebenden

Schaden zu ersetzen, der insbesondere in nutzlos aufgewandten Kosten und Gebühren liegen kann. Unabhängig davon ist die Gesellschaft berechtigt, bis zum Eingang der Handelsregistervollmacht die monatlichen Ausschüttungen zurückzuhalten.

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. Zur Führung der Geschäfte ist im Übrigen neben der persönlich haftenden Gesellschafterin die geschäftsführende Kommanditistin JGL 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 Unternehmens- und Gesellschaftsbeteiligungen. 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) 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 weitestgehend abgeschlossen werden, bedarf es für deren Abschluss und Umsetzung weder der Anhörung noch der Zustimmung der Gesellschafter und der zukünftig weiteren Kommanditisten:
  - a) Anteilskaufvertrag über den Erwerb von 100,00 Prozent der Anteile an der Portatare Limited;
  - b) Darlehensverträge, insbesondere auch Gesellschafterdarlehensverträge, mittels derer die Fondsgesellschaft bzw. Gesellschaften, an welchen die Fondsgesellschaft mittelbar und/oder unmittelbar beteiligt ist, finanziert sind;
  - c) Verwahrstellenvertrag mit einer Vergütung i. H. v. (i) € 16.000,00 inkl. Umsatzsteuer, nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin sowie (ii) ab dem 01.01.2025 € 8.000,00 p. a. in monatlichen Teilbeträgen und (iii) zum 01.01. eines Jahres, ebenfalls beginnend am 01.01.2025, jeweils eine weitere, jährliche Vergütung von € 8.000,00 als zusätzliche Einmalzahlung. Die jährliche Vergütung erhöht sich, wenn sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht, wobei die Vergütung in der Weise angepasst wird, dass sie zu 50,00 Prozent des Verhältnisses, um das sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht hat, angepasst wird. Die jährliche Vergütung darf jedoch maximal bis zu 0,30 Prozent p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes („NIW“), der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 16.000,00 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) als vorbereitende Tätigkeit der Betriebs- und Objektankaufsprüfung mit einer einmaligen Vergütung von € 75.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer (ausgelagert),
    - bb) als vorbereitende Tätigkeit der übrigen Geschäftsbesorgung mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 855.175,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer (ausgelagert);
    - cc) als vorbereitende Tätigkeit die Konzeption und Fondsverwaltung, die weitere Konzeptionsarbeit, die nach Unterzeichnung des Bestellungsvertrages geleistet wird, sowie Beratung und Betreuung bei der Erstellung von Vertriebsunterlagen mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 160.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
    - dd) der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung in Deutschland mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 20.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer (ausgelagert),
    - ee) der laufenden Fondsverwaltung (Portfolio- und Risikomanagement, Fondsverwaltung, Buchhaltung der Gesellschaft, Folgebewertungen, Überwachung der bestehenden Fremdfinanzierungen, Koordination von Anschlussfinanzierungen und Besorgung und Gestellung von De-facto-Direktoren im Direktorium der Holdinggesellschaft) mit einer jährlichen Vergütung i. H. v. maximal 1,50 Prozent des durchschnittlichen NIW inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.04.–31.12.2024) beträgt die Gebühr mindestens € 77.375,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) beträgt die Gebühr mindestens € 102.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die jährliche Vergütung wird angepasst, wenn sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft verändert, wobei die Vergütung in der Weise

angepasst wird, dass sie zu 50,00 Prozent des Verhältnisses, um das sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft verändert hat, angepasst wird,

ff) darüber hinaus hat die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

i) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,

ii) die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5,50 Prozent bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten;

danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-Verwaltungsgesellschaft i. H. v. 20,00 Prozent aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft; der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig,

e) Vertrag zur Vermittlung von Zwischenfinanzierungskapital, welches die Gesellschaft aufnimmt, mit einer Vergütung von € 330.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,

f) Vertrag über eine Schließungsgarantie mit einer Vergütung i. H. v. € 380.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,

g) Vertrag zur Kapitalbeschaffung mit Unternehmen, die selbst oder durch Dritte Kommanditisten zur Erhöhung des Kommanditkapitals der Gesellschaft auf € 19.005.000,00 akquirieren, mit einer Vergütung i. H. v. € 760.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, zzgl. des Ausgabeaufschlages (Agio) i. H. v. bis zu € 950.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,

h) Steuerberatungsvertrag mit einer jährlichen Vergütung i. H. v. € 6.000,00 inkl. Umsatzsteuer in Deutschland. Die jährliche Vergütung erhöht sich, wenn sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht, wobei die Vergütung in der Weise angepasst wird, dass sie zu 50,00 Prozent des Verhältnisses, um das sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht hat, angepasst wird,

i) Vertrag betreffend das laufende Betriebs- und Objektcontrolling von Gesellschaften in Irland, an welchen die Fondsgesellschaft mittelbar und/oder unmittelbar beteiligt ist, mit einer Vergütung von € 25.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die jährliche Vergütung erhöht sich, wenn sich der Umsatz der Betriebsgesellschaft erhöht, wobei die Vergütung in der Weise angepasst wird, dass sie zu 50,00 Prozent des Verhältnisses,

um das sich der Umsatz der Betriebsgesellschaften erhöht hat, angepasst wird.

Diese Verträge dürfen auch mit Gesellschaftern oder mit diesen verbundenen Unternehmen geschlossen 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 externe Verwaltungsgesellschaft der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH 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 (01.04.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 1.875,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Vorauszahlungen sind zulässig.
2. Die Vergütung ist im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandeln.
3. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist bevollmächtigt,

Verträge abzuschließen, welche die vorgenannten Vergütungen regeln.

4. Die vorgenannte Vergütung steht der persönlich haftenden Gesellschafterin in Rumpfwirtschaftsjahren anteilig zu.

#### IV. Anlegerkommission

##### §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 einzu-berufen 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 10,00 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.
2. Ordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der Geschäftsführung einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen erfordert oder wenn Kommanditisten, die mindestens 10,00 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.

#### § 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.

## 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 Hafteinlage verbucht. Das Haftkapitalkonto I ist unveränderlich und unverzinslich. Die übernommene Hafteinlage ist als Teil der Gesamteinlage auch maßgeblich für die Ergebnisverteilung und Vermögensbeteiligung, unabhängig von den tatsächlich geleisteten Einzahlungen.
4. Auf dem Kapitalrücklagenkonto II werden die von den Gesellschaftern geleisteten Einzahlungen auf die vereinbarte Pflichteinlage abzgl. der Einzahlungen auf das Haftkapitalkonto I gebucht. Das Guthaben auf dem Kapitalrücklagenkonto II wird beim 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 JGL 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 (01.04.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 1.875,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
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. € 19.000.000,00 und die vollständige Einzahlung der Hafteinlagen auf das Haftkapitalkonto I und Einlagen auf das Kapitalrücklagenkonto II zu verstehen.
3. Abweichend von den vorstehenden grundsätzlichen Regelungen zur handels- und steuerrechtlichen Ergebnisverteilung vor der Schließung sind den weiteren Kommanditisten folgende Ergebnispositionen vorab zuzuweisen:
  - a) während der Schließungsphase als Vorabvergütung ein Betrag i. H. v. 5,50 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 von 5,50 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 hat Anspruch auf Entnahme der gesamten möglichen Ausschüttungen entsprechend 5,50 Prozent des zu erhöhenden Kapitals, vermindert um die Beträge, die ausschüttungsberechtigten Kommanditisten gemäß Ziff. 3 zustehen.  
Sie ist verpflichtet, alle laufenden Zahlungsverpflichtungen etwa aus Zinszahlungsverpflichtungen, Verwaltungskostenverpflichtungen und dergleichen zu erfüllen. Für die Erfüllung der laufenden Zahlungsverpflichtungen darf sie etwaige liquide Mittel nutzen, die vorhanden sind und nicht für die gesamten anfänglichen Ausschüttungen verwandt werden müssen. Diese Regelungen gelten bis zum Ende des Monats, in dem die Schließung erfolgte. 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 Kommanditisten leisten zu können (Ausschüttungsbürgschaft). 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.

### § 19 Besteuerungsverfahren, Hinweise

1. Die Gesellschafter stellen fest, dass die persönlich haftende Gesellschafterin bevollmächtigt ist, für sie alle Verwaltungsakte und Mitteilungen in Empfang zu nehmen, die mit steuerlichen Feststellungsverfahren und sich möglicherweise anschließenden Verfahren über einen Einspruch zusammenhängen. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist Zustellungsbevollmächtigte gemäß § 183 Abgabenordnung (für Deutschland).
2. Sofern eine weitere Anzeige gemäß § 138 Abs. 2 Ziff. 2 AO über die Beteiligung an der ausländischen Personengesellschaft an das zuständige Finanzamt nach der Kapitalerhöhung erforderlich werden sollte, ist die persönlich haftende Gesellschafterin bevollmächtigt, diese Anzeige auch für die übrigen Gesellschafter abzugeben.

## VII. Gesellschafterwechsel

### § 20 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.

### §21 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.

### §22 Kündigung

1. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Gesellschaft endet am 31.03.2039. Die Gesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Gesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Gesellschaft ist zulässig. 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 den Jahresabschlussprüfer den Nettoinventarwert auf den 31.03.2039 festzustellen. Die Kosten der Bewertungen trägt die Gesellschaft.

2. Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft gemäß § 161 KAGB außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Abs. 2 und 3 HGB sind entsprechend anzuwenden. Soweit ein Gesellschafter bei der Abstimmung über die Fortsetzung der Gesellschaft gegen die Fortsetzung stimmt, der Fortsetzungsbeschluss gleichwohl ergeht, steht ihm ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Dieses ist innerhalb von 14 Tagen nach dem Fortsetzungsbeschluss auszuüben.
3. Jede außerordentliche Kündigung ist gegenüber der Gesellschaft zu erklären und hat schriftlich zu erfolgen.
4. Kündigen Gesellschafter außerordentlich, deren zusammengerechnete Kapitaleinlagen mehr als fünf Prozent der gesamten Kapitaleinlagen (mit Ausnahme der eigenen Kapitaleinlagen der Gesellschafter gemäß § 4 Ziff. 2. a) 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 der/dem darüber abgestimmt wird, ob die Gesellschaft aufgelöst wird. Gesellschafter, die gekündigt haben, haben bei der Abstimmung kein Stimmrecht. Der Beschluss, mit dem die Auflösung der Gesellschaft bestimmt wird, bedarf in diesem Fall der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Werden die Auflösung und Liquidation beschlossen, nehmen auch die kündigenden Gesellschafter an der Liquidation teil und erhalten keine Abfindung gemäß § 24.

### §23 Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen

1. Gesellschafter können bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verstoß entsprechend § 133 HGB gegen eine wesentliche Bestimmung dieses Gesellschaftsvertrages durch Beschluss der übrigen Gesellschafter mit einer Mehrheit von mindestens 75,00 Prozent der gesamten vorhandenen Stimmen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden.
2. Ein Gesellschafter scheidet ohne Weiteres aus der Gesellschaft aus:
  - a) mit Rechtskraft des Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde;
  - b) im Fall des § 5 Ziff. 5. insbesondere wegen Nichtzahlung der Einlage oder mangels Übersendung der Handelsregistervollmacht;
  - c) im Fall der Kündigung durch einen Privatgläubiger des Gesellschafters,
3. In allen Fällen wird die Gesellschaft fortgesetzt.

**§24 Fortführung der Gesellschaft, Abfindung**

1. Scheidet ein Gesellschafter, der seine Pflichteinlage geleistet hat, aus der Gesellschaft aus, ohne dass sein Gesellschaftsanteil mit dem Ausscheiden auf einen Rechtsnachfolger übergeht, so wird die Gesellschaft von den übrigen Gesellschaftern vorbehaltlich der Regelungen in §21 unter der bisherigen Firma fortgesetzt. Der Gesellschaftsanteil des ausscheidenden Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer übernommenen Kapitaleinlagen zueinander an. Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus, hat die geschäftsführende Kommanditistin das Recht, innerhalb eines Monats nach dem Ausscheiden eine neue persönlich haftende Gesellschafterin zu benennen oder in die Gesellschaft aufzunehmen, es sei denn, die übrigen Gesellschafter bestimmen mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen eine andere persönlich haftende Gesellschafterin. Ist innerhalb dieser Frist keine persönlich haftende Gesellschafterin bestimmt oder aufgenommen worden, hat die geschäftsführende Kommanditistin unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, in der die Gesellschafter über die Auflösung der Gesellschaft beschließen. Eine Abstimmung im Umlaufverfahren ist ausgeschlossen.
2. a) Scheidet ein Gesellschafter nach §22 Ziff. 2. anlässlich der Fortsetzung der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, ohne dass eine Liquidation stattfindet, erhält er eine Abfindung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:
  - i) Für die Ermittlung der Abfindung ist der auf den 31.03.2039 ermittelte NIW maßgebend. Das Abfindungsguthaben entspricht dem anteiligen NIW. Scheidet der Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten für die Ermittlung des NIW die Gesellschaft. In allen anderen Fällen sind sie vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen.
  - ii) Können sich der ausscheidende Gesellschafter und die Gesellschaft auf den NIW nicht einigen, hat der Landespräsident Hamburg der Wirtschaftsprüferkammer auf Antrag eines der Beteiligten einen Sachverständigen (z. B. vereidigter Buchprüfer, Steuerberater, Steuerberatungsgesellschaft, Wirtschaftsprüfer, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) 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. 5. aus der Gesellschaft aus, erhält er keine Abfindung.
- b) Scheidet ein Gesellschafter aus anderen Gründen, insbesondere nach §23 Ziff. 1., Ziff. 2. a) oder Ziff. 2. c), aus der Gesellschaft aus, erhält er ebenfalls eine Abfindung. Für die Ermittlung der Abfindung gilt vorstehende Ziff. 2. a) i) und ii) entsprechend mit der Maßgabe, dass

der NIW von der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf den Zeitpunkt des Ausscheidens festzustellen ist.

3. Bei der Berechnung der Abfindung bleiben das Entnahmekonto III, das laufende Konto IV und ausstehende Einlagen des ausscheidenden Gesellschafters außer Betracht. Sie sind auf den Tag des Ausscheidens auszugleichen. Die Abfindung ist vom Tag des Ausscheidens an mit zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen und in zwei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Die erste Rate ist sechs Monate und die zweite Rate 18 Monate nach dem Ausscheiden des Gesellschafters zur Zahlung fällig.
4. Ist durch den Austritt von Gesellschaftern die Liquidität der Gesellschaft gefährdet, so ist die Gesellschaft berechtigt, die Zahl der Abfindungsraten auf bis zu acht Jahresraten zu erhöhen. Die Gesellschaft kann das Recht zur Erhöhung der Zahl der Raten durch Erklärung gegenüber dem Ausgeschiedenen bis drei Monate vor Fälligkeit der letzten noch ausstehenden Abfindungsrate ausüben. Der noch ausstehende Teil der Abfindung ist in gleichen Jahresraten auszuzahlen.
5. Die Gesellschaft ist zur vorzeitigen Zahlung der Abfindung an den Ausgeschiedenen berechtigt.
6. Entnahmefähige Beträge, die der ausscheidende Gesellschafter hat stehen lassen, sowie ein etwaiges Guthaben auf dem laufenden Konto sind innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden des Ausscheidens an den Gesellschafter auszuzahlen.
7. Eine Sicherstellung der Abfindung kann nicht verlangt werden. Eine Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen seitens der Gesellschaft ist nicht ausgeschlossen.
8. Die Erfüllung des Abfindungsanspruches gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht mehr für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

**VIII. Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation****§25 Änderung des Gesellschaftsvertrages**

Die Gesellschafter können den Gesellschaftsvertrag durch Beschlussfassung mit 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen in jeder Hinsicht ändern, soweit durch die Änderung nicht der Grundsatz der anteiligen Gleichbehandlung aller Gesellschafter verletzt wird, kein Verstoß gegen das KAGB begründet würde und kein Eingriff in Sonderrechte einzelner Gesellschafter erfolgt.

**§26 Liquidation**

1. Im Fall der Auflösung der Gesellschaft bzw. aus Anlass des Verkaufes des Gesellschaftsvermögens 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 4,00 Prozent inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft (Enterprise Value). Die Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter („Veräußerungsdrittkosten“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i. H. v. weniger als 2,00 Prozent inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 2,00 Prozent inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.

- Das nach Beendigung der Liquidation verbleibende Vermögen (Liquidationserlös) wird im Verhältnis der eingezahlten Festkapitalkonten (Haftkapitalkonten I und Kapitalrücklagekonten II) auf die Gesellschafter verteilt, wobei aus dem Liquidationserlös vorab die eingezahlten Guthaben auf den Festkapitalkonten abzgl. bereits erfolgter Entnahmen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, ausgeschüttet werden. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

## IX. Schlussbestimmungen

### §27 Mitteilungen der Gesellschaft, Vertraulichkeit, Sonderwerbungskosten

- 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).
- 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.
- Die Kommanditisten haben ihre Sonderwerbungskosten, die in die Jahressteuererklärung aufgenommen werden sollen, bis zum 31. März des Folgejahres der Gesellschaft mitzuteilen. Werden sie nicht rechtzeitig mitgeteilt, ist die Gesellschaft berechtigt, die Sonderwerbungskosten unberücksichtigt zu lassen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Gesellschaft in Auftrag gibt.

### §28 Haftung

Die Haftung der Irland VI Verwaltungs GmbH, der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH und der IMMAC Health property GmbH – zusammen auch die Gründungsgesellschafter genannt – richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

### §29 Teilnichtigkeit

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so soll der Vertrag im Übrigen gültig bleiben. Die Vertragsparteien sind in diesem Fall verpflichtet, an der Schaffung von Bestimmungen mitzuwirken, durch die ein der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich möglichst nahekommendes Ergebnis erzielt wird. Entsprechendes gilt für Regelungslücken.

### §30 Kosten des Vertrages

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

### §31 Inkrafttreten

Mit diesem Vertrag werden die bereits am 29.12.2023 vereinbarten Sachverhalte in schriftlicher Form geschlossen. Dieser Vertrag tritt am 01.04.2024 in Kraft.

**Hamburg, 20.03.2024**

---

**Irland VI Verwaltungs GmbH**  
Geschäftsführer, gez. Jörn Griffel

---

**IMMAC Health property GmbH**  
Geschäftsführer gez. Florian M. Bormann

---

**JGL Verwaltungsgesellschaft mbH**  
Geschäftsführer, gez. Jörn Griffel

## V Die Beitrittserklärung, Anlagen zur Beitrittserklärung und Freistellungserklärungen

Der Anleger tritt einem Alternativen Investmentfonds bei, weist sich gegenüber dem Anlageberater bzw. Anlagevermittler aus und dieser reicht eine Kopie des Legitimierungsnachweises (Personalausweis oder Reisepass) zusammen mit der Beitrittserklärung, auf der er die Legitimierung dokumentiert hat, bei der Fondsgesellschaft ein.

Bitte füllen Sie die Beitrittserklärung vollständig in Druckbuchstaben aus und unterzeichnen Sie diese an den vorgesehenen Stellen.

Neben der Beitrittserklärung hat der Anleger den „Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger“ ausgefüllt und unterschrieben einzureichen, da es aufgrund der Bestimmungen des KAGB erforderlich ist, den Sachverstand, die Kenntnisse und Erfahrungen eines Anlegers zu belegen und zu bewerten.

Gemäß dem Geldwäschegesetz ist die Fondsgesellschaft verpflichtet, Sie vor dem Beitritt zur Fondsgesellschaft zu identifizieren. Neben der in der ausgefüllten Beitrittserklärung abgebildeten Form der persönlichen Identifizierung gegenüber dem Anlageberater bzw. Anlagevermittler besteht die Möglichkeit, die Identifizierung mittels des Postident-Verfahrens vorzunehmen. Dafür nutzen Sie bitte den Postident-Coupon und reichen diesen bei Ihrer Postfiliale ein. Sollten Sie schon bei der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH oder der IMMAC Immobilienfonds GmbH identifiziert worden sein, ist eine weitere Identifizierung nicht notwendig.

Mit der Annahmestätigung erhalten Sie eine Handelsregistervollmacht, die Sie bitte notariell beglaubigt unterzeichnen und zurücksenden.

Der Anleger hat neben der Beitrittserklärung und, soweit es sich beim Anleger nicht um eine natürliche Person handelt, die „Anlage zur Beitrittserklärung zur Identifizierung nicht natürlicher Personen und der wirtschaftlich Berechtigten“ auszufüllen und mit der Beitrittserklärung einzureichen. Zusätzlich sind auf Seite 2 der Beitrittserklärung Selbstauskünfte gemäß Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG) und zur Überprüfung der Staatsangehörigkeit und der steuerlichen Ansässigkeit in Bezug auf die Vereinigten Staaten von Amerika gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung zu geben. Gegebenenfalls sind ergänzend die entsprechenden Anlagen „Selbstauskunft für Rechtsträger“ bzw. „Angaben zum Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz“ auszufüllen und mit der Beitrittserklärung einzureichen.

Zur Vermeidung des Einbehaltes bzw. zur Rückerstattung von Quellensteuern durch die Konzerngesellschaften hat der Anleger mit der Beitrittserklärung des Weiteren Freistellungserklärungen einzureichen. Im Zusammenhang mit Dividendeneinkünften des Anlegers hat dieser eine Dividenden-Freistellungserklärung auszufüllen. Im Zusammenhang mit Zinseinkünften des Anlegers hat dieser eine Zins-Freistellungserklärung nebst

Ansässigkeitsbescheinigung beizubringen. Der Antrag auf Erteilung einer Ansässigkeitsbescheinigung ist beim individuell zuständigen Finanzamt einzureichen. Die erteilte Ansässigkeitsbescheinigung ersetzt die entsprechenden Abschnitte auf den vor genannten Freistellungserklärungen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass über die dargestellten Freistellungserklärungen hinaus weitere Erklärungen, Bescheinigungen, Vollmachten oder Dokumente hinsichtlich der steuerlichen Abwicklung auf deutscher oder irischer Seite notwendig sind.

Sofern sich beim Anleger Änderungen in Bezug auf dessen Angaben ergeben oder sich z. B. die Besitzverhältnisse ändern, sind die jeweiligen Freistellungserklärungen für Dividenden- und Zinsquellensteuer sowie die Ansässigkeitsbescheinigung in aktualisierter Form erneut einzureichen.

Sollte ein Anleger die jeweiligen Freistellungserklärungen nicht einreichen und es daraufhin zum Einbehalt von Quellensteuern kommen, würde eine mögliche Erstattung einbehaltener Steuern durch die irischen Behörden im Verantwortungsbereich des Anlegers liegen. Potenziell anfallende Kosten in diesem Zusammenhang wären vom Anleger zu tragen.

Nach Eingang der Beitrittserklärung und Annahme durch die Fondsgesellschaft wird Ihnen eine Kopie Ihrer Beitrittserklärung, die von der Fondsgesellschaft gegengezeichnet worden ist, unter Mitteilung der Beteiligungsnummer als Annahmestätigung zugesendet.

## IMMAC Irland Sozialimmobilien VI 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	
<b>Ständiger Wohnsitz</b> , 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 Irland Sozialimmobilien VI 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:

1. 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.
2. Der Zugang der Annahmeerklärung ist nicht erforderlich. Die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin werden jedoch die jeweilige Annahme für Informationszwecke schriftlich bestätigen. Die mir mit der Annahmestätigung zugegangene/n Erklärung/en zur Freistellung sowie die entsprechend des Formulars für die Beantragung beizubringende Ansässigkeitsbescheinigung von meinem zuständigen Finanzamt werde ich der Gesellschaft unaufgefordert zukommen lassen.
3. 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.
4. 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.
5. Ich habe die Angaben auf dem Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger und im Vermittlungsprotokoll nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und richtig gemacht.

6. 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](http://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“.**

<b>X</b>	
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

<b>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.</b>	
<b>Zahl der Aktualisierungen/Nachträge:</b>	<b>Datum der letzten Aktualisierung/des letzten Nachtrages:</b>
<b>X</b>	
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

## Selbstausskunft 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 „Selbstausskunft 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 steuerlich ansässig und auch 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 Selbstausskünfte zu erteilen und bei einer Änderung der Gegebenheiten die neu zutreffenden Angaben mit einer Selbstausskunft 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 Selbstausskunft 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 Vertrags 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 Irland Sozialimmobilien VI 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 im Sinne des Abschnitts 1 Satz 2 umfassen folgende Angaben:

1. die Identität des Unternehmers; anzugeben ist 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 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs);
11. die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat;
12. die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen;
13. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt;
14. eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht;
15. die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen;
16. den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen.

### Abschnitt 3

#### Widerrufsfolgen

Im Fall eines wirksamen 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, Ihren Sachverstand sowie Ihre Kenntnisse und Erfahrungen 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 Annahmeveraussetzung, 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, 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 a) in unternehmerische Beteiligungen investieren

Grundkenntnisse       Fortgeschrittene Kenntnisse       Umfassende Kenntnisse

sowie b) in Darlehen, die an ein Tochterunternehmen des geschlossenen Spezial-AIF gewährt werden, investieren?

Grundkenntnisse       Fortgeschrittene Kenntnisse       Umfassende Kenntnisse

### 2. In welcher der folgenden Beteiligungen, Investmentvermögen, Partizipation an Unternehmungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben Sie Erfahrungen und/oder Kenntnisse?

Beteiligung/Investment/Kenntnisse	Kenntnisse vorhanden		Erfahrungen vorhanden			Kommentar
	nein	ja	nein	ja ≤ 4 Jahre	ja > 4 Jahre	
1. Geschlossene risikogemischte Publikums-AIF	<input type="checkbox"/>					
2. Geschlossene nicht risikogemischte Publikums-AIF	<input type="checkbox"/>					
3. Spezial-AIF	<input type="checkbox"/>					
4. Investment in Pflegeimmobilien oder Pflegebetriebe	<input type="checkbox"/>					
5. Investment in Gesellschaften, die Tochterunternehmen Darlehen gewähren	<input type="checkbox"/>					
6. Anteile, die eine Beteiligung am Ergebnis eines Unternehmens gewähren	<input type="checkbox"/>					
7. Kenntnisse im Healthcare-Markt	<input type="checkbox"/>					
.....	<input type="checkbox"/>					
8. Sonstige	<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.

**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 § 18a 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 die gezielte 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. Seine 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, März 2024  
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

**C. Unterschrift**

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

**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:  
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

Ireland VI 03/2024

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 Staates<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> 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 aus dem 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. S. 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. S. 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

**Klaus Secker**  
k.secker@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](http://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](http://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 Irland Sozialimmobilien VI**  
**Renditefonds GmbH & Co. geschlossene**  
**Investmentkommanditgesellschaft**

Große Theaterstraße 31–35  
20354 Hamburg  
Deutschland