IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

VERKAUFSPROSPEKT

Verkaufsprospekt nach § 268 KAGB

Anlagebedingungen

Gesellschaftsvertrag

Treuhandvertrag

Musterbeitrittserklärung

Ein Angebot der

Hanseatische Kapitalverwaltung

Stand: 09.12.2024

INHALTSVERZEICHNIS

I Hinweise 4

1 Editorial 5

2 Die IMMAC group 6
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH 6
DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH 7
IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH 7
IMMAC Immobilienfonds GmbH 7
IMMAC Health property GmbH 8
IMMAC Sozialbau GmbH 8
IMMAC Wohnbau GmbH 8

3 Das Angebot im Überblick 8

4 Die Märkte anvisierter Zielfonds 14
Der deutsche Investmentmarkt 14
Der deutsche Pflegemarkt (einschließlich Servicewohnen) 15
Der Markt für stationäre Altenpflege 15
Der Markt für Wohnanlagen für betreutes Wohnen (Servicewohnen) 16
Der Markt für Therapieeinrichtungen, z. B. für psychosoziale Rehabilitation 18
Der Rehabilitationsmarkt 18
Der Beherbergungs- und Hotelinvestmentmarkt 21

5 Risiken der Kapitalanlage 23
Risikoprofil der Fondsgesellschaft 23
Darstellung weiterer Risiken 23

6 Angaben zum Publikums-AIF 32
Fondsgesellschaft 32

7 Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft 35
Wesentliche Inhalte des Bestellungsvertrages 36
Vergütungspolitik der AIF-Verwaltungsgesellschaft für den AIF 37
Weitere Investmentvermögen 38

8 Angaben zur Verwahrstelle 38
Übertragene Verwahrfunktionen/Interessenkonflikte 39

9 Die Anlegerbetrachtung 40
Profil des typischen Anlegers 40
Faire Behandlung der Anleger 40
Interessenkonflikt-Policy 40

10 Die Vermögensgegenstände 41
Anlagepolitik, -strategie, -ziele 41
Änderung der Anlagestrategie oder -politik 42
Techniken und Instrumente der Verwaltung 42
Liquiditätsrisikomanagement des AIF 42
Bewertung der Vermögenswerte 42
Volatilität des Investmentvermögens 43
Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, -risiken und nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen 43

11 Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) 44
Erläuterungen 44
Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert 45

12 Anteile 46
Die Hauptmerkmale der Anteile der Anleger 47

13 Kosten 49
Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag 49
Initialkosten und Aufwendungserstattungen 49
Laufende Kosten 49
Vergütungen an Dritte 50
Vergütungen und Kosten auf Ebene der Zielfonds 51
Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen 51
Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten 51
Regeln zur Berechnung von Kosten 51
Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten 52

Die auf dem Deckblatt dargestellten Immobilien dienen der Illustration und gehören zu Fonds der IMMAC group. Sie stellen keine konkreten Investitionsziele dieses Beteiligungsangebotes dar, können jedoch Zielfondsimmobilien werden.

Fotos: IMMAC group

Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen 52
Gesamtkostenquote 52
Rückvergütungen an die AIF-Verwaltungsgesellschaft 52
Pauschalgebühr 52
Weitere Angaben im Jahresbericht 52

14 Ermittlung und Verwendung der Erträge 53
Ermittlung der Erträge 53
Verwendung der Erträge 53

15 Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften 54
Allgemeiner Überblick 54
Einkommensteuer 54
Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte 55
Verlustbeschränkungen 56
Zurechnung und Verfahrensrecht 58
Andere Steuerarten 58

16 Beratung und Auslagerung 61
Übertragene Verwaltungsfunktionen 61

17 Beteiligte Partner/Dienstleister 62

18 Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer 64
Offenlegung von Informationen gemäß § 300 KAGB 64

19 Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Publikums-AIF 65

20 Die Anbieterin 66
Emittierte und verwaltete Vermögenswerte der IMMAC group 66
Veräußerte Investmentvermögen der IMMAC group 66
Emittierte Investmentvermögen der IMMAC group 68

21 Informationen für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge; insbesondere zum Widerrufsrecht 74
I. Allgemeine Informationen zum Investmentvermögen 74
II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen 74
III. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages und von außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossenen Verträgen 76
IV. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung 77

II Die Anlagebedingungen 78

III Der Gesellschaftsvertrag 84

IV Der Treuhandvertrag 96

V Musterbeitrittserklärung 99

I HINWEISE

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

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

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

Die Firma des Investmentvermögens ist IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ genannt). Die Fondsgesellschaft ist verpflichtet, eine Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB als Verwalter zu bestellen. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH bestellt.

Die Zeichnung von Anteilen an der Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Verkaufsprospektes, des Basisinformationsblattes sowie der Anlagebedingungen i. V. m. dem Gesellschaftsvertrag und im Fall einer treuhänderischen Beteiligung mit dem Treuhandvertrag. Dieser Verkaufsprospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage und dem am Erwerb eines Anteiles Interessierten kostenlos zur Verfügung zu stellen.

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

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

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

Die in den Verkaufsunterlagen (Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt) enthaltenen Informationen stellen zum Teil Prognosen bzw. historische Entwicklungen dar, die kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen sind. Eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung und als solche auch mit Risiken verbunden, die Abweichungen der tatsächlichen von der prognostizierten Entwicklung des AIF nach sich ziehen können. Den Anlegern wird ausdrücklich empfohlen, insbesondere die Risikohinweise, wie sie im Kapitel 5 „Risiken der Kapitalanlage“ dargestellt sind, aufmerksam zu lesen.

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

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

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

Die Kontaktdaten lauten:
Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Deutschland
Telefon: 069.95 66-32 32
Telefax: 069.70 90 90-99 01
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de

1 EDITORIAL

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

eine unserer größten Herausforderungen ist es, Investitionsobjekte zu identifizieren, die unsere Qualitätsanforderungen erfüllen und gleichzeitig eine nachhaltige Rendite für Sie als Anleger in Aussicht stellen. Der zeitgleiche Erwerb mehrerer Objekte oder eines Portfolios für einen Fonds gestaltet sich schwierig. Die Konsequenz hieraus ist häufig die Investition in lediglich ein Einzelobjekt für einen Fonds. Wegen eines zu geringen Volumens rechtfertigt ein Einzelobjektfonds den erhöhten Aufwand und die Kosten für einen Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) regelmäßig nicht, weshalb die Auflegung von Spezial-AIF jeweils mit einem Einzelobjekt die Folge war, die aus regulatorischer Sicht ausschließlich Anlegern zugänglich gemacht werden dürfen, die als sogenannte professionelle oder semiprofessionelle Anleger i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches qualifiziert sind.

Mit diesem Beteiligungsangebot besteht die Möglichkeit, dass Sie sich an einem Fonds beteiligen, der risikogemischt, d. h. in mindestens drei AIF der Marken IMMAC bzw. DFV, investiert und hierbei auch Spezial-AIF als Investitionsgegenstand in Betracht zieht.

Da die IMMAC group, zu der auch die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (im Folgenden auch „Hanseatische“ genannt), gehört, den Grundstein für ihre mittlerweile 27-jährige Erfolgsgeschichte mit Beteiligungsangeboten für das breite Publikum gelegt hat, ist es das erklärte Ziel, dieser Klientel auch weiterhin Investitionsmöglichkeiten zu offerieren.

Dieser Verkaufsprospekt stellt Ihnen den zweiten Portfoliofonds der Hanseatischen vor, der eine breite Risikostreuung durch Investitionen in verschiedene, ebenfalls von der Hanseatischen verwaltete AIF erreichen soll.

In die Fondskonzeption der Hanseatischen fließen die über mehr als zweieinhalb Jahrzehnte hinweg erworbenen Kenntnisse und Erfahrungen im Segment Betreiberimmobilien der IMMAC group ein – das umfasst Pflegeheime, betreutes Wohnen, Kliniken und Hotelimmobilien. Einen detaillierten Überblick über das bisherige Investitionsvolumen von über € 2,12 Milliarden finden Sie ab Seite 68.

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

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

Hamburg, Dezember 2024

Florian M. Bormann
Mitglied der Geschäftsführung
IMMAC Immobilienfonds GmbH

Tim Ruttmann
Mitglied der Geschäftsführung
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

2 DIE IMMAC GROUP

Im Jahr 1997 wurde mit der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH (vormals: IMMAC Verwaltungsgesellschaft für Immobilienfonds mbH) die erste operative Gesellschaft mit damaligem Sitz in Rendsburg (heute in Hamburg) gegründet. In den Folgejahren wurden weitere Gesellschaften gegründet, die im Jahr 2000 mit Gründung der IMMAC Holding AG unter dem Dach der Konzernholding zusammengefasst wurden.

Die Profunda Vermögen GmbH hat die IMMAC group seit ihrer Gründung kontinuierlich ausgebaut. Zunächst erwarb die Profunda Vermögen GmbH im Jahr 2005 die Mehrheit der Anteile an der IMMAC Holding AG. Herr Marcus H. Schiermann, Hamburg, ist geschäftsführender Gesellschafter der Profunda Vermögen GmbH und hielt mittelbar 100,00 Prozent der Kapitalanteile der IMMAC Holding AG. Im Mai 2023 hat sich die Eigentümerstruktur der IMMAC Holding AG verändert, da die Profunda Vermögen GmbH 80 Prozent ihrer Anteile veräußerte. Mehrheitsaktionärin der IMMAC Holding AG ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die Hannoversche Volksbank eG, die unmittelbar 50,00 Prozent der Anteile plus eine Aktie an der IMMAC Holding AG hält. Daneben ist die Hannoversche Volksbank eG über die GEORGE Holding GmbH mittelbar an der IMMAC Holding AG beteiligt. Die GEORGE Holding GmbH ist mit 30,00 Prozent der Anteile minus eine Aktie Minderheitsaktionärin der IMMAC Holding AG. Gesellschafterin der GEORGE Holding GmbH ist neben der Hannoverschen Volksbank eG die Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG. Die verbleibenden 20,00 Prozent der Anteile der IMMAC Holding AG hält weiterhin die Profunda Vermögen GmbH.

In diesem Zusammenhang hat Herr Marcus H. Schiermann den Aufsichtsratsvorsitz Herrn Matthias Battefeld, Vorstandsmitglied der Hannoverschen Volksbank eG, übergeben, bleibt dem Aufsichtsrat aber weiterhin erhalten und wird die IMMAC group auch in den kommenden Jahren beratend begleiten.

Die IMMAC Holding AG ist ein auf Betreiberimmobilien spezialisiertes Unternehmen (Bau, Betrieb, Transaktion, Verwaltung) und u. a. alleinige Gesellschafterin der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, der IMMAC Capital (Ireland) Limited, der IMMAC GmbH, der IMMAC Health property GmbH, der IMMAC Immobilienfonds GmbH, der IMMAC Sozialbau GmbH, der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH und der IMMAC Wohnbau GmbH. Zwischen den deutschen Operativgesellschaften und der Muttergesellschaft IMMAC Holding AG bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge.

Die IMMAC group ist seit 1997 auf Investitionen im Healthcare-Sektor spezialisiert und hat über Jahre den Markt der Spezialimmobilien im Pflegebereich in Deutschland mitgeprägt. Neben Investitionen in Deutschland wurde auch in Österreich und in Irland investiert.

Die IMMAC group investiert überwiegend in Einrichtungen der stationären Altenpflege, Kliniken, Rehabilitations- und Therapiezentren sowie Wohnanlagen für betreutes Wohnen. Dabei begleitet die IMMAC group die Betreiberinnen der Anlageobjekte u. a. beim Aufbau und der Betriebsexpansion, bei der Realisierung von Sale-and-Lease-Back-Lösungen, bei der Projektentwicklung und Neubaurealisierung sowie der Unternehmens- und Immobilienveräußerung z. B. für Nachfolgeregelungen. Dafür verfügt die IMMAC group u. a. über zwei eigene Bauträgergesellschaften, die auf die Errichtung von Pflegezentren und Kliniken einerseits sowie Seniorenwohnanlagen andererseits spezialisiert sind.

Die IMMAC group orientiert sich dabei an folgenden Grundprinzipien: eine stabile Finanzierung, die den Fondsanlegern eine gute, solide Rendite ermöglichen soll, großes Know-how bei der Konzeptionierung und Errichtung der Pflegeimmobilien und profunde Kenntnisse im operativen Geschäft mit diesen sogenannten Single-Tenant-Immobilien (eine Mieterin/Pächterin). Die Solidität der IMMAC group gewährte in den vergangenen Jahren einen stabilen Kurs, auch wenn sich die Finanzwelt zwischenzeitlich in einer schweren Krise befand. Mit diesem Fundament sieht sich die IMMAC group auch für die Veränderungen gewappnet, die ein sich beständig wandelndes Marktumfeld mit sich bringt.

Die Auszeichnungen, mit denen IMMAC in den vergangenen 25 Jahren geehrt wurde, sprechen eine klare Sprache: Mehrmals erhielt IMMAC den Deutschen Beteiligungspreis oder den begehrten Scope Investment Award als bestes Emissionshaus im Segment der geschlossenen Immobilienfonds in Deutschland. Die zum Unternehmen gehörende HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH erhielt nur ein Jahr nach ihrer Gründung als erste Kapitalverwaltungsgesellschaft in Deutschland beim Scope Asset Management Rating, der traditionsreichsten und bedeutendsten Auszeichnung für Fonds- und Assetmanager im deutschsprachigen Raum, die zweithöchste Bewertung AA+.

Die IMMAC group hat bis zum Inkrafttreten des KAGB (22.07.2013) sowohl für Publikums- als auch institutionelle Fonds als Emittentin agiert und die Fondsverwaltung übernommen. Seitdem ist die IMMAC group als Geschäftsbesorgerin und exklusive Vertriebspartnerin für die Hanseatische tätig. Die IMMAC group hat bis zum Inkrafttreten des KAGB insgesamt 75 Investmentvermögen mit 121 Objekten und einem Investitionsvolumen von mehr als € 1,15 Milliarden initiiert. Seit der Einführung des KAGB fungiert die Hanseatische als Anbieterin der Fondsprodukte und hat bislang 61 AIF mit einem Investitionsvolumen von mehr als € 965 Millionen strukturiert und konzipiert, die zum Teil auch über Unternehmensbeteiligungen in 76 Objekte investiert haben. Daneben ist eines der bis zum Inkrafttreten des KAGB initiierten Investmentvermögen durch die Hanseatische in einen AIF umstrukturiert worden. Die IMMAC group hat insgesamt mittels 136 emittierter Investmentvermögen ein Investitionsvolumen von über € 2,12 Milliarden realisiert.

Im Folgenden werden einige Unternehmen der IMMAC group in Kürze dargestellt:

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

Mit Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) zum 22.07.2013 wurden die geschlossenen Fonds zu regulierten Anlageprodukten, sogenannten Alternativen Investmentfonds (AIF). Im Zuge dieser Regulierung wurde am 14.06.2013 von

der Profunda Vermögen GmbH die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft gegründet, welche formwechselnd am 24.06.2020 in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umgewandelt wurde. Die Hanseatische nimmt seit der Erteilung der Erlaubnis durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) im Oktober 2013 für die Tätigkeit als AIF-Verwaltungsgesellschaft gemäß den §§ 20, 22 KAGB alle regulatorischen Aufgaben im Zusammenhang mit der Entwicklung und laufenden Verwaltung der Fondsprodukte innerhalb der IMMAC group wahr.

Im Rahmen von Auslagerungsverträgen, welche die Zusammenarbeit bei neuen AIF regeln, und in Abhängigkeit von der Immobilienart (z. B. Hotel, Klinik, Pflegeimmobilie oder Seniorenwohnanlage) bindet die Hanseatische Schwesterunternehmen der IMMAC group bei Tätigkeiten wie der Objektauswahl, der Due Diligence, der Durchführung des Zahlungsverkehres, der Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur sowie der Markt- und Wettbewerbsanalysen ein. Auf diesem Weg wird auf eine jahrelange Erfahrung und Expertise im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen zurückgegriffen.

Die Portfolioverwaltung, d. h. die Strukturierung und Konzeption neuer AIF, die Geschäftsbesorgung, das laufende Fonds-, Asset- und Objektmanagement, die Anlegerverwaltung sowie die Verwaltung weiterer Vermögensgegenstände werden durch die Hanseatische ebenso in regulierten Strukturen durchgeführt wie das Risikomanagement.

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

Die Hanseatische stellt zwei Mitglieder im Anlageausschuss der AIF-Verwaltungsgesellschaft.

Detaillierte Informationen zum verwalteten Investmentvermögen der Hanseatischen finden sich im Kapitel 20 „Die Anbieterin“.

DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH

Die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH wurde im Jahr 2008 als DFV Deutsche Fondsvermögen AG gegründet und nach Maßgabe eines Beschlusses der Hauptversammlung im Wege des Formwechsels in die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH (im Folgenden auch „DFV“ genannt) umgewandelt. Im Jahr 2017 wurden die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH und ihre Schwestergesellschaft in Österreich (Standort Graz) erfolgreich in die IMMAC group integriert.

Die DFV verfügt über zahlreiche Marktzugänge, durch die es auch in Zukunft möglich sein wird, für den Kapitalanleger ausgewählte Investitionsobjekte – neben Immobilien (insbesondere Hotels) aus anderen Assetklassen wie Private Equity – zu prüfen und für einen Erwerb durch künftige Investmentvermögen vorzubereiten, die von der Hanseatischen in Form von Alternativen Investmentfonds konzipiert, angeboten und über den gesamten Lebenszyklus verwaltet werden.

Zur DFV gehört eine Schwestergesellschaft in Österreich, die DFV Beteiligungs GmbH, Graz. Ihre Aufgaben bestehen neben der Objektakquisition und Finanzierung von Immobilien in Österreich in der laufenden technischen Objektverwaltung dieser Liegenschaften. Für Immobilieninvestitionen in Österreich ist die DFV Beteiligungs GmbH, analog ihrer Schwestergesellschaft, der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH in Deutschland, mit den vorgenannten Aufgaben auch als Auslagerungsunternehmen der Hanseatischen vorgesehen.

IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH

In der ersten operativen Gesellschaft der IMMAC group, gegründet im Jahr 1997, sind heute die Bereiche Transaktionsmanagement, Due Dilligence und Markt-Research zusammengeführt. Neben den Transaktionsteams bildet die IMMAC Bedarfs- und Wettbewerbsanalyse des Research-Bereiches einen wesentlichen Baustein dieser Gesellschaft. Die sachverständige Bewertung von Standorten, Bedarfslagen, Pflegequalität und Wettbewerb ist im wachsenden Markt der stationären Pflege von nachhaltig großer Bedeutung, mit der Konsequenz, dass mit dem Research-Bereich hierfür ein eigener Fachbereich in der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH geschaffen worden ist.

Die qualitativen Anforderungen an eine Marktanalyse umfassen eine integrierte Pflegequalitätsbewertung. Jede Pflegeeinrichtung, die als Investition eines Immobilienfonds in die engere Auswahl kommt, wird einer umfassenden Marktanalyse mit ihren Bestandteilen Standort-, Versorgungs- und Wettbewerbsanalyse zur Bewertung der demografischen Situation, der Wirtschaftsstruktur sowie der Qualität und Preisstruktur der Wettbewerber unterzogen. Die Recherchen erfolgen unter Einbindung der Kostenträger und örtlichen Sozialhilfeträger sowie durch hauseigene Befragungen und Besichtigungen vor Ort.

Der Geschäftsbereich Transaktionsmanagement mit seinen Ankaufsteams ist für den Erwerb von Bestandsimmobilien sowie Neubauten und Projektentwicklungen verantwortlich. Die Ankaufsteams organisieren den gesamten Ankaufsprozess einschließlich der Due-Diligence-Phase, bestehend aus einer Betriebs-Due-Diligence und einer technischen Due Diligence, unter Einbezug rechtlicher und steuerlicher Aspekte.

IMMAC Immobilienfonds GmbH

Die IMMAC Immobilienfonds GmbH wurde im Jahr 2001 gegründet und verantwortet die Platzierung der geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF. Das Team der IMMAC Immobilienfonds GmbH unterstützt die Vertriebspartner bei der Platzierung und steht daneben für Schulungen und individuelle Gespräche mit den Anlegern zur Verfügung. Die IMMAC Immobilienfonds GmbH verfügt über ein langjährig gewachsenes bundesweites Vertriebs-Netzwerk von Vermögensverwaltern, Banken, Intermediären und freien Beratern. Neben der Eigenkapitalvermittlung ist die IMMAC Immobilienfonds GmbH in anderen als dem vorliegenden Fonds regelmäßig mit der Vermittlung der Fremdfinanzierungen und kurzfristigen Zwischenfinanzierungen beauftragt. Daneben garantiert die IMMAC Immobilienfonds GmbH in anderen als dem vorliegenden Fonds regelmäßig die Schließung des jeweiligen Fonds zu einem bestimmten Stichtag. Zu diesem Stichtag erforderliches Eigenkapital bzw. ausstehende Einlagen in

den Zielfonds 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 jeweiligen Stichtag entweder selbst oder über Dritte das noch nicht platzierte Eigenkapital des jeweiligen Zielfonds zu zeichnen und unverzüglich einzuzahlen. Die IMMAC group arbeitet seit vielen Jahren partnerschaftlich und nachhaltig mit zahlreichen regionalen Banken und sozialwirtschaftlichen Spezialbanken im In- und Ausland zusammen.

Die IMMAC Immobilienfonds GmbH stellt ein Mitglied im Anlageausschuss der AIF-Verwaltungsgesellschaft.

IMMAC Health property GmbH

Die IMMAC Health property GmbH wurde im Jahr 2001 gegründet. Sie ist Gründungsgesellschafterin der in Sozialimmobilien investierenden Fonds. Daneben hat die IMMAC Health property GmbH in anderen als dem vorliegenden Fonds regelmäßig sicherzustellen, dass während der Beitrittsphase ausreichend Liquidität vorhanden ist, um die Ausschüttungen an die Anleger leisten zu können (Ausschüttungsbürgschaft).

IMMAC Sozialbau GmbH

Mit der im Jahr 2005 gegründeten IMMAC Sozialbau GmbH ist die Kernkompetenz der IMMAC group um weitere Leistungsbausteine und Synergien erweitert worden. Die IMMAC Sozialbau GmbH ist auf die Planung und Realisierung von vollstationären Altenpflegeeinrichtungen sowie Kliniken spezialisiert. Sie ist Partnerin bei der Umsetzung von Neubau-, Umbau- und Sanierungsarbeiten im Marktbereich der Sozialimmobilien und bringt in diesem Zusammenhang ihr fachliches Know-how ein, um mit effizienter Organisationsstruktur die bestmögliche Realisierung von Baumaßnahmen zu marktgerechten Preisen zu ermöglichen. Für die IMMAC Sozialbau GmbH stehen dabei sowohl Vorgaben und Inhalte der Pächterinnen/Betreiberinnen als auch der Investoren im Fokus ihres Handelns, für die passgenaue Produkte mit hoher Marktfähigkeit entwickelt und umgesetzt werden. Altenpflegeeinrichtungen und Kliniken baut die IMMAC Sozialbau GmbH ausschließlich für das eigene Portfolio der IMMAC group. Sie orientiert sich beim Bau an Nachhaltigkeitskriterien und verfügt über eine innovative und strenge Richtlinie zur energetischen Optimierung von Neubauten.

IMMAC Wohnbau GmbH

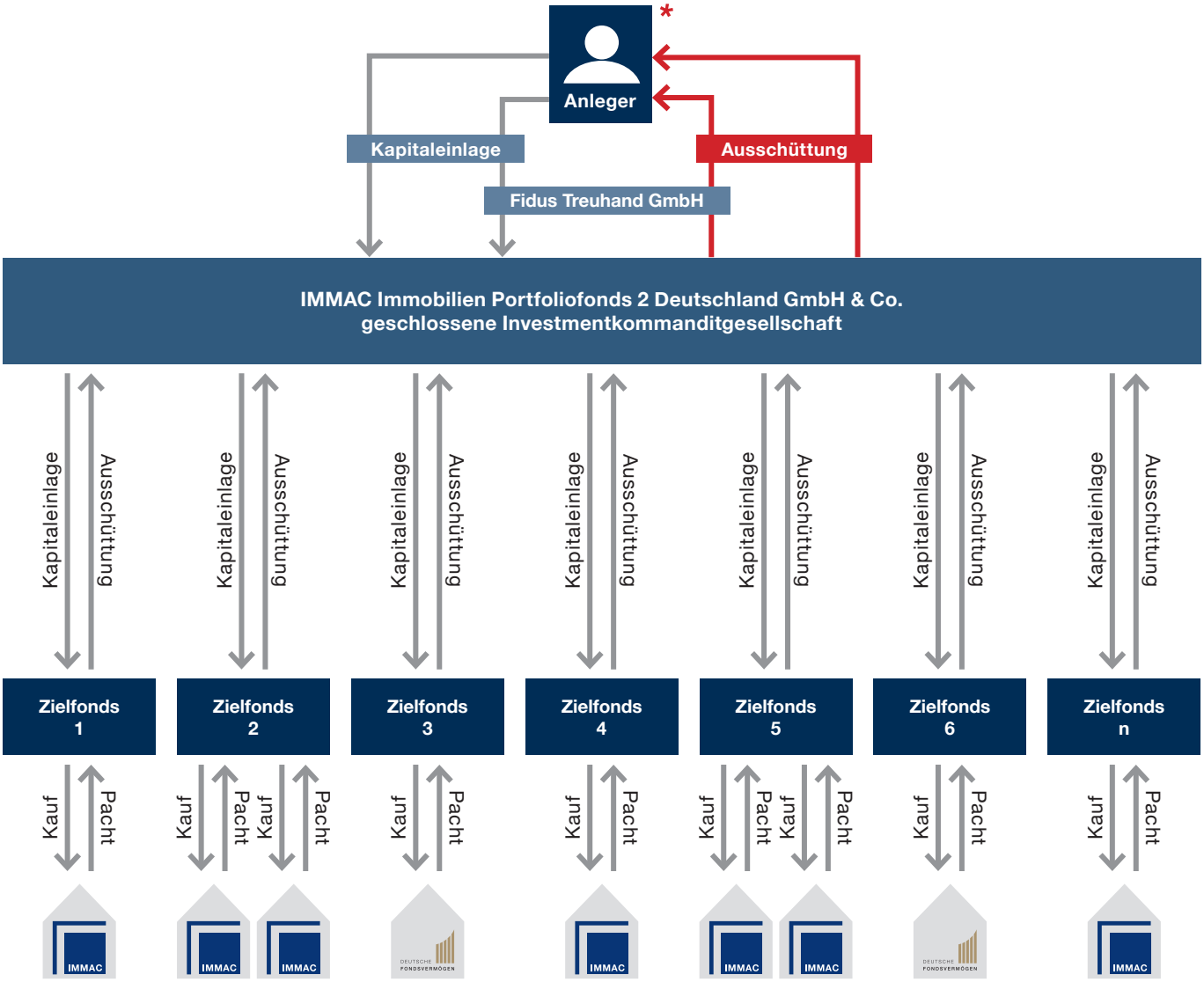
Die im Jahr 2003 gegründete IMMAC Wohnbau GmbH ist auf die Konzeption, Projektierung und schlüsselfertige Errichtung von Service-Wohnanlagen spezialisiert. Das Ziel ist, im räumlichen und synergetischen Umfeld von Pflegeheimen Neubauten für Service-Wohnungen zu planen und zu realisieren. Dieses Konzept ermöglicht im Fall der Pflegebedürftigkeit ein selbstbestimmtes Leben älterer Menschen, ohne das soziale Umfeld verlassen zu müssen. Daher prüft die IMMAC Wohnbau GmbH die Bedarfssituation für Service-Wohnungen im direkten Umfeld der im Bestand gehaltenen Altenpflegeeinrichtungen in Deutschland. Bei der Konzeption einer Service-Wohnanlage arbeitet die IMMAC Wohnbau GmbH eng mit Betreiberinnen zusammen, sodass der Vermietungserfolg vor Ort bereits während der Bauphase adressiert wird. Mit Service-Wohnungen, die als Eigentum erworben werden können, hat die IMMAC group die Angebotsvielfalt der Unternehmensgruppe erweitert.

3 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Die IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein geschlossener Alternativer Investmentfonds, der das investierte Kapital unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung anlegen wird. Die Fondsgesellschaft ist als Portfoliofonds konzipiert und dadurch gekennzeichnet, dass sie nicht direkt in Sachwerte investiert, sondern Anteile an geschlossenen inländischen Publikums-AIF und an geschlossenen inländischen Spezial-AIF (im Folgenden zusammen auch „Zielfonds“ genannt) erwerben wird. Es ist vorgesehen, die Anteile während der Beitrittsphase der jeweiligen Zielfonds zu zeichnen, wobei die Fondsgesellschaft unter Beachtung der Anlagegrenzen auch Zweitmarktanteile erwerben darf.

Investitionen der Fondsgesellschaft haben auf Grundlage der in diesem Verkaufsprospekt beinhalteten Anlagebedingungen zu erfolgen. Die Fondsgesellschaft wird von der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH als AIF-Verwaltungsgesellschaft verwaltet, und mindestens 70,00 Prozent des zu investierenden Kapitals müssen in Zielfonds angelegt werden, die auch von der Hanseatischen verwaltet werden.

Die Fondsgesellschaft wird planmäßig ausschließlich in Zielfonds der IMMAC group investieren (inkl. Fonds der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH). Dabei plant, die Fondsgesellschaft die Beteiligungen an den Zielfonds jeweils ohne Zahlung eines Ausgabeaufschlages zu erwerben. Nach Abschluss der Investitionsphase haben indirekt über Zielfonds mindestens 60,00 Prozent des investierten Kapitals über Spezial-AIF und maximal 40,00 Prozent des investierten Kapitals über Publikums-AIF in Sozialimmobilien und Hotels angelegt zu sein.



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

Anleger erhalten ab einer Kapitaleinlage i. H. v. € 10.000,00 mittels des vorliegenden Beteiligungsangebotes u. a. Zugang zu Investitionsmöglichkeiten, die üblicherweise für semiprofessionelle oder professionelle Anleger vorgesehen sind. Ein weiterer Vorteil des Portfoliofonds ist die Diversifikation. Über eine Beteiligung an dem Portfoliofonds partizipieren die Anleger an den Ergebnissen mehrerer Zielfonds. Somit verteilen sich sowohl die Chancen als auch die Risiken der Investition auf unterschiedliche Vermögensgegenstände, im vorliegenden Fall auf Anteile an unterschiedlichen Immobilienfonds.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung standen die konkreten Zielfonds noch nicht fest. Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft sieht den Aufbau eines diversifizierten Beteiligungsportfolios vor, wobei Anteile an Zielfonds erworben werden sollen, die direkt oder indirekt in Sozialimmobilien, wie Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Kliniken bzw. Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation, oder auch in Hotels investieren. Es soll ein Portfolio von Anteilen aufgebaut werden, das indirekt an mehreren Standorten in Immobilien investiert, die von unterschiedlichen Betreiberinnen langfristig bewirtschaftet werden. Für die Auswahl der Zielfonds steht der AIF-Verwaltungsgesellschaft beratend ein Anlageausschuss zur Seite, der Investitionsempfehlungen hinsichtlich der vorgeschlagenen Zielfonds aussprechen wird.

Es soll Kommanditkapitel i. H. v. bis zu € 30.000.000,00 exkl. Ausgabeaufschlag eingeworben werden, wobei zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht feststeht, wie viel Kommanditkapitel tatsächlich eingeworben werden wird. Zu Illustrationszwecken tätigt die Anbieterin in diesem Prospekt beispielhaft Aussagen, die zutreffen bei

eingeworbenem Kommanditkapitel i. H. v. € 6.000.000,00 exkl. Ausgabeaufschlag (Variante 6M) und bei eingeworbenem Kommanditkapitel i. H. v. € 30.000.000,00 exkl. Ausgabeaufschlag (Variante 30M).

Ein Merkmal des vorliegenden Portfoliofonds ist die geplant hohe Investitionsquote: Von einem beispielhaft einzuwerbenden Kommanditkapital i. H. v. € 6.000.000,00 exkl. Ausgabeaufschlag ist konzeptionell vorgesehen, 97,17 Prozent in Anteile an Zielfonds zu investieren. Bei einem maximal einzuwerbenden Kommanditkapital i. H. v. € 30.000.000,00 exkl. Ausgabeaufschlag würden konzeptionell 99,00 Prozent in Anteile an Zielfonds investiert werden.

Die Zielfonds generieren Einnahmen aus der langfristigen Vermietung und Verpachtung und späteren Veräußerung ihrer jeweiligen Anlageobjekte bzw. aus ihrer Liquidation. Dabei erzielte Überschüsse schütten die Zielfonds an ihre Anleger aus. Das Anlageziel der Fondsgesellschaft als Anteilseignerin der Zielfonds ist, aus den erworbenen Anteilen Erträge zu generieren und Überschüsse monatlich bzw. mittels zusätzlicher, einmal im Jahr erfolgender Sonderausschüttungen an die Anleger auszuzahlen.

Der Erwerb von Anteilen an der Fondsgesellschaft sollte als langfristige Investition betrachtet werden, und Interessenten sollten über ein Verständnis für die wirtschaftlichen Gegebenheiten der angebotenen Anteile verfügen.

Fondsgesellschaft
IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist am 27.08.2024 gegründet und der Gesellschaftsvertrag ist am 12.09.2024 unter Beitritt der Fidus Treuhand GmbH neu gefasst worden. Die Fondsgesellschaft endet am 31.12.2040 vorbehaltlich (i) einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes um bis zu ein Jahr und/oder (ii) eines Fortsetzungsbeschlusses, wobei die Dauer der Fondsgesellschaft bis spätestens zum 31.12.2048 verlängert werden kann. Es ist vorgesehen, das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft durch die Aufnahme weiterer Kommanditisten sowie die Erhöhung der Kapitaleinlage der Treuhänderin um bis zu maximal € 30.000.000,00 zu erhöhen.

Es handelt sich um einen geschlossenen inländischen Publikums-Alternativen Investmentfonds, bei dem eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder die AIF-Verwaltungsgesellschaft nicht vorgesehen ist. Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft durch die Gesellschafter ist gesetzlich ausgeschlossen, unter gewissen Umständen steht dem Gesellschafter jedoch ein außerordentliches Kündigungsrecht zu (vgl. Kapitel 19 „Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Publikums-AIF“).

Kapitalverwaltungsgesellschaft
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg

Verwahrstelle
DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Hamburg

Treuhänderin
Fidus Treuhand GmbH, Hamburg

Investitionsvolumen
Das Investitionsvolumen des Fonds beträgt planmäßig bis zu € 32.688.000,00 (Variante 30M). Nähere Angaben zum Investitionsvolumen finden Sie im Kapitel 11 „Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)“ ab Seite 44.

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

Die steuerlichen Überschüsse sind unter den in den steuerlichen Grundlagen genannten Prämissen uneingeschränkt steuerpflichtig. Weitere Einzelheiten hierzu werden im Kapitel 15 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ dargestellt.

Prognostizierte Ausschüttungen
Planmäßig erhalten die Anleger anfangs unterjährig monatlich laufende (Teil-)Ausschüttungen i. H. v. vier Prozent p. a. ihrer gezeichneten und vollständig eingezahlten Kapitaleinlagen. Die Ausschüttungen erfolgen pro rata temporis, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Anlegers zur Gesellschaft i. H. v. 1/12, beginnend im zweiten Monat nach vollständiger Kapitaleinzahlung. Dabei erfolgen die Auszahlungen monatlich.

Zusätzlich stellt die Fondsgesellschaft jeweils zum Dezember, beginnend im Geschäftsjahr 2025, ihre Liquidität fest. Soweit die Liquidität nach Auffassung der AIF-Verwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft benötigt wird, soll sie zusätzlich zu der laufenden Ausschüttung an die Anleger ausgezahlt werden (verfügbare Liquidität). Die verfügbare Liquidität soll im Dezember eines jeden Geschäftsjahres, beginnend im Geschäftsjahr 2025, als Sonderausschüttung an die Anleger ausgezahlt werden. Die Sonderausschüttungen erfolgen in Bezug auf den Anleger pro rata temporis, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Anlegers zur Fondsgesellschaft, wobei die Zugehörigkeit ab dem zweiten Monat nach vollständiger Kapitaleinzahlung gerechnet wird.

Ziel der Fondsgesellschaft ist es, in Abhängigkeit der Marktentwicklung von Zinsen und Einkaufspreisen in den kommenden Jahren eine stabile Ausschüttung in einer Bandbreite von 4,00 bis 4,50 Prozent p. a. zu realisieren (Prognose). Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Die Wertentwicklung der Anteile der Fondsgesellschaft an den Zielfonds hängt wesentlich von der erfolgreichen Nutzung der Zielfondsimmobilien sowie der Entwicklung der Miet-/Pachterträge ab. Eine gesicherte Wettbewerbsposition und einen guten Instandhaltungszustand vorausgesetzt, wird die Werthaltigkeit der Zielfondsimmobilien durch den Ertragswert der jeweiligen Betriebsstandorte bestimmt.

Beispielfonds der IMMAC group
Das Ziel der Fondsgesellschaft besteht darin, mit der Einwerbung von Kommanditkapital ein diversifiziertes Portfolio von Immobilienfondsbeteiligungen aufzubauen. Es sollen Anteile an Zielfonds erworben werden, die direkt oder indirekt in Hotels oder in Sozialimmobilien investieren. Dabei haben Investitionen der Fondsgesellschaft auf Grundlage der diesem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen zu erfolgen und sämtliche Investitionskriterien zu erfüllen.

Auf Seite 12 f. sind beispielhaft Emissionen der Anbieterin dargestellt, welche sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in der Beitrittsphase befanden. Diese Fonds würden als Zielfonds für eine Investition der Fondsgesellschaft infrage kommen, sofern der Anlageausschuss der AIF-Verwaltungsgesellschaft eine Investitionsempfehlung bezüglich dieser Fonds aussprechen würde, da sie alle weiteren Investitionskriterien der Anlagebedingungen des vorliegenden Fonds erfüllen. Eine detaillierte Darstellung historischer Fondsemissionen der Anbieterin findet sich im Kapitel 20 „Die Anbieterin".

Es ist darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zum einen noch keine Investitionen getätigt wurden und zum anderen die konkreten Zielfonds noch nicht feststanden.

BEISPIELFONDS DER IMMAC GROUP

Das Ziel der Fondsgesellschaft besteht darin, mit der Einwerbung von Kommanditkapital ein diversifiziertes Portfolio von Immobilienfondsbeteiligungen aufzubauen. Es sollen Anteile an Zielfonds erworben werden, die direkt oder indirekt in Hotels oder in Sozialimmobilien investieren. Dabei haben Investitionen der Fondsgesellschaft auf Grundlage der diesem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen zu erfolgen und sämtliche Investitionskriterien zu erfüllen.

Auf Seite XY sind beispielhaft Emissionen der Anbieterin dargestellt, welche sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in der Beitrittsphase befanden. Diese Fonds würden als Zielfonds für eine Investition der Fondsgesellschaft infrage kommen, sofern der Anlageausschuss der AIF-Verwaltungsgesellschaft eine Investitionsempfehlung bezüglich dieser Fonds aussprechen würde, da sie alle weiteren Investitionskriterien der Anlagebedingungen des vorliegenden Fonds erfüllen. Eine detaillierte Darstellung historischer Fondsemissionen der Anbieterin findet sich im Kapitel 20 „Die Anbieterin".

Es ist darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zum einen noch keine Investitionen getätigt wurden und zum anderen die konkreten Zielfonds noch nicht feststanden.

Fonds	**125. Renditefonds**
Prospektdatum	15.09.2023
Objektart	Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung
Standort	Bad Rothenfelde (Niedersachsen)
Kapazität	215 stationäre Patientenbetten und 84 Betten für Begleitpersonen
Betreiber	Klinik im Kurpark GmbH
Laufzeit Betreibervertrag	20 Jahre zzgl. Verlängerungsoption 2 x 5 Jahre
Fondsvolumen	€ 30.900.000,00
Eigenkapital	€ 18.000.000,00
Fremdkapital	€ 12.000.000,00
Anfangsausschüttung p.a. (Prognose)*	4,75 %

Fonds	**127. Renditefonds**
Prospektdatum	26.09.2023
Objektart	2 Altenpflegeeinrichtungen
Standort	Alpen-Veen; Sonsbeck Labbeck (Nordrhein-Westfalen)
Kapazität	74 + 76 Plätze Pflege
Betreiber	GPA Brunngraber Alpen GmbH; GPA Brunngraber Sonsbeck GmbH
Laufzeit Betreibervertrag	25 Jahre zzgl. Verlängerungsoption 1 x 5 Jahre
Fondsvolumen	€ 18.782.500,00
Eigenkapital	€ 10.650.000,00
Fremdkapital	€ 7.600.000,00
Anfangsausschüttung p.a. (Prognose)*	5,00 %

*Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Fonds	130. Renditefonds
Prospektdatum	28.08.2024
Objektart	Altenpflegeeinrichtung
Standort	Bad Laer (Niedersachsen)
Kapazität	138 Plätze Pflege
Betreiber	Blomberg Klinik GmbH
Laufzeit Betreibervertrag	20 Jahre zzgl. Verlängerungsoption 2 x 5 Jahre
Fondsvolumen	€ 10.290.000,00
Eigenkapital	€ 5.800.000,00
Fremdkapital	€ 4.200.000,00
Anfangsausschüttung p. a. (Prognose)*	5,00 %

Fonds	131. Renditefonds
Prospektdatum	29.10.2024
Objektart	Altenpflegeeinrichtung, betreutes Wohnen
Standort	Möhnesee (Nordrhein-Westfalen)
Kapazität	60 Plätze Pflege und 20 Plätze betreutes Wohnen
Betreiber	Senioren- und Pflegeheim Haus Müller GmbH
Laufzeit Betreibervertrag	25 Jahre zzgl. Verlängerungsoption 1 x 5 Jahre
Fondsvolumen	€ 9.951.500,00
Eigenkapital	€ 5.430.000,00
Fremdkapital	€ 4.250.000,00
Anfangsausschüttung p. a. (Prognose*)	5,50 %

*Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

4 DIE MÄRKTE ANVISIERTER ZIELFONDS

Der deutsche Investmentmarkt

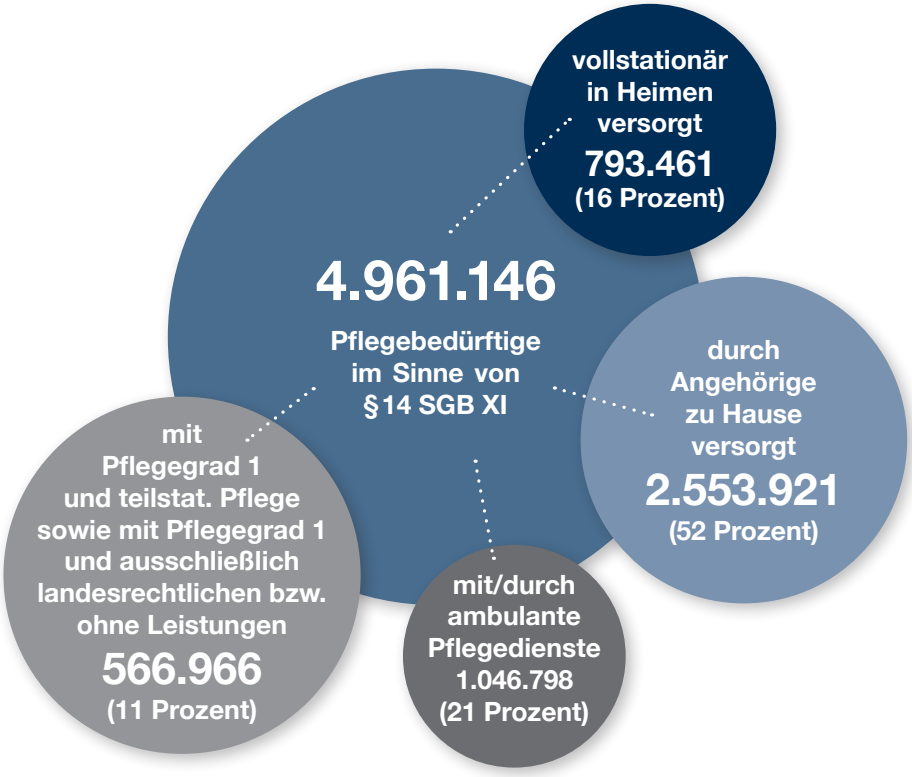
Deutschlands befand sich im Jahr 2023 in einer Rezession, und auch zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung befindet sich Deutschland in einer schwierigen konjunkturellen Lage. Eine erhöhte Volatilität an den internationalen Aktienmärkten und die Unsicherheit in Bezug auf die Beschaffungskosten und -sicherheit von Energie und natürlichen Ressourcen trübt den deutschen Investmentmarkt. Sowohl das Ausmaß geopolitischer Ereignisse als auch der langfristige Einfluss auf den Immobilien- und den Energiemarkt sind ungewiss und daher nicht einschätzbar.

Die deutschen Investmentmärkte in Bezug auf Sozialimmobilien und Hotels sind durch unterschiedliche Trends geprägt, die teilweise gegenläufige Auswirkungen auf das Marktgeschehen haben. Auf der einen Seite sind von der sich verhalten entwickelnden Gesamtwirtschaft nur eingeschränkt Wachstumsimpulse zu erwarten. Die vorherrschenden Rahmenbedingungen und die Unsicherheit über zukünftige Marktentwicklungen können zu einer abwartenden Haltung von Marktteilnehmern führen und im Ergebnis sowohl die Nachfrage als auch das Investitionsangebot verknappen. Auf der anderen Seite haben die Notenbanken begonnen, die Leitzinsen zu senken. Vor dem Hintergrund rückläufiger Inflationsraten könnten die Notenbanken in weiteren Schritten die Zinsen erneut senken. Hierdurch könnte eine Reihe von Effekten ausgelöst werden, von denen die Märkte profitieren. Verbesserte Finanzierungskonditionen für Investoren können das Investitionsklima aufhellen und zu vermehrten Aktivitäten an den Investmentmärkten führen.

Der deutsche Pflegemarkt (einschließlich Servicewohnen)

Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte im Jahr 2022 mit einem Wachstum von ca. 5,03 Prozent gegenüber dem Jahr 2021 erneut deutlich zu. Dies geht aus den Veröffentlichungen zur Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom April 2024 hervor. Demnach machten im Jahr 2022 die ambulante und stationäre bzw. teilstationäre Pflege mit rund € 75,5 Milliarden

Pflegebedürftige im Jahr 2021 nach Versorgungsart



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

15,2 Prozent der gesamten Gesundheitsausgaben Deutschlands aus. Pflege etabliert sich damit auf dem Platz des zweitbedeutendsten Gesundheitssektors nach Krankenhäusern.

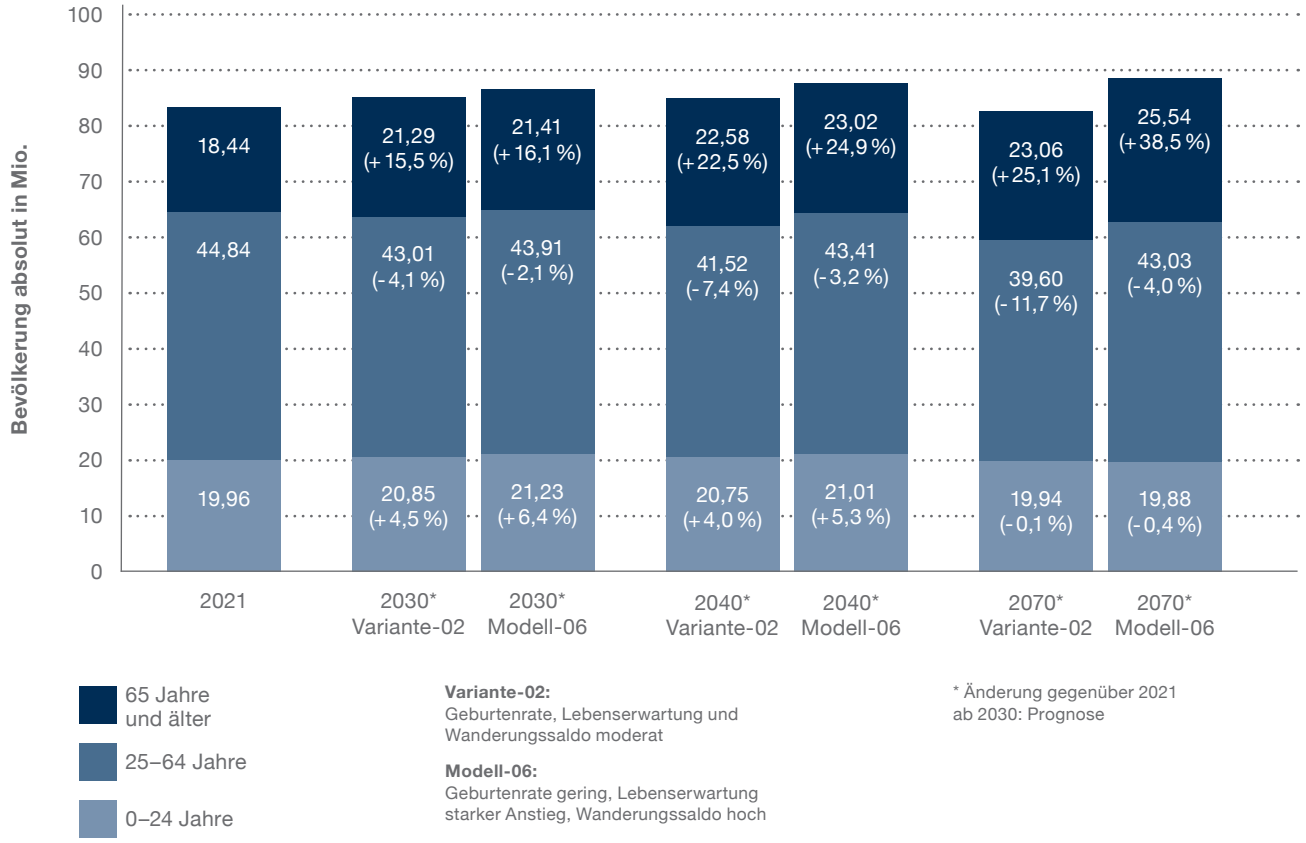
Der Markt für stationäre Altenpflege

Laut der aktuellen Pflegestatistik wurden mit 793.461 Menschen ca. 15,9 Prozent der insgesamt rund 4,96 Millionen Pflegebedürftigen im Jahr 2021 vollstationär in Pflegeeinrichtungen versorgt. Im Vergleich zum Jahr 2019 ist die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen leicht rückläufig; verglichen mit den Zahlen aus dem Jahr 2005 ergibt sich hingegen ein Anstieg um ca. 21 Prozent. Im Rahmen der ambulanten Pflege durch Laien und professionelle Pflegekräfte wurden 84,0 Prozent der Pflegebedürftigen versorgt (vgl. Abbildung auf S. 14).

Im Jahr 2021 waren 92,5 Prozent der vollstationär in Heimen versorgten Pflegebedürftigen 65 Jahre oder älter. Es bietet sich daher an, diese Altersgruppe als Zielgruppe zu definieren. Die Nachfrage nach vollstationärer Pflege kann mit der Pflegequote der 65-Jährigen und Älteren gleichgestellt werden. Die Pflegequote beschreibt im Allgemeinen den Anteil der Pflegebedürftigen an einer jeweiligen Bevölkerungsgruppe. Im Jahr 2021 betrug die Pflegequote 3,98 Prozent für 65-jährige und ältere vollstationär versorgte Pflegebedürftige in Deutschland und lag somit geringfügig unter dem Wert aus dem Jahr 2019 (4,19 Prozent).

Grundlage aller Prognosen zum Thema Pflegebedürftigkeit und Pflegebedarf ist die Bevölkerungsentwicklung Deutschlands. In der untenstehenden Abbildung ist die Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2021 bis 2070 dargestellt. Die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren soll laut der 15. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (auf Basis des Bevölkerungsstandes von 2021) des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2070 bei moderater Zuwanderung auf 23,06 Millionen bzw. bei starker Zuwanderung auf 25,54 Millionen Menschen anwachsen. Gegenüber der fortgeschriebenen Bevölkerungszahl aus dem Jahr 2021 (inkl. Zensusberücksichtigung) bedeutet dies einen Zuwachs bei den 65-Jährigen und Älteren von 25,1 Prozent bzw. 38,5 Prozent bis zum Jahr 2070. Bei einer gleichbleibenden Pflegequote der 65-Jährigen und Älteren würde die Nachfrage nach vollstationärer Pflege im gleichen Maße steigen und im Jahr 2040 wären bei moderater Zuwanderung rund 900.000 vollstationäre Pflegeplätze notwendig. Im Jahr 2070 wären es 918.000 vollstationäre Pflegeplätze bei einer moderaten Zuwanderung bzw. rund eine Million vollstationäre Pflegeplätze bei

Bevölkerungsentwicklung in Altersgruppen von 2021 bis 2070



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

einer starken Zuwanderung. Setzt sich dieser Trend fort, würde sich bis zum Jahr 2070 ein deutlich größerer Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen einstellen.

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

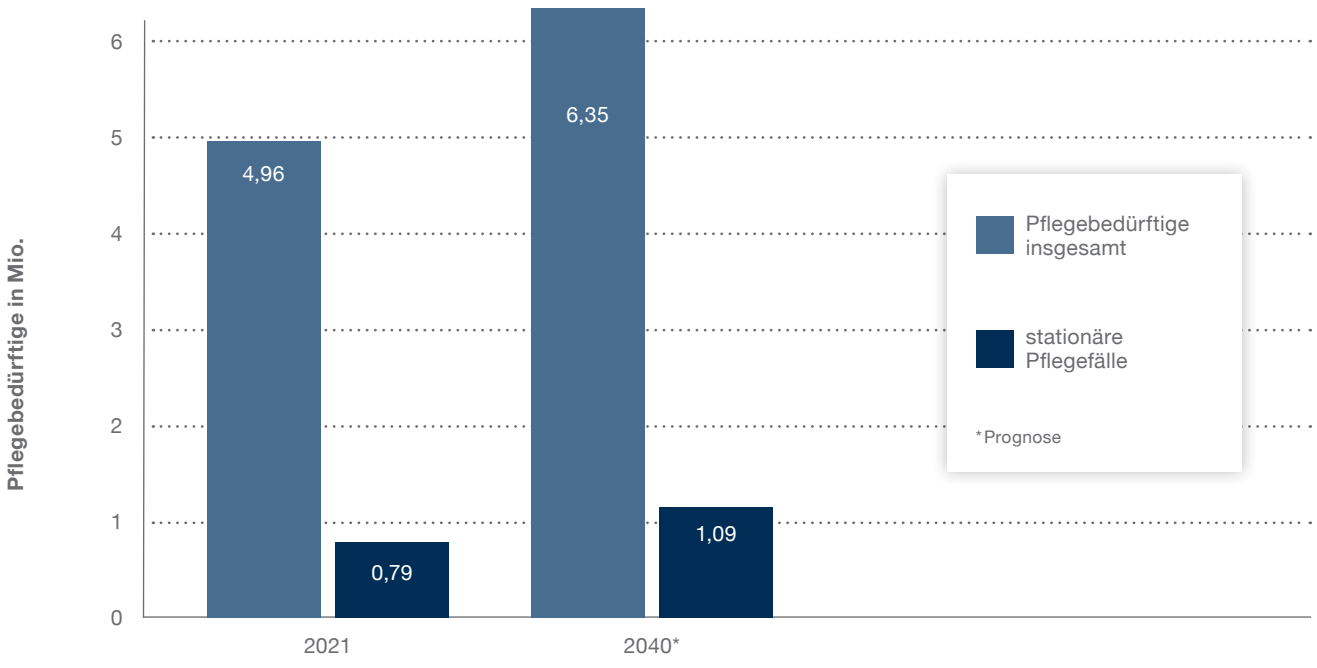
Der Pflegemarkt im Allgemeinen und der stationäre Pflegemarkt im Besonderen sind Wachstumsmärkte und werden dies aller Voraussicht nach bleiben. Die demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen führen zwangsläufig zu einer höheren Nachfrage. Der Kapitalbedarf der stationären Pflege in den kommenden Jahren kann nach Einschätzung der Anbieterin kaum allein von gemeinnütziger und öffentlicher Hand bedient werden, sodass sich für private Träger ein breites Handlungsfeld ergibt.

Der Markt für Wohnanlagen für betreutes Wohnen (Servicewohnen)

Wohnanlagen für betreutes Wohnen – Begriffsklärung

Für betreutes Wohnen gibt es keine allgemein verbindliche Definition. Die Kompetenzgruppe „Serviceimmobilien“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. definiert Servicewohnen bzw. betreutes Wohnen als „eine besondere Form des Wohnangebotes in Miet- oder Eigentumswohnanlagen/-gebäuden, das neben den baulichen respektive immobilienspezifischen Voraussetzungen (adäquater Wohnraum) ein differenziertes Angebot an Serviceleistungen bereithält“. Infolge des Fehlens einer verbindlichen Definition bzgl. des betreuten Wohnens haben sich in den vergangenen Jahren zahlreiche unterschiedliche Wohnkonzepte etabliert, deren Zuordnung aufgrund einer freien Auslegung der Begriffsdefinition der Anbieter häufig intransparent ist. Die Einrichtungskonzepte sind stark ausdifferenziert, auch weil die Bedürfnisse und Anforderungen der Nutzer dies oftmals erfordern. Das Angebot reicht von der Bereitstellung barrierefreien Wohnraumes ohne verbindlichen Grundservice bis

Pflegebedürftige insgesamt und in stationärer Versorgung von 2021 bis 2040



Quelle:
Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, 2021

hin zu Luxus-Apartments mit Full-Service-Garantie ähnlich wie im Hotellerie-Gewerbe.

Das Deutsche Institut für Normung e. V. (DIN) hat jedoch Qualitätsanforderungen für Anbieter der Wohnform „betreutes Wohnen für ältere Menschen" normiert. Einen Orientierungsrahmen bilden die DIN 77800 mit Empfehlungen zu einem einheitlichen Qualitätsmaßstab für die zu erbringenden Dienstleistungen (Grund- und Wahlleistungen) sowie die DIN 18040-2 mit konkreten Empfehlungen zu baulichen Aspekten der Barrierefreiheit innerhalb der Wohnanlagen und der einzelnen Wohneinheiten.

Als betreutes Wohnen werden Wohnformen bezeichnet, in denen Menschen Unterstützung finden, die je nach Lebenssituation unterschiedliche Formen der Hilfe benötigen. Eine besondere Ausprägung ist das betreute Wohnen für ältere Menschen, die keinen ausgeprägten Hilfe-, Betreuungs- und/oder Pflegebedarf haben, jedoch in einer Wohnanlage leben wollen. Die Bewohner mieten eine eigene, abgeschlossene Wohnung und führen jeweils einen eigenständigen Haushalt. Neben dem Wohnraum wird eine Reihe von zielgruppenspezifischen Unterstützungsleistungen zur Bewältigung individueller Belange bei größtmöglicher Autonomie geboten. Diese Unterstützungs-/Grundleistungen werden aufgrund eines sogenannten Betreuungs- bzw. Servicevertrages erbracht. Ziel dabei ist, den Bewohnern so wenig Verantwortung wie nötig abzunehmen, um sie dabei zu unterstützen, ihr Leben selbstständig zu gestalten bzw. eine Unterbringung in einem Altenpflegeheim zu vermeiden oder zeitlich so weit wie möglich hinauszuschieben.

Das betreute Wohnen ist eine Kombination aus adäquatem, seniorengerechtem Wohnraum und einem obligatorischen Angebot an Serviceleistungen. Das betreute Wohnen für ältere Menschen ist Privatsache. Gesetzlich verankerte bauliche sowie qualitätsorientierte Anforderungen bestehen in diesem Segment nicht; es gilt kein spezifisches Sozialrecht. Anders als bei der Unterbringung in einer stationären Altenpflegeeinrichtung, bei der die Pflegeversicherung anteilig Kosten übernimmt, gibt es keine Unterstützung beim betreuten Wohnen. Bei finanzieller Bedürftigkeit können jedoch Wohngeld und vereinzelt Leistungen des Sozialamtes sowie der Krankenversicherung genutzt werden.

Die Abrechnung beim betreuten Wohnen gestaltet sich variabel. Zusätzlich zur Miete für die Wohnung nebst Nebenkosten entfällt ein weiterer, obligatorisch zu entrichtender Betrag auf die sogenannte Betreuungspauschale, die je nach Einrichtung unterschiedlich hoch ausfällt. In dieser Betreuungspauschale sind Aufwendungen beispielsweise für einen Hausmeister oder einen Hausnotruf enthalten. Zusätzlich zu den vorab genannten Grundleistungen können Wahlleistungen, wie die Nutzung eines ambulanten Pflegedienstes oder die Möglichkeit, Essen auf Rädern zu bestellen, in Anspruch genommen werden, die je nach Inanspruchnahme vom Bewohner bezahlt werden. Anders als in einer vollstationären Altenpflegeeinrichtung bieten betreute Wohnanlagen somit keine „Rund-um-die-Uhr-Betreuung" an.

Da Einrichtungen für betreutes Wohnen keiner Meldepflicht unterliegen, erfasst die amtliche Statistik keine Zahlen zum Angebot des betreuten Wohnens in Deutschland. Daher können in Bezug auf den aktuellen Bestand und den künftigen Bedarf lediglich Schätzungen abgegeben werden.

Prognose zur Bedarfsermittlung für betreutes Wohnen

Der Zentrale Immobilien Ausschuss kommt im Frühjahrsgutachten 2020 zu folgendem Ergebnis: „Deutschland zeigt schon heute nahezu flächendeckend eine Unterversorgung mit betreutem Wohnen, die sich in den kommenden Jahren deutlich verschärfen wird." Unterstützt wird diese Aussage in dem von der IMMOTISS-Gruppe veröffentlichten Report „Seniorenwohnen in Deutschland 2023", einer bundesweiten Einordnung der Angebote für betreutes Wohnen. In dem Report wird trotz eines Angebotes von rund 550.000 Wohneinheiten im Jahr 2023 eine wachsende Versorgungslücke benannt.

Erhebungen der statistischen Ämter des Bundes und der Länder zum Thema „Wohnen in Deutschland" aus dem Jahr 2022 haben ergeben, dass nur rund sechs Prozent der Haushalte, in denen mindestens eine Person im Alter von 65 Jahren und älter lebt, barrierearm gestaltet waren. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der aktuellen Wohnsituation älterer Menschen ist zu erwarten, dass der Bedarf an altersgerechten Wohnungen künftig steigen wird.

Bei der Schätzung des Bedarfes an betreutem Wohnen geht die Bank für Sozialwirtschaft, die in Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsforschungsunternehmen Prognos AG im Jahr 2016 die Studie „Betreutes Wohnen in Deutschland auf regionaler Ebene – Bedarfsanalyse" veröffentlicht hat, von einer Bedarfsquote in der Spanne von 1,8 bis 3,1 Prozent der Altersgruppe der über 65-Jährigen aus. Laut bulwiengesa, nach eigener Aussage ein großes unabhängiges Analyseunternehmen der Immobilienbranche, liegt der Bedarf an betreuten Wohnungen in einem Bereich von vier bis sechs Prozent der über 65-Jährigen. Eine genauere Erfassung bzgl. betreuter Wohnformen lässt die Datenlage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht zu und auch Bedarfsrechnungen sowie Prognosen können lediglich auf Basis von Schätzungen erstellt werden. Gesicherte Bedarfsquoten wie in der Pflegestatistik gibt es nicht.

In den Städten sollten die Bedarfsquoten tendenziell höher sein als im ländlichen Raum, wo noch eher gefestigte Familienstrukturen vorzufinden sind und die Betreuung in der eigenen Häuslichkeit stattfindet. Darüber hinaus besteht ein Wettbewerb zwischen betreutem Wohnen und der häuslichen Pflege durch eine professionelle Pflegekraft, die gerade bei großer zur Verfügung stehender Wohnfläche ins Haus geholt wird, um eine 24-Stunden-Betreuung zu gewährleisten. Sollten die baulichen Gegebenheiten in der eigenen Wohnung bzw. der Wohnung der pflegenden Angehörigen nicht adäquat sein, kann ein Umzug ins betreute Wohnen eine Alternative darstellen.

Als Zielgruppe definiert die Anbieterin die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren, die noch nicht pflegebedürftig sind und daher ihren Alltag ohne Hilfe bewältigen können, gleichzeitig jedoch eine barrierefreie Wohnung sowie die Gewissheit schätzen, im Bedarfsfall schnell und zuverlässig Hilfe zu erhalten.

In der Abbildung „Bevölkerungsentwicklung in Altersgruppen von 2021 bis 2070" auf Seite 15 ist die Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2021 bis 2070 dargestellt. Bei einer prognostizierten Bedarfsquote von vier Prozent der 65-Jährigen und Älteren würde die Nachfrage nach betreutem Wohnen in gleichem Maße steigen und im Jahr 2040 wären bei moderater Zuwanderung rund 903.300 betreute Wohneinheiten notwendig. Im Jahr

2070 wären es 922.500 betreute Wohneinheiten bei einer moderaten Zuwanderung bzw. 1.022.000 betreute Wohneinheiten bei einer starken Zuwanderung.

Fazit

Durch die politische Stärkung der ambulanten Pflege gewinnen alternative Wohnformen, wie das betreute Wohnen, zunehmend an Bedeutung. Nach Einschätzung der Anbieterin ist der Markt für betreutes Wohnen ein Wachstumsmarkt und wird dies aller Voraussicht nach bleiben. Anreizstrukturen wie die Wahlfreiheit bei der Buchung einzelner Leistungen sowie eine damit einhergehende Flexibilität lassen die Zahl derer, die auf ambulante Versorgungsstrukturen zurückgreifen, steigen. Die demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen führen zu einer höheren Nachfrage, sodass sich für private Träger ein breites Handlungsfeld ergibt.

Der Markt für Therapieeinrichtungen, z. B. für psychosoziale Rehabilitation

Eingliederungshilfe nach Sozialgesetzbuch IX

Das Gesetz zur Stärkung der Teilhabe und Selbstbestimmung von Menschen mit Behinderungen (im Folgenden auch „BTHG“ abgekürzt) trat von 2017 bis 2023 stufenweise in Kraft. Dadurch wurden die Leistungen der Eingliederungshilfe aus dem Sozialhilferecht (Sozialgesetzbuch XII; Sozialgesetzbuch im Folgenden auch „SGB“ abgekürzt) herausgelöst und in das SGB IX, Rehabilitation und Teilhabe von Menschen mit Behinderungen als „besondere Leistungen zur selbstbestimmten Lebensführung für Menschen mit Behinderungen“, überführt. Die Ziele dieses Gesetzes sind die gleichberechtigte, volle und wirksame Teilhabe von Menschen mit Behinderungen am politischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Leben sowie eine selbstbestimmte Lebensführung. Hierfür wurde die Eingliederungshilfe aus dem in Deutschland historisch gewachsenen Fürsorgesystem herausgeführt und zu einem moderneren Teilhaberecht weiterentwickelt. Das BTHG zielt auf eine konsequentere Ausrichtung der Eingliederungshilfe auf Personenzentrierung, Selbstbestimmung und Individualität ab und die Unterscheidung nach ambulanten und stationären Leistungsformen wurde aufgegeben. Dies hat zur Folge, dass auch das Vertragsrecht zwischen den jeweiligen Einrichtungen/Diensten und den Kostenträgern reformiert wird sowie veränderte Regelungen zur Kostenermittlung für Menschen mit Behinderung und deren Angehörige entstehen.

Die Trennung der Fachleistungen von den existenzsichernden Leistungen im Rahmen des BTHG führt dazu, dass Leistungserbringer von verschiedenen Wohnformen der Einrichtungshilfe ggf. auch ordnungsrechtliche Vorschriften berücksichtigen müssen. Da Wohngemeinschaften unter bestimmten Voraussetzungen Sonderbauten sind, greifen u. U. die jeweiligen Landesheimgesetze.

Refinanzierung

Durch die gesetzliche Vorgabe des BTHG wird die Finanzierung durch die Kostenträger geregelt. Dabei wird beispielsweise nicht eine pauschale Vergütung pro Platz angesetzt, sondern ein personenzentrierter Ansatz verfolgt. Dies bedeutet, dass individuell je nach den Bedürfnissen und Erfordernissen an Pflege und Unterstützung des jeweiligen Bewohners abgerechnet wird. Grundsätzlich gilt dabei für alle Mieter die freie Anbieterwahl bzgl. der Fachleistungen. Darüber hinaus werden Wohn- und Fachleistungen voneinander getrennt abgerechnet. Zudem müssen Wohnraum- und Therapieflächen gesondert ausgewiesen und anteilig abgerechnet werden. Im Zuge des personenzentrierten Ansatzes kann es daher vorkommen, dass Gemeinschaftsflächen nicht von allen Bewohnern einer Einrichtung nach SGB IX genutzt werden und somit auch nicht entsprechend refinanziert werden können.

Die Grundlage der Mietkosten stellen die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnraum am jeweiligen Standort dar (ähnlich wie beim betreuten Wohnen). Für Bestandseinrichtungen können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bis zu 25 Prozent Zuschlag auf die Vergleichsmieten geltend gemacht werden.

Die Kostenträger von Einrichtungen nach SGB IX sind für die Wohnleistungen grundsätzlich die örtlichen Sozialämter. Fachleistungen hingegen werden durch die überörtlichen Sozialämter getragen.

Einzugsbereiche und Zuweiser

Die Einzugsbereiche und auch die Nachfrage nach einem Platz in der Eingliederungshilfe können statistisch nicht einwandfrei erfasst werden. Je nach Leistungsangebot erstreckt sich das Einzugsgebiet auf bundesweiter Ebene, sodass die Eingrenzung eines Einzugsbereiches in diesem Fall nicht hilfreich ist. Auch wenn sich bei bestimmten Angebotsformen die Nachfrage meist auf Bundesebene erstreckt, sind regionale Kontakte für die Betreiberinnen der Einrichtungen für Eingliederungshilfe relevant. Diese Kontakte kommen besonders zum Tragen, wenn Kliniken und Fachärzte im jeweiligen Landkreis angesiedelt sind und als direkte Zuweiser agieren. Grundsätzlich können Kliniken, Fachärzte, Ordnungsbehörden und auch Betreuungsvereine als Zuweiser für SGB-IX-Einrichtungen agieren.

Der Rehabilitationsmarkt

Im Kern geht es bei Rehabilitation darum, eine Schwächung der Gesundheit, die in absehbarer Zeit voraussichtlich zu einer Krankheit führen würde, zu beheben. Nach der Definition des Bundesministeriums für Gesundheit sind „unter Rehabilitationsleistungen […] alle medizinischen Leistungen zu verstehen, die der Abwendung, Beseitigung, Minderung oder dem Ausgleich einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit, der Verhütung ihrer Verschlimmerung oder Milderung ihrer Folgen dienen. Rehabilitations- und Vorsorgeleistungen können ambulant oder stationär erfolgen; sie können am Wohnort, in einer anerkannten Rehabilitationsklinik oder in einer stationären Vorsorgeeinrichtung geleistet werden.“ Die gesetzlichen Grundlagen der Rehabilitation sind hauptsächlich in den Sozialgesetzbüchern V, VI und IX verankert, wobei das SGB IX als Kernstück der gesetzlichen Regelung in diesem Bereich gilt. Darüber hinaus ist der Grundsatz „Reha vor Pflege“ im § 31 SGB XI festgehalten.

Finanzierung

Ein Großteil der Rehabilitation wird solidarisch über die Sozialversicherungssysteme finanziert. Insbesondere für die medizinische Rehabilitation ist die monistische Finanzierung kennzeichnend, d. h. ein Finanzierungssystem, bei dem über die bilateral vor Ort ausgehandelten tagesgleichen Vergütungssätze neben den laufenden Betriebskosten prinzipiell auch die Investitionskosten (Kosten der Nutzung des Gebäudes und notwendiger Anlagegüter, z. B. Gebäudepachten, Instandhaltungskosten) eingeschlossen werden. Die Höhe des Pflegesatzes wird einrichtungsbezogen

in Pflegesatzverhandlungen zwischen den belegenden Rehabilitationsträgern und den Einrichtungsbetreiberinnen vereinbart. Sämtliche Kosten der Leistungserbringung, wie Kosten für Therapieleistungen, Unterkunft und Verpflegung (Hotelleistungen) sowie die Investitionskosten, werden über Pflegesätze vergütet.

Ergänzend werden Rehabilitationsbedürftige bei einer stationären Rehabilitation i. d. R. mit einem geringen Eigenanteil an der Finanzierung der Leistungen für Unterkunft und Verpflegung beteiligt.

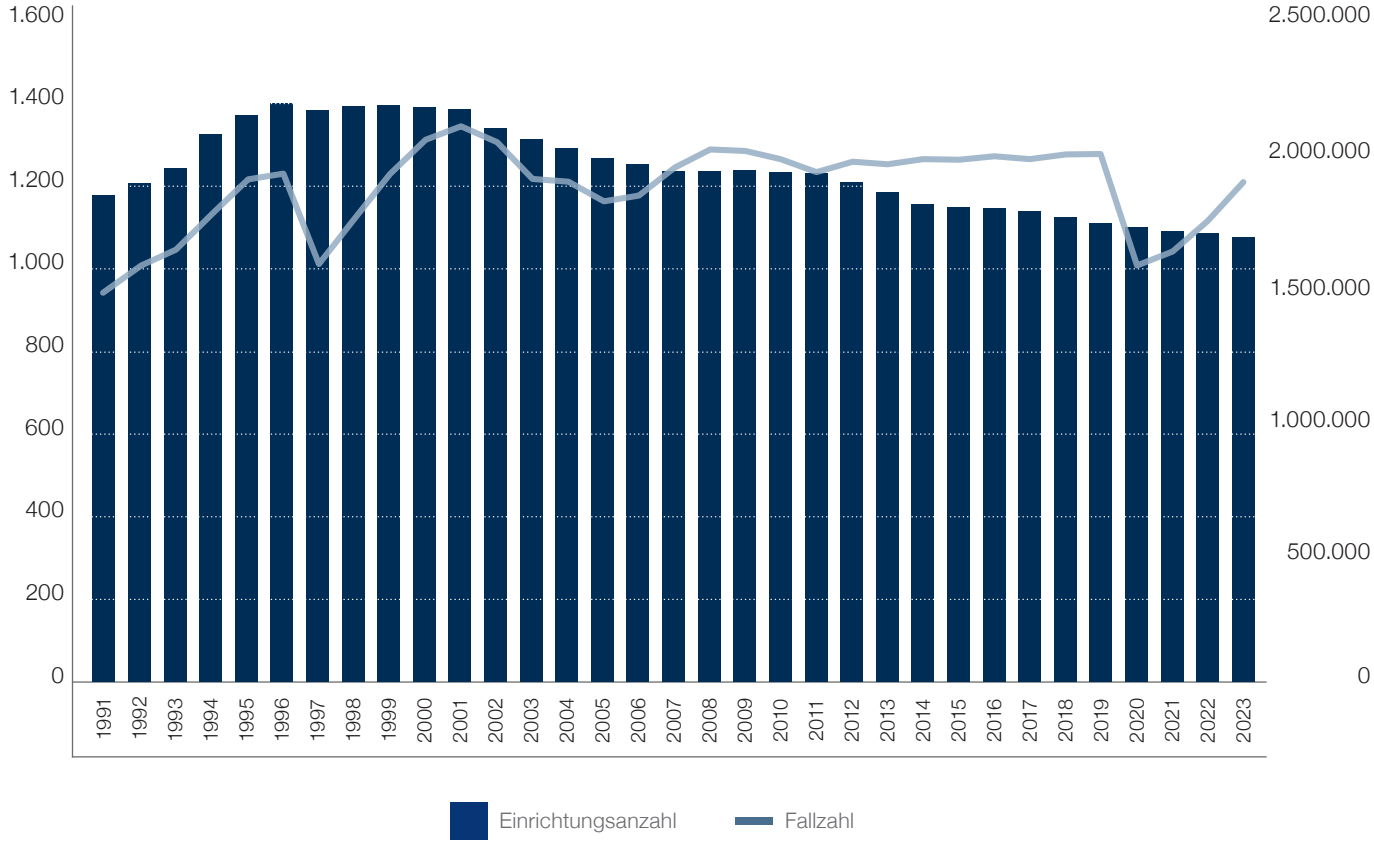
Die Ausgaben am Rehabilitations- und Vorsorgemarkt beliefen sich im Jahr 2022 auf rund € 11,3 Milliarden und machten mit ca. 2,3 Prozent lediglich einen geringen Anteil an den Gesamtausgaben am deutschen Gesundheitsmarkt i. H. v. ca. € 497,7 Milliarden aus.

Differenzierung und Trägerschaft

Entsprechend ihrer Zielsetzung und den verantwortlichen Kostenträgern wird zwischen medizinischer, beruflicher und sozialer Rehabilitation differenziert. Die medizinische Rehabilitation verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz und ist die einzige Form der Rehabilitation, für die die gesetzliche Krankenversicherung leistungspflichtig ist. Die berufliche Rehabilitation (Leistungen zur Teilhabe am Arbeitsleben) folgt dem Grundprinzip „Rehabilitation vor Rente“ und versucht, die Betroffenen durch geeignete Maßnahmen wieder in den beruflichen Alltag zu integrieren. Für diese Form der Rehabilitation ist eine Leistungspflicht der gesetzlichen Krankenversicherung ausgeschlossen. Sie wird meist von der Deutschen Rentenversicherung getragen, teilweise jedoch auch von der Bundesagentur für Arbeit. Die soziale Rehabilitation umfasst alle Leistungen zur Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft. Als Träger kommen (i) die gesetzliche Unfallversicherung, (ii) die Kriegsopferversicherung und Kriegsopferfürsorge, (iii) die öffentliche Jugendhilfe oder (iv) die Sozialhilfe infrage. Oftmals kommt es jedoch zu Überschneidungen zwischen den unterschiedlichen Kostenträgern bei der Zuordnung von Aufgaben und Zuständigkeiten.

Im Jahr 2023 verfügten 1.079 Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen in Deutschland über 161.430 Betten. Das waren zehn

Kapazität der Einrichtungen und Fallzahlen



Quelle: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de; „Anzahl der Einrichtungen, der Betten und Patientenbewegungen der Vorsorge- oder Rehabilitationseinrichtungen“, 2024

Rehabilitationseinrichtungen und 295 Betten weniger als im Jahr 2022. Die Fallzahlen stiegen im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um rund 8,5 Prozent. Die durchschnittliche Bettenauslastung lag bei 81,5 Prozent und damit nur noch leicht unter den Werten der Vor-Coronazeit.

Insgesamt befanden sich im Jahr 2023 mit 53,85 Prozent mehr als die Hälfte aller Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen Deutschlands in privater Trägerschaft. Auf freigemeinnützige Träger entfielen 27,15 Prozent und die verbleibenden 19,00 Prozent wurden von öffentlichen Trägern betrieben.

Herausforderungen am Rehabilitationsmarkt und Ausblick

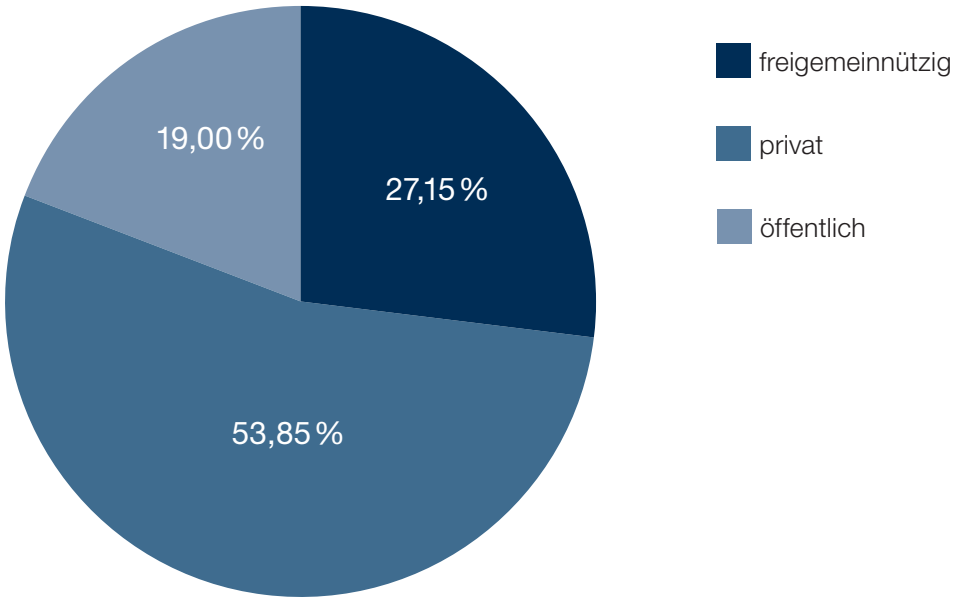
Die Sozialversicherungsträger stehen unter dem Kostendruck, der durch den Eintritt der Baby-Boomer-Generation ins Rentenalter voraussichtlich weiter erhöht werden wird. Etwa bestehende Überkapazitäten i. V. m. schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden die Konsolidierung des Rehabilitationsmarktes vorantreiben. Eine solche Konsolidierung ist auch politisch begründet. Mit dem Pflegepersonalstärkungsgesetz wird Krankenhäusern und Pflegeheimen ermöglicht, die Arbeitsverdichtung im Bereich Pflege zu senken und das Berufsbild für den Nachwuchs attraktiver zu gestalten. Da dieses Gesetz für den Bereich der Rehabilitation nicht greift, kann dies negative Auswirkungen auf Rehabilitationseinrichtungen haben.

Nach Belegungseinbrüchen während der Corona-Pandemie, sind am Rehabilitationsmarkt steigende Belegungsquoten zu verzeichnen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stellen insbesondere Faktoren wie veränderte Finanzierungsstrukturen durch die Krankenhausfinanzierungsreform, hohe Energiekosten und der Fachkräftemangel die Branche vor erhebliche Aufgaben. Diese Herausforderungen gilt es zu bewältigen. Die Anbieterin geht von zukünftig steigendem Rehabilitationsbedarf aus. Diese Annahme ist u. a. in der demografischen Entwicklung der Bevölkerung begründet, da eine ältere Bevölkerung einem höheren Risiko unterliegt, rehabilitationsbedürftig zu werden. Die Anhebung des Rentenalters führt zu dem Bedarf, die Arbeitsfähigkeit der Arbeitnehmer länger zu erhalten, was insbesondere vor dem Hintergrund einer zunehmenden Arbeitsverdichtung auch zu einem steigenden Bedarf an rehabilitativen Dienstleistungen führen kann. Des Weiteren führen steigende Pflegekosten und der gesetzlich festgehaltene Grundsatz „Reha vor Pflege“ zu einem wachsenden Rehabilitationsbedarf. Weitere Gründe für zunehmenden Rehabilitationsbedarf können eine zunehmende Arbeitsbelastung der Bevölkerung sowie eine Singularisierung der Haushalte sein.

Der Beherbergungs- und Hotelinvestmentmarkt

Die Tourismusbranche ist ein Wirtschaftszweig, der von der Corona-Pandemie besonders getroffen wurde. Am Hotelmarkt waren weitreichende Einschnitte zu beobachten. Die Zahl der registrierten Übernachtungen in deutschen Beherbergungsbetrieben entwickelte sich im Jahr 2020 nach zehn Jahren kontinuierlichen Wachstums zum ersten Mal rückläufig, doch waren bereits ab dem Jahr 2021 wieder zunehmende Übernachtungszahlen zu verzeichnen. Im Jahr 2023 erreichte die Zahl der Ankünfte als auch die der Übernachtungen nahezu das Niveau des Vor-Pandemiejahres 2019. Wie sich die Umsätze und Ergebnisse in

Rehabilitationseinrichtungen in Deutschland nach Trägerschaft im Jahr 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de; „Vorsorge- oder Rehabilitationseinrichtungen 2023 nach Trägern und Bundesländern“, 2023

der Hotellerie zukünftig entwickeln werden, hängt maßgeblich davon ab, inwieweit es der Branche gelingt, die mit den bestehenden Herausforderungen, wie insbesondere den zuletzt stark gestiegenen Betriebskosten, dem Fachkräftemangel sowie den Anforderungen in Bezug auf Digitalisierung und Nachhaltigkeit, umzugehen. In der Vergangenheit konnte die deutsche Tourismusbranche trotz Hindernissen, wie der europäischen Schuldenkrise, auf eine stetig positive Entwicklung zurückblicken. Gründe hierfür sind die wirtschaftliche Stärke sowie Stabilität des Finanzsystems in Deutschland und die hohe Inlandsnachfrage deutscher Reisender. Bei Urlaubern und Geschäftsreisenden ist Deutschland als Reiseziel beliebt und somit auch ein attraktiver Markt für Investoren und Hotelbetreiber. Nach Auffassung der Anbieterin zeigt ein Rückblick auf vergangene Jahrzehnte, dass sich der weltweite Tourismus von Rückschlägen immer wieder robust erholte.

Der Beherbergungsmarkt

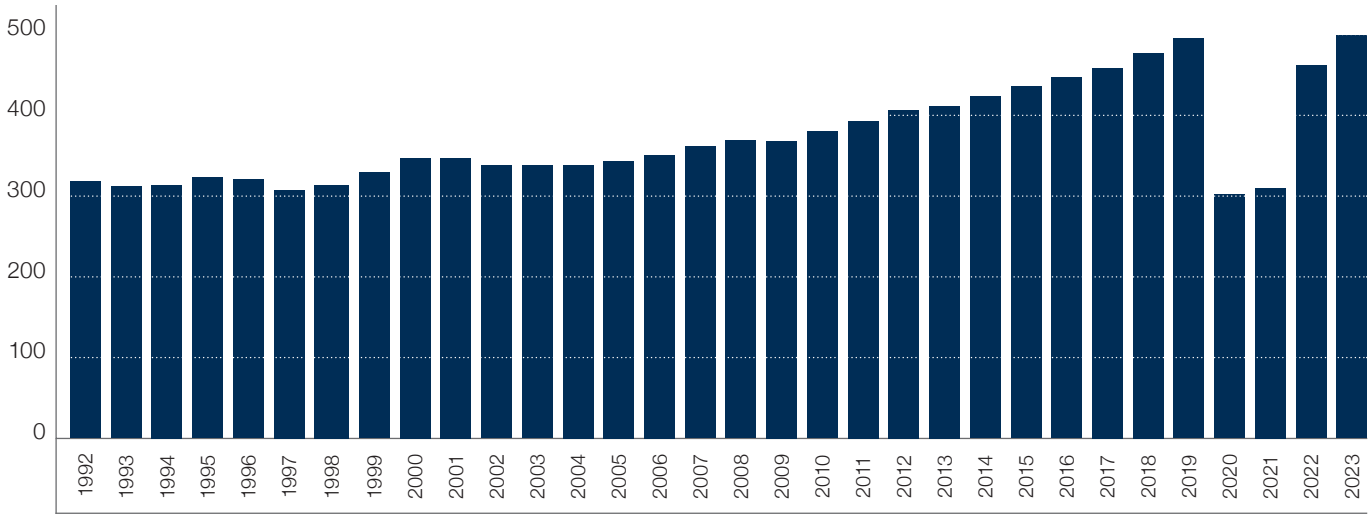
Die Zahl der Beherbergungsbetriebe in Deutschland, wie sie vom Statistischen Bundesamt erfasst werden, hat sich in den vergangenen 15 Jahren um ca. 12,17 Prozent verringert. Dabei erhöhte sich jedoch die Zahl der angebotenen Schlafgelegenheiten stetig von ca. 62 Betten pro Betrieb im Jahr 2008 auf ca. 81 Betten pro Betrieb im Jahr 2023. Entsprechend wird an dieser Stelle ein durch die Corona-Pandemie beschleunigter Konsolidierungs- und Professionalisierungsprozess deutlich, bei dem die Unternehmens- und Markenkonzentration erheblich zugenommen hat. Auch die Zahl der Übernachtungen in den Beherbergungsbetrieben stieg bei kleineren Schwankungen nahezu kontinuierlich, und von 2008 bis 2023 konnte ein Zuwachs von 31,81 Prozent registriert werden. Als Rekordwert wurden im Jahr 2019 über 495 Millionen Übernachtungen gezählt, wobei über die Jahre jeweils über 80 Prozent von inländischen Gästen nachgefragt wurden.

Der positive Trend wurde aufgrund der Corona-Pandemie unterbrochen. Die Zahl der Ankünfte in deutschen Beherbergungsbetrieben hat sich von 2019 bis 2020 nahezu halbiert und die Zahl der Übernachtungen ging um knapp 40 Prozent auf ca. 302 Millionen zurück. Die Situation im Jahr 2021 war vergleichbar und es wurden ca. 310 Millionen Übernachtungen registriert. In den Jahren 2022 und 2023 kam es zu einer deutlichen Erholung des Marktes, sodass mit gut 487 Millionen Übernachtungen im Jahr 2023 das Niveau des Rekordjahres 2019 annähernd wieder erreicht werden konnte. Diese positive Entwicklung scheint sich auch im Jahr 2024 fortzusetzen. Im August 2024 konnte mit 59 Millionen Übernachtungen der bisher höchste Monatswert von Juli 2019 (58,8 Millionen Übernachtungen) übertroffen werden.

Der Hotelinvestmentmarkt

Aufgrund des positiven wirtschaftlichen Umfeldes war das Interesse der Investoren am deutschen Hotelinvestmentmarkt bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie groß und führte in Bezug auf das Transaktionsvolumen zu Rekordergebnissen. Im Jahr 2019 lag das Transaktionsvolumen bei rund € 5 Milliarden. Mit Ausbruch der Corona-Pandemie brach das Transaktionsvolumen im Jahr 2020 auf knapp über € 2 Milliarden ein. Im Jahr 2021 konnte ein Anstieg des Transaktionsvolumens auf gut € 2,4 Milliarden verzeichnet werden, bevor es in den Jahren 2022 bzw. 2023 zu einer erneuten

Zahl der Übernachtungen in deutschen Beherbergungsbetrieben in Millionen



Quelle: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de; „Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen von Gästen in Beherbergungsbetrieben“, 2024

Verringerung des Transaktionsvolumens auf knapp € 2,0 Milliarden bzw. knapp € 1,5 Milliarden kam. Im Jahr 2023 wurde das geringste Transaktionsvolumen seit dem Jahr 2012 am deutschen Hotelinvestmentmarkt verzeichnet.

Im ersten Halbjahr 2024 wurde ein Transaktionsvolumen i. H. v. € 545 Millionen erzielt, was absolut betrachtet gering ist, gegenüber dem Vorjahreszeitraum jedoch einer Steigerung von 40 Prozent entspricht. Das im Vergleich zu den Vor-Pandemiejahren niedrige Niveau lässt sich u. a. auf das in der Breite gesunkene Kaufpreisniveau sowie die zuletzt rückläufigen Fertigstellungszahlen im Hotelneubausegment zurückführen. Der Marktanteil von Projektentwicklungen liegt im niedrigen einstelligen Prozentbereich und damit auf unterdurchschnittlichem Niveau. Der Anteil ausländischer Investoren betrug im ersten Halbjahr 2024 ca. 54 Prozent, lag damit deutlich über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (42 Prozent) und hat sich volumenmäßig im Vorjahresvergleich mehr als verdoppelt. Darüber hinaus sind im ersten Halbjahr 2024 vermehrt Paketverkäufe zu beobachten gewesen. Entfielen auf diese Transaktionsstruktur im Vorjahreszeitraum lediglich drei Prozent des Transaktionsvolumens, so waren es in den ersten sechs Monaten des Jahres 2024 ca. 36 Prozent. Die Bundeshauptstadt Berlin zeichnet im ersten Halbjahr für 29 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens verantwortlich und liegt damit deutlich über ihrem durchschnittlichen Anteil der vergangenen zehn Jahre (18 Prozent). Dieser außergewöhnlich hohe Anteil ist ganz wesentlich auf den Verkauf des Berliner Luxushotels Hotel de Rome zurückzuführen. Bei einer relativ gleichmäßigen Verteilung des Transaktionsvolumens auf die einzelnen Größenklassen lag das durchschnittliche Volumen je Transaktion im ersten Halbjahr 2024 unverändert deutlich unter € 20 Millionen, was bezeichnend für den seit der Corona-Pandemie kleinteiligeren Markt ist. Im ersten Halbjahr 2024 waren, einem Trend folgend, mehr als 80 Prozent der Transaktionen von sogenannten Repositionierungsansätzen geprägt, d. h., es wurden betreiberfreie Hotelimmobilien veräußert, die im Anschluss zum Teil unter einer anderen Marke neu eröffnet wurden.

Ausblick

Nach den für die Hotellerie herausfordernden Jahren der Corona-Pandemie haben sich die Gäste- und Übernachtungszahlen mittlerweile deutlich erholt und bewegen sich nahezu auf dem Niveau des Vor-Coronajahres 2019. Eine steigende Geschäftsreisetätigkeit kann zur weiteren Belebung der Nachfrage beitragen. Langfristig ist eine zunehmende Verschiebung hin zum Erlebniskonsum zu erkennen, was sich ebenfalls positiv auf die Nachfrage nach Hotelübernachtungen auswirken sollte. Dennoch müssen sich die Hotelbetreiber auch erheblichen Herausforderungen stellen. Insbesondere die zuletzt inflationsbedingt stark gestiegenen Betriebskosten, der Fachkräftemangel sowie die Anforderungen in Bezug auf Digitalisierung und Nachhaltigkeit sind in diesem Zusammenhang zu nennen. Wie sich die Branche zukünftig entwickeln wird, hängt maßgeblich davon ab, wie es ihr gelingen wird, diese Herausforderungen zu meistern.

Für den deutschen Hotelinvestmentmarkt wurde im ersten Halbjahr 2024 zwar erneut ein unterdurchschnittliches Transaktionsvolumen registriert, allerdings ist die Taktung der Vertragsabschlüsse enger und deren Zahl gestiegen. Insgesamt verdichten sich die Anzeichen, die auf ein sukzessives Anziehen der Investmenttätigkeit hindeuten, auch wenn im Neubausegment das Angebot aufgrund hoher Bau- und Finanzierungskosten vorerst spürbar sinken dürfte. Insgesamt haben sich die Rahmenbedingungen auf dem Hotelinvestmentmarkt im ersten Halbjahr 2024 verbessert. Im Zuge steigender Übernachtungszahlen und mit der Aussicht auf günstigere Fremdkapitalzinsen dürfte der Hotelinvestmentmarkt weiter an Dynamik gewinnen.

Die vorstehenden Ausführungen zum Beherbergungs- und Hotelinvestmentmarkt in Deutschland und zum Ausblick spiegeln die Auffassung der Anbieterin wider. Eine Gewähr für den Eintritt der darin skizzierten Entwicklungen kann nicht übernommen werden.

5 RISIKEN DER KAPITALANLAGE

Risikoprofil der Fondsgesellschaft

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, Anteile an Zielfonds zu erwerben und ein diversifiziertes Beteiligungsportfolio aufzubauen. Die Zielfonds sind geschlossene inländische Publikums-AIF oder geschlossene inländische Spezial-AIF, die direkt oder indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte investieren. Die Zielfonds generieren Einnahmen aus der langfristigen Vermietung und Verpachtung sowie späteren Veräußerung ihrer jeweiligen Anlageobjekte (Sozialimmobilien und Hotels) und schütten die dabei planmäßig erzielten Überschüsse an ihre Anleger aus. Die Fondsgesellschaft wird Anteilseignerin der Zielfonds und ihr Anlageziel ist, aus den erworbenen Anteilen an den Zielfonds Erträge zu generieren und Überschüsse monatlich bzw. auch mittels Sonderausschüttungen jährlich an die Anleger auszuzahlen. Alle Ereignisse und Risiken, welche die Zielfonds betreffen, haben somit indirekt oder direkt gleichgerichteten Einfluss auf die Fondsgesellschaft.

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.

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

Maximales Risiko
Das maximale Risiko, das den Anleger treffen kann, der die Kapitaleinlage aus Eigenmitteln erbracht hat, ist der vollständige Verlust des eingezahlten Kapitals zzgl. des Ausgabeaufschlages.

Das Risiko, das den Anleger treffen kann, der die Beteiligungssumme finanziert hat, ist der vollständige Verlust des eingezahlten Kapitals zzgl. des Ausgabeaufschlages. Das maximale Risiko, das sich ferner daraus für den Anleger ergeben kann, ist die Entstehung zusätzlicher Finanzierungskosten, Zinsen sowie ggf. Steuernachzahlungen und somit der Verlust weiteren Vermögens. Dies kann zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen.

Darstellung weiterer Risiken

Abfindung
Im Fall der außerordentlichen Kündigung, aber auch im Fall eines Ausschlusses aus der Fondsgesellschaft, steht dem ausscheidenden Gesellschafter eine Abfindung zu (vgl. § 21 des Gesellschaftsvertrages). Es besteht das Risiko, dass für die Auszahlung einer Abfindung nicht ausreichend liquide Mittel vorhanden sind, sodass die Fondsgesellschaft zu liquidieren ist.

Das dargestellte Risiko kann sich auf Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf Ebene der jeweiligen Zielfonds realisieren.

Allgemeines Vertragsrisiko
Von der Fondsgesellschaft ist eine Reihe von Verträgen mit Dritten abgeschlossen worden, insbesondere Dienstleistungsverträge (u. a. mit der Verwahrstelle und der AIF-Verwaltungsgesellschaft). Auch die Zielfondsgesellschaften haben zum Zeitpunkt der Beteiligung der Fondsgesellschaft an den jeweiligen Zielfonds Verträge mit Dritten abgeschlossen, insbesondere Kaufverträge, Miet-/Pachtverträge, Kreditverträge und Dienstleistungsverträge (u. a. ebenfalls mit der Verwahrstelle und der AIF-Verwaltungsgesellschaft). Es ist nicht auszuschließen, dass Vertragspartner Vertragspflichten verletzen und ihren Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß nachkommen oder nachkommen können (z. B. aufgrund krankheitsbedingten Ausfalles einer Vielzahl von Mitarbeitern infolge einer Pandemie oder aufgrund mangelnder Liquidität der Mieterinnen/Pächterinnen infolge steigender Betriebs- und Personalkosten).

Darüber hinaus kann trotz abgegebener Zusicherungen oder Garantien seitens der Vertragsparteien nicht ausgeschlossen werden, dass diese einzelne Vertragsbestimmungen unterschiedlich auslegen und ein mit einem etwaigen Rechtsstreit befasstes Gericht bzw. Schiedsgericht Auffassungen vertritt, die zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen der Fondsgesellschaft bzw. der Zielfonds führen können.

Anschlussvermietungs-/ -verpachtungsrisiko
Es handelt sich bei den Anlageobjekten der Zielfonds um Spezialimmobilien (Sozialimmobilien, Hotels, im Folgenden zusammen auch „Zielfondsimmobilien“ genannt), die tatsächlich, aber auch rechtlich, in der Nutzung beschränkt sind. Die abgeschlossenen Miet-/Pachtverträge bleiben grundsätzlich über die feste Laufzeit der Zielfonds hinaus bestehen. Bei unerwarteten Mieter-/Pächterausfällen besteht das Risiko, dass keine adäquaten Anschlussvermietungen/-verpachtungen zu den gleichen wirtschaftlichen Konditionen oder erst zu späteren Zeitpunkten gelingen. In diesem Fall kann es zu Ertragseinbußen kommen.

Auslastungs-/Belegungsrisiko
Die wirtschaftliche Entwicklung der Betreiberinnen der Zielfondsimmobilien ist wesentlich von der nachhaltigen Auslastung dieser Zielfondsimmobilien abhängig. Vorhandene oder neu entstehende

Konkurrenzeinrichtungen in der Umgebung der jeweiligen Zielfondsimmobilien sowie Änderungen oder Entwicklungen rechtlicher Grundlagen, beispielsweise im Zusammenhang mit strengeren Anforderungen an Immobilien in Bezug auf Umwelt- und Klimaschutz, können die Auslastungssituation bzw. Belegungs- und Vermietungskapazität der Zielfondsimmobilien nachteilig beeinflussen.

In Bezug auf vollstationäre Pflegeplätze in Altenpflegeeinrichtungen ist zu erwähnen, dass Altenpflegeeinrichtungen mit den Pflegekassen Personalschlüssel verhandeln, die sich nach der Belegung sowie den Pflegegraden der Bewohner richten. Als Mindestbesetzung ist eine bestimmte Fachkraftquote einzuhalten. Aufgrund des Fachkräftemangels auf dem Pflegemarkt kann es bei Altenpflegeeinrichtungen zu Engpässen bei der Einstellung von Pflegefachkräften kommen. Im Ergebnis besteht das Risiko, dass Altenpflegeeinrichtungen die Aufnahme neuer Bewohner verweigern müssen, obwohl es freie Pflegebetten gibt, weil aufgrund des Fachkräftemangels die Fachkraftquote nicht eingehalten würde. Dies hätte negativen Einfluss auf die Belegung der Altenpflegeeinrichtungen mit Ertragseinbußen für die jeweiligen Zielfonds und somit auch für die Fondsgesellschaft als Folge.

Es besteht das Risiko, dass unterschiedliche Maßnahmen der Regierung oder Behörden im Zusammenhang mit pandemischen Ausbreitungen von Krankheiten und/oder Seuchen negativen Einfluss auf die Auslastungssituation einer Zielfondsimmobilie haben. Bei Sozialimmobilien kann die Vermietungsquote von Bewohnerzimmern in den Altenpflegeeinrichtungen infolge eines erhöhten Krankheitsstandes bei den potenziellen Bewohnern sinken. Auch kann die Versorgung mit Pflegedienstleistungen aufgrund eines erhöhten Krankheitsstandes bei den Pflegedienstleistern eingeschränkt sein, was die Attraktivität der Altenpflegeeinrichtungen mindern kann. Bei Hotels kann es zu Verboten von Übernachtungsangeboten zu touristischen Zwecken kommen, wie auch die weitere Ausbreitung einer Krankheit und damit einhergehende Befürchtungen bezüglich der Ansteckung der Bevölkerung bzw. potenzieller Hotelgäste zu einer stark reduzierten Nachfrage führen können. Ein zunehmender Leerstand bzw. eine geringere Auslastung kann zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit einer Zielfondsimmobilie führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Miet-/Pachtausfalles steigt, was wiederum zu einem Teil- oder Totalverlust der Einlage der Fondsgesellschaft im Zielfonds und wiederum eines Anlegers in der Fondsgesellschaft führen kann.

Eine schlechte Betreiberqualität, Fachkräftemangel, Krankheiten, eine sich verändernde Wettbewerbssituation oder zukünftige Änderungen rechtlicher Grundlagen und Anforderungen (u. a. Belegungsobergrenzen oder Belegungs- und Vermietungsstopps aufgrund medizinischer Indikationen wie Pandemien) können zu einer Minderbelegung, einer Reduzierung der Belegungs- und Vermietungskapazität, Einschränkungen der Nutzbarkeit einer Zielfondsimmobilie oder sogar zur Schließung einer Zielfondsimmobilie 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. Da die AIF-Verwaltungsgesellschaft ebenfalls bei den Zielfonds als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt sein wird, trifft dieses Risiko ebenfalls auf Ebene der jeweiligen Zielfonds zu.

Blindpoolrisiko

Ziel der Fondsgesellschaft ist, mit der Einwerbung von Kommanditkapital ein diversifiziertes Portfolio aus Immobilienfondsbeteiligungen aufzubauen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Investitionen getätigt. Daher kann ein Anleger zum Zeitpunkt einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft keine umfassenden Informationen über die Zielfonds erhalten, in die investiert werden soll, da diese noch nicht bzw. nicht vollumfänglich feststehen. Auch für den Fall, dass ein Anleger der Fondsgesellschaft erst nach deren Erwerb einer oder mehrerer Zielfondsbeteiligungen beizutreten beabsichtigt, werden ihm i. d. R. vorab keine detaillierten Informationen bzgl. der Zielfonds zur Verfügung gestellt werden. Ein Anleger hat vor einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft daher i. d. R. keine bzw. nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten zur Analyse und Prüfung der beabsichtigten Investitionen der Fondsgesellschaft sowie der damit verbundenen Risiken und Ertragschancen. Auf etwaige Investitionsentscheidungen bzgl. der Zielfonds haben Anleger regelmäßig keinen Einfluss.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat Zielfondsinvestitionen nach den in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien zu tätigen. Es besteht das Risiko, dass es bei der Investitionsauswahl zu Fehleinschätzungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Zielfonds kommt, oder dass während der Investitionsphase der Fondsgesellschaft nicht genügend geeignete Investitionsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und Zielfondsinvestitionen daher nicht, nur verspätet oder zu schlechteren Konditionen möglich sind als prognostiziert. Ferner besteht das Risiko, dass Zielfonds aufgrund hoher Ankaufspreise ihrer Immobilien und hoher Fremdkapitalzinsen ihrer Fremdfinanzierungen lediglich geringe Renditen erwirtschaften.

Da das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft unmittelbar von den wirtschaftlichen Ergebnissen der Zielfonds abhängt, hat die Identifizierung von geeigneten Investitionsmöglichkeiten wesentliche Auswirkungen auf die von den Anlegern erzielbare Rendite. Es besteht keine Garantie dafür, dass in der Investitionsphase ausreichend geeignete Investitionsmöglichkeiten zur erfolgreichen Umsetzung der Anlagestrategie vorhanden sind, insbesondere auch aus dem Grund, dass gemäß den Anlagebedingungen das zu investierende Kapital in Zielfonds angelegt werden muss, bei welchen die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH Verwalterin ist.

Die Fondsgesellschaft hat gemäß den in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen zu investieren, z. B. unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung, weshalb das Risiko einer mangelnden Diversifikation besteht. Sollte die Fondsgesellschaft 18 Monate nach Vertriebsbeginn nicht risikogemischt investiert sein oder gegen andere Anlagegrenzen verstoßen, kann dies zur Rückabwicklung der Fondsgesellschaft führen.

Die vorgenannten Umstände können negativen Einfluss auf das Ergebnis der Fondsgesellschaft haben, was zu einer verminderten Wirtschaftlichkeit bis hin zu einem Teil-

oder Totalverlust der Einlage des Anlegers führen kann.

Bonitätsrisiko

Die Zielfonds, in welche die Fondsgesellschaft zu investieren plant, sind Eigentümerinnen von Betreiberimmobilien. Daher hängt das wirtschaftliche Ergebnis der Zielfonds von der Leistungsqualität, Vertragstreue und Bonität der Vertragspartner der Zielfonds ab. Die Zielfondsgesellschaften lassen sich regelmäßig zur Absicherung ihrer Ansprüche aus und im Zusammenhang mit ihren Miet-/Pachtverhältnissen von den Betreiberinnen Miet-/Pachtbürgschaften stellen bzw. die Forderungen aus deren Miet-/Pachtverhältnissen abtreten. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mieterinnen/Pächterinnen aufgrund mangelnder Bonität ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können. Sollten die Mieterinnen/Pächterinnen ihre Zahlungen einstellen und/oder sollten über ihr Vermögen Insolvenzverfahren eröffnet werden, können Miet-/Pachtausfälle die Folge sein, und die betreffenden Zielfonds könnten ihre Ansprüche ggf. nicht oder nicht vollständig durchsetzen. Solche Ausfälle können dazu führen, dass die Zielfonds ihren Zins- und/oder Tilgungsleistungen, sonstigen Zahlungsverpflichtungen oder den prognostizierten Ausschüttungen nicht oder nur teilweise nachkommen können, was somit auch zu Mindereinnahmen aufseiten der Fondsgesellschaft führen würde.

Regelmäßig unterliegen die Mieten/Pachten der Wertsicherung in Abhängigkeit von dem vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex (Inflation). Bei starken Änderungen des Verbraucherpreisindex, z. B. aufgrund gestiegener Energie- oder Verbraucherpreise, können durch die Zielfonds ebenfalls die Mieten/Pachten stark angepasst werden, was die jeweiligen Betreiberinnen überfordern kann. Es besteht das Risiko, dass Betreiberinnen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen bzw. dass vertragsgemäß zustehende Miet-/Pachterhöhungen von den Zielfonds nicht durchgesetzt werden können.

Damit einhergehende Einnahmeausfälle können dazu führen, dass die Zielfonds ihren Zins- und/oder Tilgungsleistungen, sonstigen Zahlungsverpflichtungen oder den prognostizierten Ausschüttungen nicht oder nur teilweise nachkommen können, was somit auch zu Mindereinnahmen aufseiten der Fondsgesellschaft führen würde.

Eingeschränkte Fungibilität der Anteile

Für den Handel mit Anteilen an der Fondsgesellschaft gibt es bislang keinen öffentlichen Markt wie eine Börse für Aktien und Anleihen. Somit ist die Fungibilität eingeschränkt. Kaufinteressenten müssen auf Initiative des Anlegers gefunden werden. Die vollständige oder teilweise Übertragung einer Beteiligung durch einen Kommanditisten/Treugeber auf dritte Anleger bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der AIF-Verwaltungsgesellschaft, die jedoch nur beim Vorliegen eines wichtigen Grundes oder dann versagt werden darf, wenn die Kapitaleinlage nicht mindestens € 10.000,00 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.

Gleiches gilt, wenn die Fondsgesellschaft ihre Anteile an Zielfonds zu veräußern beabsichtigt, wobei die Kapitaleinlage eines Investors bei einem Spezial-AIF als Zielfonds mindestens € 200.000,00 betragen muss, was den Interessentenkreis einschränken mag.

Fehlender Vorsteuerabzug

Bei Zielfonds, die in Hotelimmobilien investieren, besteht im Fall einer Änderung des Mietverhältnisses das Risiko, dass der Zielfonds nicht auf die Umsatzsteuerbefreiung der Vermietungsleistung verzichten kann, wenn beispielsweise eine nachfolgende Mieterin keine Unternehmerin i. S. d. Umsatzsteuergesetzes ist oder eines oder mehrere der Grundstücke auch für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug ausschließen. Der Zielfonds wäre in diesem Fall nicht zum Abzug der ab diesem Zeitpunkt auf erhaltene Leistungen entfallenden Umsatzsteuerbeträge berechtigt und wäre mit der Umsatzsteuer belastet. Für diesen Fall ist die geltend gemachte Vorsteuer auf die Anschaffungskosten der Zielfondsimmobilie innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren ab der erstmaligen Nutzung (Vermietungsbeginn) zu berichtigen, d. h. anteilig an das Finanzamt zurückzuzahlen, und zwar in der Weise, dass je Monat der den Vorsteuerabzug ausschließenden Nutzung rechnerisch 1/120 der geltend gemachten Vorsteuer zu berichtigen ist.

Planmäßig haben die Zielfonds mit oder unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft Bestellungsverträge (u. a. bzgl. Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung, Fondskonzeption, Geschäftsbesorgung, Objektankaufsprüfung), Eigenkapitalvermittlungsverträge, Fremdkapitalvermittlungsverträge sowie Schließungsgarantieverträge geschlossen. Dabei sind sich die Parteien darin einig, dass die Honorare i. V. m. den vorgenannten Verträgen nicht umsatzsteuerpflichtig sind. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, kann zusätzlich zu den vereinbarten Netto-Honoraren Umsatzsteuer zu zahlen sein, was bei fehlender Vorsteuerabzugsberechtigung der Zielfonds zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve und ggf. einer notwendigen Nachfinanzierung bei den jeweiligen Zielfonds führen kann.

Fondslaufzeit/Zielfondslaufzeit/ Desinvestition

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die befristete Laufzeit der Zielfonds verlängern kann, wenn eine Fortsetzung beschlossen wird. Ferner kann sich die befristete Laufzeit der Zielfonds verkürzen, wenn ein entsprechender Verkauf einer Zielfondsimmobilie und/oder die Liquidation beschlossen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Fall einer geplanten Veräußerung kein Käufer gefunden werden kann oder der geplante Kaufpreis nicht erzielbar ist und die Fondsgesellschaft die Zielfondsbeteiligung somit mit Verlust veräußern müsste.

Die Fondsgesellschaft endet am 31.12.2040 vorbehaltlich (i) einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes um bis zu ein Jahr und/oder (ii) eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses (Fortsetzungsbeschluss), wobei die Dauer der Fondsgesellschaft bis spätestens zum 31.12.2048 verlängert werden kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Zielfonds über die Laufzeit der Fondsgesellschaft hinaus bestehen. Das kann zur Folge haben, dass Anteile der Fondsgesellschaft an diesen Zielfonds veräußert werden müssen. Sofern kein adäquater Käufer gefunden werden kann oder der geplante Kaufpreis nicht erzielbar ist, kann dies zu Mindereinnahmen führen mit negativem Einfluss auf die Ergebnisse der Fondsgesellschaft.

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. Dies gilt sowohl auf Fondsgesellschafts- als auch auf Zielfondsebene.

Insolvenz der Fondsgesellschaft und/oder Zielfondsgesellschaften / Mieter-/Pächterausfall

Bei einer Insolvenz können andere Gläubiger ihre Ansprüche und Forderungen gegen die Fondsgesellschaft/Zielfondsgesellschaften vor deren Gesellschaftern geltend machen und die Ansprüche Letzterer werden erst bedient, nachdem die Ansprüche anderer Gläubiger beglichen und die Kosten der Insolvenzverfahren beglichen wurden. Eine Kapitalgarantie für die Anleger besteht nicht.

Bei den Zielfonds besteht weiter das Risiko, dass beim (temporären) Ausfall der Mieterinnen/Pächterinnen, u. a. aufgrund einer Verminderung der Ertragsfähigkeit (z. B. durch eine nicht ausreichend hohe Belegung bzw. Auslastung der Zielfondsimmobilien oder infolge einer Reduzierung der Belegungs- und Vermietungskapazität), Bewirtschaftungskosten von den Zielfonds getragen werden müssen. Dadurch würde es zu einer zusätzlichen Kostenbelastung bei den Zielfonds kommen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann, jeweils mit negativem Einfluss auf die Fondsgesellschaft, was wiederum zu einem Teil- oder Totalverlust der Einlage eines Anlegers führen kann. Weder die Fondsgesellschaft noch die Zielfonds gehören einem Einlagensicherungssystem an.

Interessenkonfliktrisiko

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft, Dienstleistungs- und Auslagerungsunternehmen sowie Gesellschafter der Fondsgesellschaft und der Zielfonds sind teilweise unmittelbar oder mittelbar gesellschaftsrechtlich verbunden (vgl. Kapitel 7 „Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft – Personenidentität/Interessenkonflikte“ auf Seite 35 sowie Kapitel 17 „Beteiligte Partner/Dienstleister“ auf Seite 62 f.). Die Gesellschafter bzw. die bei ihnen handelnden Personen sowie die vorgenannten Unternehmen sind möglicherweise ebenfalls bei anderen von der AIF-Verwaltungsgesellschaft initiierten Fonds in gleicher oder ähnlicher Funktion beteiligt oder tätig und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich o. g. Gesellschafter bzw. die bei ihnen handelnden Personen sowie die vorgenannten Unternehmen in Zukunft in gleicher oder ähnlicher Funktion beteiligen oder tätig werden. Aus den genannten Personenidentitäten können durch die Wahrnehmung von Funktionen und Tätigkeiten in verschiedenen zur Fondsgesellschaft in Beziehung stehenden Gesellschaften Interessenkonflikte entstehen, die zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen können.

Kostenrisiko

In den Verträgen der Fondsgesellschaft und denen der Zielfonds sind u. a. Vergütungsansprüche Dritter für von diesen zu erbringende Leistungen geregelt. Der Leistungsumfang kann aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellungen noch nicht absehbar sind, zunehmen und/oder durch die vertraglich vereinbarten Vergütungen nicht abgedeckt sein. Etwaige zusätzlich zu erbringende Leistungen können einen erhöhten Vergütungsanspruch und somit erhöhte Belastungen für die Fondsgesellschaft bzw. für die Zielfonds bewirken.

Ein Kostenrisiko bei den Zielfonds besteht u. a. bzgl. etwaiger Erneuerungs-, Ersatzbeschaffungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Mängelbeseitigungs-, Veränderungs-, Verbesserungs- und/oder Wartungsmaßnahmen (vgl. „Risiken im Zusammenhang mit Erneuerungs-, Ersatzbeschaffungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Mängelbeseitigungs-, Veränderungs-, Verbesserungs- und/oder Wartungsmaßnahmen“ weiter hinten in diesem Kapitel).

Bei Beendigung von Miet-/Pachtverhältnissen können Kosten für die jeweiligen Zielfonds im Zusammenhang mit der Übernahme, Räumung und/oder Entsorgung von Inventar bzw. FF&E (Fixture, Furniture and Equipment, für den Hotelbetrieb erforderliches Inventar, Zubehör und Einrichtungen) entstehen.

Die Zielfonds sind regelmäßig dazu verpflichtet, die Zielfondsimmobilien entsprechend den in Deutschland für Zielfondsimmobilien der entsprechenden Art üblichen Versicherungsbedingungen auf Kosten der Betreiberinnen zu versichern. Die Betreiberinnen haben in diesem Zusammenhang das Recht, den Zielfonds bindende Versicherungsangebote (bei gleichem Versicherungsumfang, gleichen Deckungssummen und Selbstbehalten wie bei einem von den Zielfonds präferierten Versicherungsangebot) vorzulegen. Die Zielfonds sind in solchen Fällen verpflichtet, das von einer Betreiberin vorgeschlagene Versicherungsangebot abzuschließen, es sei denn, sie erklären sich bereit, etwaige übersteigende Kosten ihrer Versicherungsangebote selbst zu tragen. Dies würde zu zusätzlichen Kostenbelastungen bei den Zielfonds führen.

Kosten für Nachhaltigkeitsinformationen, die im Zusammenhang mit der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung von Zielfondsimmobilien stehen bzw. für etwaige Nachhaltigkeitszertifizierungen benötigt werden, können von den Zielfonds zu tragen sein. Sofern diese Kosten keine Berücksichtigung in der Prognoserechnung der Zielfonds fanden oder höher als berücksichtigt ausfallen, würde dies die Erträge der Zielfonds schmälern.

Höhere Kosten bei den Zielfonds können sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken.

Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft und/oder die Zielfonds 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). Dies kann zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung, zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen bis hin zu einem Teil- oder Totalverlust der Einlage eines Anlegers auf Ebene der Fondsgesellschaft und/oder der Zielfonds führen.

Majorisierung

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

schafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der anwesenden Stimmen (einfache Mehrheit) gefasst. Es besteht die Möglichkeit, dass sich Anleger, die zusammen die Stimmenmehrheit repräsentieren, zusammenschließen und durch ein abgesprochenes Abstimmungsverhalten Einfluss auf die Fondsgesellschaft ausüben bzw. dass Anleger aufgrund ihrer Beteiligungshöhe einen beherrschenden Einfluss auf die Entscheidungen der Gesellschafterversammlungen erlangen können. Beides kann den Interessen des einzelnen Anlegers entgegenstehen. Majorisierungen sind ebenfalls bei den Zielfonds möglich.

Mieterinnen-/Pächterinnenwechsel

Es besteht das Risiko, dass beim Mieterinnen-/Pächterinnenwechsel oder beim Ausfall der Mieterinnen/Pächterinnen in den Zielfonds weitere Bewirtschaftungskosten von den Zielfonds getragen werden müssen. Dadurch kann es zu zusätzlichen Kostenbelastungen bei den Zielfonds kommen, was zu geringeren Ausschüttungen bzw. zu einem Ausschüttungsstopp gegenüber der Fondsgesellschaft führen kann.

Persönliche Anteilsfinanzierung

Die Fondsgesellschaft bietet selbst keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an.

Anleger, die ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch Aufnahme eines individuellen, persönlichen Darlehens ganz oder teilweise finanzieren, haben bei ihrer Anlageentscheidung zu berücksichtigen, dass Zins- und Tilgungsleistungen für dieses Darlehen unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Fondsgesellschaft fällig sind. Es kann der Fall eintreten, dass dem Anleger keine Erträge aus der Beteiligung zufließen, mit denen er die Zins- und Tilgungsleistungen bedienen kann. Dies wiederum kann zur Kündigung und Fälligstellung der entsprechenden Darlehen seitens der Darlehensgeberin führen, was zur Verwertung der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft und ggf. auch des übrigen Vermögens des Anlegers führen kann. Über den Totalverlust der Beteiligung an der Fondsgesellschaft hinaus kann dies eine Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

Die Zinsen für eine persönliche Anteilsfinanzierung werden unter der Voraussetzung der steuerlichen Überschusserzielungsabsicht als steuerliche Sonderwerbungskosten des Anlegers berücksichtigt, soweit sie der Fondsgesellschaft termingerecht mitgeteilt werden. Zu hohe Fremdfinanzierungskosten können bei geringen steuerpflichtigen Erträgen dazu führen, dass die Finanzverwaltung die Überschusserzielungsabsicht verneint, was im Einzelfall zu einer Aberkennung der steuerlichen Verluste führen kann.

Rechtliche und steuerliche Risiken

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen oder steuerlichen Grundlagen sowie die Verwaltungspraxis ändern. Rechtliche Anpassungen und geänderte Anforderungen können die Auslastungssituation bzw. Belegungs- und Vermietungskapazität der Zielfondsimmobilien und/oder deren Refinanzierungsmöglichkeiten u. a. durch Investitionskosten nachteilig beeinflussen. Dies kann zu notwendigen Modifikationen bei Betreiberkonzepten mit nachteiligen Effekten für die Wirtschaftlichkeit der Zielfondsimmobilien führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit von Miet-/Pachtausfällen steigt. Wirtschaftliche Herausforderungen können sich für Betreiber wie für Investoren u. a. aus der Aktualisierung baurechtlicher Vorschriften ergeben, da bestehende Einrichtungen zum Teil stark umgebaut und umstrukturiert werden müssen. Daneben kann es durch rechtliche Vorgaben bzgl. von Aspekten der Nachhaltigkeit (aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung; z. B. geforderte Umbaumaßnahmen an den Zielfondsimmobilien zur Reduzierung des CO_2-Ausstoßes) zu Kostensteigerungen mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielfonds kommen.

Auf Ebene der Zielfonds besteht das Risiko, dass durch den Beitritt der Kapitalanleger (Neugesellschafter, hier auch die Beteiligung der Fondsgesellschaft an einem Zielfonds) in der Beitrittsphase erneut Grunderwerbsteuer anfallen könnte. Dies würde zu erheblichen finanziellen Belastungen der Zielfonds führen. Die Grunderwerbsteuer bemisst sich in diesem Fall nach dem Grunderwerbsteuersatz multipliziert mit dem Grundbesitzwert der Zielfondsimmobilien.

Im November 2019 hat der Bundesrat einer Grundsteuerreform zugestimmt, nach welcher ab dem Jahr 2025 eine neu berechnete Grundsteuer zu zahlen sein wird. Die Ermittlung der Grundsteuer wurde per Öffnungsklausel im Bundesmodell den Bundesländern freigestellt. Von dieser Öffnungsklausel haben einige Bundesländer Gebrauch gemacht, andere nicht. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung scheint nicht in allen Bundesländern klar zu sein, wie die Grundsteuererhebung in Bezug auf die jeweiligen Zielfondsimmobilien genau umgesetzt wird. Es kann zu einer höheren Grundsteuerbelastung bei den Zielfondsimmobilien kommen, was die Liquidität der jeweiligen Betreiberin negativ beeinflussen kann.

Sowohl bei der Fondsgesellschaft als auch bei den Zielfonds steht die steuerliche Behandlung der Erträge erst nach Bestandskraft der Steuerbescheide bzw., sofern Einzelveranlagungen durchzuführen sind, nach Bestandskraft dieser Steuerbescheide, endgültig fest.

Ferner ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung zu einzelnen Punkten des steuerlichen Konzeptes der Fondsgesellschaft bzw. der Zielfonds eine abweichende Auffassung vertritt, was zu höheren als in den Prognoserechnungen kalkulierten Steuerlasten führen kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Tätigkeiten der Fondsgesellschaft bzw. der Zielfonds steuerlich als gewerblich qualifiziert werden. Wenn bei einer geschäftsführenden Kommanditistin kein Geschäftsführer vorhanden oder dieser handlungsunfähig ist, könnte die gewerbliche Entprägung entfallen, sodass Gewerbesteuer anfallen kann. Dies würde zu einer Mehrbelastung der Fondsgesellschaft bzw. der Zielfonds mit Gewerbesteuer und der jeweiligen Anleger mit Einkommensteuer führen. Zudem würden auch Veräußerungsgewinne der Besteuerung unterliegen. Wenn die Tätigkeit eines einzelnen Zielfonds als gewerblich eingestuft wird, würde dies bereits dazu führen, dass sämtliche Einkünfte der Fondsgesellschaft (auch aus den anderen Zielfonds) zu gewerblichen Einkünften umqualifiziert würden, mit den beschriebenen Folgen (sogenannte gewerbliche Infizierung nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 Einkommensteuergesetz; Einkommensteuergesetz im Folgenden auch „EStG“ abgekürzt).

Risiko hinsichtlich der Prognosen und Sensitivitätsszenarien

Es besteht das Risiko, dass sich deutliche Abweichungen von den erwarteten Werten auf Ebene der Fondsgesellschaft und der Zielfonds ergeben und Auszahlungen an die Anleger tatsächlich deutlich geringer ausfallen, wenn sich Abweichungen von

den zugrunde gelegten Annahmen ergeben (insbesondere Höhe der Verkaufserlöse der Zielfondsimmobilien sowie der Kosten, Miet-/Pachteinnahmen und der Inflationsentwicklung).

Risiken im Zusammenhang mit Erneuerungs-, Ersatzbeschaffungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Mängelbeseitigungs-, Veränderungs-, Verbesserungs- und/oder Wartungsmaßnahmen

Die Zielfonds haben regelmäßig u. a. zur Erhaltung und Steigerung der Werte der Zielfondsimmobilien partiell die Erneuerung, Ersatzbeschaffung, Instandhaltung, Instandsetzung, Mängelbeseitigung, Veränderung, Verbesserung und/oder Wartung an den Zielfondsimmobilien zu übernehmen. Es besteht das Risiko, dass die in diesem Zusammenhang prognostizierten Aufwendungen, die während der Laufzeit der jeweiligen Zielfonds in die jeweilige Zielfondsimmobilie investiert werden sollen, nicht ausreichen.

Die Erneuerungs-, Ersatzbeschaffungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Mängelbeseitigungs-, Veränderungs-, Verbesserungs- und/oder Wartungskosten können sich unvorhersehbar, z. B. durch Kostensteigerungen sowie außerordentliche Maßnahmen, erhöhen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Abnahmen der umgesetzten Maßnahmen nicht ordnungsgemäße Ausführungen bzw. Baumängel nicht festgestellt oder falsch eingeschätzt wurden oder werden oder dass Abnahmen in Kenntnis von Baumängeln erfolgen und etwaige Erfüllungs-, Gewährleistungs-, Schadensersatz- oder sonstige Ansprüche gegenüber den jeweiligen ausführenden Unternehmen nicht mehr geltend gemacht werden können.

Daneben kann es aufgrund außergewöhnlicher Ereignisse zu nicht vorhersehbaren Baumaßnahmen kommen, die u. a. Miet-/Pachtminderungsansprüche der Betreiberinnen begründen.

Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Betreiberinnen oder Dritte ihren Pflichten bzgl. der Erneuerung, Ersatzbeschaffung, Instandhaltung, Instandsetzung, Mängelbeseitigung, Veränderung, Verbesserung und/oder Wartung nicht nachkommen.

In den vorgenannten Fällen können für die Zielfonds weitere Aufwendungen bzw. Kosten entstehen, was jeweils zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann. Dies wiederum kann ebenfalls negativen Einfluss auf die Fondsgesellschaft haben.

Risiken im Zusammenhang mit Franchiseverträgen

Sofern ein Zielfonds in eine Hotelimmobilie investiert und die Mieterin dieser Hotelimmobilie einen Franchisevertrag mit einer Franchisegeberin geschlossen hat, besteht für die Mieterin als Franchisenehmerin das Risiko, dass der Franchisevertrag nach der vertraglich vereinbarten Laufzeit von der Franchisegeberin nicht verlängert oder bereits zuvor außerordentlich gekündigt wird. In diesen Fällen dürfte die Mieterin das Geschäftskonzept und den Hotelmarkennamen nicht mehr nutzen, sie wäre zur Rückgabe aller durch die Franchisegeberin zur Verfügung gestellten Materialien verpflichtet und sie dürfte die Netzwerke der Franchisegeberin (u. a. Beschaffungs-, Marketing- und Vertriebsstrukturen, Reservierungs- und Zahlungsabwicklungssysteme, Ausbildungs- und Schulungsangebote) nicht mehr nutzen. Dadurch kann es zu Kostensteigerungen bei Verwaltungstätigkeiten (u. a. Buchungs- und Reservierungsvorgänge) und Verteuerungen beim Einkauf kommen. Alle Hinweise auf die Marke oder Kette der Franchisegeberin wären auf Kosten der Mieterin zu entfernen. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung eines Franchisevertrages sind ggf. Vertragsstrafen durch die Mieterin zu leisten. Daneben kann es zu einem Reputationsverlust einhergehend mit einer negativen Nachfrageentwicklung kommen. Aus Franchiseverträgen können sich auch Verpflichtungen für die Mieterin als Franchisenehmerin ergeben, welche die Aufwertung der Zielfondsimmobilie zum Ziel haben (u. a. Erneuerungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Renovierungsverpflichtungen). Diese Verpflichtungen können im Widerspruch zu mietvertraglich vereinbarten Verpflichtungen der Mieterin stehen und die Mieterin mit Kosten belasten, die sie mietvertraglich ggf. nicht zu tragen hätte. Sowohl zusätzliche bzw. steigende Kosten als auch geminderte Einnahmen können den wirtschaftlichen Erfolg der Mieterin negativ beeinflussen und die Zahlungsverpflichtungen gegenüber den jeweiligen Zielfonds können beeinträchtigt werden.

Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Mieterin nach Ablauf eines Franchisevertrages keinen neuen Franchisevertrag abschließen kann oder ein Neuabschluss nur zu schlechteren Konditionen möglich ist. Die Wirtschaftlichkeit eines Hotels kann aufgrund dessen negativ beeinflusst werden, sodass das Risiko besteht, dass die entsprechende Mieterin ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht oder nur teilweise nachkommen kann. Dies kann über den Zielfonds ebenfalls negativen Einfluss auf die Fondsgesellschaft haben.

Risiko durch den Einsatz von Fremdkapital

Neben Kommanditkapital setzen die Zielfonds zur Finanzierung der Zielfondsimmobilien i. d. R. Fremdkapital ein. Sofern die Zielfonds aufgrund zu geringer Einnahmen ihre ausreichende Liquidität verlieren, besteht das Risiko, dass sie bestehende oder entstehende Zahlungsverpflichtungen, insbesondere aus etwaigen vereinbarten langfristigen Fremdfinanzierungen, nicht mehr uneingeschränkt erfüllen können (Zahlungsunfähigkeit).

Eine Folge hiervon kann sein, dass die Gläubiger entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen Kredite zur Zahlung fällig stellen, sodass die Zielfondsimmobilien vorzeitig verkauft werden müssen oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Zielfonds zu stellen wäre. Ferner können die Gläubiger bei Fälligstellung der Kredite die gestellten Sicherheiten verwerten, insbesondere die auf den Zielfondsgrundstücken lastenden Grundschulden.

Daneben wird in Darlehensverträgen oftmals festgelegt, dass bei einer Verschlechterung oder erheblichen Gefährdung der Vermögenslage etwaiger Zielfonds, einer Mithaftenden oder einer Bürgin oder bei einer Veränderung des Sicherungswertes der bestellten Sicherheiten, durch die das Risiko der nicht ordnungsgemäßen Rückführung der Darlehen gegenüber dem Zustand beim jeweiligen Vertragsabschluss nicht unwesentlich erhöht wird, die jeweils finanzierende Bank die Bestellung zusätzlicher geeigneter Sicherheiten nach ihrer Wahl verlangen kann.

Oftmals wird in Verträgen der langfristig finanzierenden Banken mit den Zielfonds vereinbart, dass aus den Einnahmen/Überschüssen der Zielfonds vorrangig der Kapitaldienst für die Darlehen zu bedienen ist. Teilweise sind durch die Zielfonds Instandhaltungsrücklagen in vereinbarter Höhe anzusparen oder den finanzierenden Banken sind regelmäßig verschiedene Informationen zur Verfügung zu stellen. Sollten die Zielfonds diesen Vereinbarungen nicht nachkommen, dürfen die Banken ggf. freie Teile aus den Zielfondsimmobilien-Cashflows, die nicht zur Erbringung der jeweiligen Kapitaldienste und der zielfondsobjektbezogenen Bewirtschaftungskosten benötigt werden, sperren.

In den vorgenannten Fällen können für die Zielfonds weitere Aufwendungen bzw. Kosten entstehen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann. Verringerte oder entfallende Ausschüttungen der Zielfonds an die Fondsgesellschaft wiederum können bis hin zu einem Teil- oder Totalverlust der Einlage eines Anlegers der Fondsgesellschaft führen.

Risiken im Zusammenhang mit Krisen und Anschlägen

Immobilien können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko bzw. anderen Krisen (z. B. Pandemien, Umweltkatastrophen) ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt oder einer Krise betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Region nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mieter-/Pächterfindung erschwert bzw. unmöglich ist. So können z. B. die Angst vor Terroranschlägen, sich verschlechternde Handelsbeziehungen, epidemische bzw. pandemische Infektionsereignisse oder Umweltkatastrophen die Nachfrage nach Hotels und/oder Sozialimmobilien negativ beeinflussen.

Am 24.02.2022 betraten russische Streitkräfte das territoriale Hoheitsgebiet der Ukraine, was u. a. zu einem sofortigen Anstieg der Volatilität an den internationalen Aktienmärkten und Unsicherheit in Bezug auf die Beschaffungskosten und -sicherheit von Energie und natürlichen Ressourcen geführt hat. Sowohl das vollumfängliche Ausmaß als auch der langfristige Einfluss auf den Immobilienmarkt und den Energiemarkt außerhalb der direkt betroffenen Regionen und am Konflikt beteiligten Staaten sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht zuverlässig einschätzbar. Nach wie vor besteht das Risiko sich schnell ändernder Marktbedingungen und eventuell steigender Aufwendungen beim Betrieb der Zielfondsimmobilien, mit ebenfalls negativem Effekt auf die Fondsgesellschaft.

Risiko von Altlasten und fehlenden Genehmigungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf den Grundstücken der Zielfondsimmobilien Altlasten oder Verunreinigungen bestehen oder zukünftig entstehen, die beseitigt werden müssen. Hierdurch können Kosten anfallen, welche die Zielfonds und somit im Ergebnis wirtschaftlich die Anleger zu tragen haben.

Hinsichtlich der Nutzung der Zielfondsimmobilien als Hotels und/oder Sozialimmobilien sind verschiedene behördliche Genehmigungen erforderlich. Dabei obliegt es i. d. R. den Betreiberinnen, die für die Nutzung der Zielfondsimmobilien erforderlichen behördlichen oder sonstigen Genehmigungen und Bewilligungen zu beschaffen sowie aufrechtzuerhalten und die betriebsrelevanten Auflagen einzuhalten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erforderliche Genehmigungen in Zukunft entzogen werden oder die Betreiberinnen der Zielfondsimmobilien ihren Pflichten nicht nachkommen und in der Folge Kostenbelastungen für die Zielfonds entstehen können. Daneben können politische Entscheidungen dazu führen, dass Zielfondsimmobilien nicht oder nicht wie beabsichtigt genutzt werden können.

Risiko von Ausbaubeiträgen, Erschließungskosten, Sanierungsumlagen

Es besteht das Risiko, dass die Zielfonds nach dem Erwerb der Zielfondsimmobilien entstehende Ausbaubeiträge, Erschließungskosten und Sanierungsumlagen, die beispielsweise für den Ausbau einer Straße anfallen können, anteilig zu tragen haben. In diesen Fällen kann es zu Ertragseinbußen kommen.

Schließungs- und Abwicklungsrisiko

Sollte die Fondsgesellschaft innerhalb der Beitrittsphase (bis zum 31.12.2025, nach Verlängerung maximal bis zum 31.12.2026) durch Aufnahme weiterer Kommanditisten nicht ausreichend Kommanditkapital für eine wirtschaftlich sinnvolle Verwaltung der Fondsgesellschaft eingeworben haben, kann es zur Rückabwicklung kommen. Es gibt keine Garantie für die Platzierung des einzuwerbenden Kommanditkapitals durch eine Schließungsgarantin.

In den Zielfonds wird die vollständige Einwerbung des erforderlichen Eigenkapitals und dessen Einzahlung i. d. R. durch eine Schließungsgarantin gewährleistet. Bei den Zielfonds besteht dennoch 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 betroffene Zielfonds eigene Verpflichtungen nicht erfüllen können und abgewickelt werden müssen.

Bei einer möglichen Rückabwicklung können die Kapitaleinlagen zzgl. Ausgabeaufschlag der Anleger, hier ggf. auch die der Fondsgesellschaft, 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, sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf Ebene der Zielfonds, nachteilig auf den Betrieb bzw. das Fondsmanagement auswirkt. In diesen Fällen kann es zu Ertragseinbußen kommen.

Umwidmungsrisiko

Bei den Zielfonds besteht das Risiko, dass, sofern nach Beendigung der Miet-/Pachtverträge beschlossen wird, neue Miet-/Pachtverhältnisse zu begründen, die Zielfondsimmobilien aber nicht mehr wie vorher genutzt werden dürfen, es erforderlich werden würde, die Spezialimmobilien für einen anderen Zweck umzuwidmen. In diesem Zusammenhang können Kosten, z. B. für erforderliche Umbaumaßnahmen, entstehen, die sich negativ auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft auswirken können.

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, sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf Ebene der Zielfonds, entstehen.

Versicherungsrisiken

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Risiken bei den Zielfonds nicht versichert waren oder dass Leistungen von Versicherungen, z. B. im Fall der (teilweisen) Zerstörung einer Zielfondsimmobilie, nicht ausreichen, um die Kosten für einen Wiederaufbau und den Ersatz für die Zeit der Miet-/ Pachtausfälle vollständig zu decken. Daher besteht das Risiko, dass über die Versicherungsleistungen hinausgehende Kosten von den Zielfonds zu tragen sind.

Wertentwicklungsrisiko

Die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft hängt unmittelbar von der Wertentwicklung der Zielfonds ab, an welchen die Fondsgesellschaft Anteile erworben hat. Alle Ereignisse, die positiven oder negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Zielfonds haben, haben indirekt gleichgerichteten Einfluss auf die Fondsgesellschaft.

Die Wertentwicklung der Zielfonds hängt wesentlich von der erfolgreichen Nutzung der Zielfondsimmobilien sowie der Entwicklung der Miet-/Pachterträge ab. Da diese Entwicklung langfristig nur schwer vorhergesehen werden kann, kann auch die langfristige Wertentwicklung der Zielfonds nur schwer eingeschätzt werden. In Zeiten hoher Inflation steigen u. a. Einkaufspreise, Mieten und Pachten sowie Personalkosten, was viele Betreiber an die Grenzen ihrer Zahlungsfähigkeit bringen kann. Eine Refinanzierung dieser höheren Kosten bei den Kostenträgern kann sich langwierig und schwierig gestalten, was zu Liquiditätsengpässen bei den Betreibern führen kann, da bei diesen die höheren Kosten, teilweise auch aufgrund indexierter Verträge, ohne zeitliche Verzögerung zu begleichen sind. Dies kann Nachverhandlungen zwischen Betreibern und Eigentümern notwendig machen, an deren Ende u. a. eine Deckelung oder temporäre Aussetzung der Indexierung stehen kann. Sollten die Miet-/Pachteinnahmen nicht wie von den Zielfonds prognostiziert steigen, weil sich z. B. der Verbraucherpreisindex anders entwickelt, oder vertraglich vereinbarte Miet-/Pachtanpassungen nicht durchgesetzt werden können, u. a. aufgrund eingeschränkter Refinanzierungsmöglichkeiten der Miet-/Pachtzahlungen durch die Betreiberinnen, ist nicht auszuschließen, dass sich der Wert einer Zielfondsimmobilie nachteilig entwickelt.

Wertmindernd können sich ebenfalls Rechte Dritter in Bezug auf die Zielfondsimmobilien auswirken, die sich z. B. aus Eintragungen im jeweiligen Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis ergeben bzw. vertraglich vereinbart wurden. Rechte Dritter können die Veräußerung einer Zielfondsimmobilie erschweren, den Kaufinteressentenkreis einengen oder zu einem geringeren Veräußerungserlös führen.

Die Zielfonds haben den Erwerb ihrer Zielfondsimmobilien i. d. R. neben Kommanditkapital mit Fremdkapital finanziert. Besicherungen von Darlehen können an die Wertentwicklung der Kreditsicherheit geknüpft sein (Loan to Value, entspricht dem Verhältnis der Restvaluta eines Darlehens zum Verkehrswert der Kreditsicherheit, hier folglich dem Verkehrswert einer Zielfondsimmobilie). Aus dem Verhältnis zwischen der Darlehensvaluta und dem Verkehrswert ergibt sich ein für die finanzierende Bank relevanter Grenzwert, welcher ggf. in Darlehensverträgen festgelegt wird. Sollte dieser Grenzwert überschritten werden, z. B. aufgrund eines geringeren Verkehrswertes der Kreditsicherheit oder höherer Darlehensvaluten aufgrund geringerer Tilgung, kann die Bank ggf. zusätzliche Sicherheiten bzw. Sondertilgungen verlangen oder Darlehen fällig stellen. In der Folge müssten Nachbesicherungen oder Sondertilgungen erfolgen, was zu ungeplanten Liquiditätsbelastungen der Zielfonds, notwendigen Nachfinanzierungen, zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen bis hin zur außerplanmäßigen Veräußerung einer Zielfondsimmobilie führen kann. Daneben kann aufgrund steigender Fremdkapitalzinsen am Finanzierungsmarkt der Wert von Immobilien deutlich sinken.

Die Veräußerung der Zielfondsimmobilien ist vertraglich nicht gesichert. Es ist denkbar, dass die Gebäude zum Zeitpunkt der Liquidation der Zielfonds vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig sind. Ferner besteht das Risiko, dass Zielfondsimmobilien gesetzlichen Vorgaben bzgl. Umwelt- und Klimaschutz (beispielsweise im Hinblick auf Energieeffizienz oder CO_2-Ausstoß) nicht (mehr) entsprechen bzw. die Maßnahmen zur Umsetzung etwaiger Vorgaben wirtschaftlich nicht sinnvoll sind, was sich negativ auf den Wert bzw. die Veräußerbarkeit der Zielfondsimmobilien 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 kann sein, dass anlässlich einer Liquidation der Zielfonds die Zielfondsimmobilien nur zu einem wesentlich geringeren Wert veräußert werden können als angenommen.

Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers

Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß den §§ 171 ff. Handelsgesetzbuch (im Folgenden auch „HGB“ abgekürzt) in Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage.

Die in das Handelsregister für jeden Anleger einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag zehn Prozent der Kapitaleinlage. Die Haftung erlischt mit Einzahlung der Hafteinlage in die Fondsgesellschaft. Es besteht das Risiko, dass die Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB wiederauflebt, wenn die Hafteinlage zurückgezahlt wird. Gleiches gilt, wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil des Anlegers durch Verlust oder Entnahmen unter die Hafteinlage gesunken ist. Eine wiederauflebende Haftung besteht gemäß § 160 Abs. 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Anlegers aus der Fondsgesellschaft fort.

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

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

Sofern die Zielfonds zur Finanzierung der Zielfondsimmobilien Fremdkapital eingesetzt haben und die Zielfondslaufzeiten länger sind als die entsprechenden Festzinszeiträume oder die finanzierenden Banken die Darlehen früher fällig stellen als prognostiziert, müssen Anschlussfinanzierungen vereinbart werden und es bestehen Zinsänderungsrisiken. Nach Ablauf entsprechender Festzinszeiträume können bei einer ungünstigen Zinsentwicklung am Kapitalmarkt die Zinsen und Kosten steigen, und es besteht das Risiko, dass Anschlussfinanzierungen nicht oder zu schlechteren Konditionen erfolgen als prognostiziert bzw. mit Kosten verbunden sind. Sofern andere als die bisher finanzierenden Banken die Anschlussfinanzierungen übernehmen sollten, können für die Zielfonds zusätzliche Kosten für Bearbeitungs- und Eintragungsgebühren entstehen. Sollte keine Bank eine Anschlussfinanzierung übernehmen, könnte dies zu einer vorzeitigen, nicht geplanten Veräußerung von Zielfondsimmobilien führen.

Der Leverage-Effekt (engl. leverage = Hebel) beschreibt die Hebelwirkung des Verschuldungsgrades auf die Eigenkapitalrentabilität. Sofern die Fremdkapitalzinsen über dem internen Zinsfuß (Eigenkapitalrentabilität) liegen, kann dies bei einer Abnahme der Eigenkapitalrentabilität zu einer Verminderung des Eigenkapitals führen. Die BaFin kann den Umfang des Leverage, den die AIF-Verwaltungsgesellschaft, die Fondsgesellschaft bzw. ein jeweiliger Zielfonds einsetzen darf, beschränken, wenn sie dies zur Gewährleistung der Stabilität und Integrität des Finanzsystems als nötig erachtet.

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

Hinweis

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

6 ANGABEN ZUM PUBLIKUMS-AIF

Fondsgesellschaft

Die IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds i. S. d. Vorschriften des KAGB und unterliegt deutschem Recht. **Die Fondsgesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg.** Hier sind Rechtsinstrumente vorhanden, welche die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen vorsehen.

Gründung der Fondsgesellschaft/ Laufzeit

Die Fondsgesellschaft wurde am 27.08.2024 von der IMMAC Portfolio 2 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin), der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH und der IMMAC Health property GmbH gegründet (im Folgenden auch „Gründungsgesellschafter" genannt).

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft wurde am 12.09.2024 unter Beitritt der Fidus Treuhand GmbH neu gefasst. Die Fondsgesellschaft endet am 31.12.2040 vorbehaltlich (i) einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes um bis zu ein Jahr (Gesellschaftsvertrag § 4 Ziff. 5) und/oder (ii) eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses (Fortsetzungsbeschluss; Gesellschaftsvertrag § 19), wobei die Dauer der Fondsgesellschaft jedoch bis spätestens zum 31.12.2048 verlängert werden kann. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft durch die Anleger ist ausgeschlossen. Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist der Zeitpunkt der Vertriebsgestattung durch die BaFin.

Gründungsgesellschafter und Treuhänderin

1. IMMAC Portfolio 2 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 188978, vertreten durch die jeweils alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Jörn Griffel und Herrn Harald Niedergesäß. Einzige Gesellschafterin der Komplementärin ist die Fondsgesellschaft. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00 (voll eingezahlt). Die Komplementärin leistet keine Kapitaleinlage in die Fondsgesellschaft.
2. JGL Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142212, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Jörn Griffel, mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage i. H. v. € 2.500,00.
3. IMMAC Health property GmbH, mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142917, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Frau Mechthild E. Mösenfechtel und Herrn Florian M. Bormann, mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage i. H. v. € 2.500,00.
4. Fidus Treuhand GmbH (Treuhänderin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 88627, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Frau Ramona Baase und Herrn Florian Blume, mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage i. H. v. € 500,00.

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

Gesellschaftsgegenstand

Der Gegenstand der Fondsgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung von Anteilen an Zielfonds, wobei diese Zielfonds geschlossene inländische Publikums-AIF oder geschlossene inländische Spezial-AIF sind, die direkt oder indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, belegen in Deutschland und bebaut mit Gewerbeimmobilien des Typs (i) Sozialimmobilie (z. B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Kliniken, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation) oder des Typs (ii) Hotel, investieren. Da die Fondsgesellschaft ein geschlossener Alternativer Investmentfonds i. S. d. KAGB ist, erfolgen die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, Gesellschaften deutschen Rechtes in Deutschland zu gründen und sich an Gesellschaften, insbesondere Kommanditgesellschaften, zu beteiligen, die Immobilien erwerben und vermieten bzw. verpachten.

Darüber hinaus ist die Fondsgesellschaft berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden und dem Unternehmensgegenstand förderliche Geschäfte vorzunehmen. Sie darf insbesondere alleinige Gesellschafterin ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin sein. Die Gesellschaft hat § 152 KAGB zu beachten.

Geschäftsführung/Vertretung

Neben der persönlich haftenden Gesellschafterin IMMAC Portfolio 2 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ist die geschäftsführende Kommanditistin JGL Verwaltungsgesellschaft mbH zur Führung der Geschäfte bevollmächtigt. Sie ist insbesondere bevollmächtigt, alle Rechte der Fondsgesellschaft in der Gesellschafterversammlung der Komplementärin wahrzunehmen.

Durch die gesetzlich vorgeschriebene Bestellung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB sind die Geschäftsführung und/oder die Rechte der Gesellschafterversammlung eingeschränkt. Zudem ist die Veräußerung von Anteilen an geschlossenen inländischen Publikums-AIF und Anteilen an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nur mit Zustimmung einer Verwahrstelle zulässig.

Eine Reihe von Geschäftsführer- und Verwalterhandlungen bedarf der vorherigen Anhörung der Gesellschafter, wobei die Meinungsbildung der Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss grundsätzlich mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen erfolgt.

Gesellschafterversammlungen/ Beschlüsse

Die Gesellschafter entscheiden über Angelegenheiten der Fondsgesellschaft, soweit ihre Entscheidungskompetenz nicht durch die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder Vorschriften des KAGB eingeschränkt ist, durch Beschluss. Beschlüsse der Gesellschafter werden i. d. R. im Umlaufverfahren gefasst, es sei denn, es wird eine Gesellschafterversammlung einberufen. In der Gesellschafterversammlung bzw. dem Beschlussverfahren ist insbesondere (i) der Jahresabschluss der Fondsgesellschaft festzustellen und (ii) über die Entlastung der Geschäftsführung zu befinden.

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.

Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind einzuberufen, wenn es der Geschäftsführung im Interesse der Fondsgesellschaft erforderlich erscheint.

Über jede Versammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und eine eventuelle Vertretung des Anlegers trägt jeder Treugeber/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.

Gesellschaftskapital

Das Kommanditkapital, das insgesamt nicht eingezahlt ist, beträgt € 5.500,00. Das Kapital verteilt sich auf die Kommanditanteile der IMMAC Health property GmbH, der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH und der Fidus Treuhand GmbH, da die Komplementärin selbst keine Einlage erbringt.

Durch Aufnahme weiterer Kommanditisten sowie Erhöhung der Kapitaleinlage der Treuhänderin soll zusätzliches Kommanditkapital i. H. v. bis zu € 30.000.000,00 eingeworben werden, sodass sich das Kommanditkapital auf bis zu € 30.005.500,00 erhöht.

Laufende Gewinn- und Verlustverteilung

Der laufende Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse werden im Prinzip auf alle Kommanditisten/Treugeber im Verhältnis ihrer Festkapitalkonten, auf denen die Kapitaleinlagen verbucht sind, zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt. Dabei besteht die Besonderheit, dass die IMMAC Health property GmbH und die Fidus Treuhand GmbH nur in Höhe ihrer eingezahlten Kapitaleinlage an der Ergebnisverteilung teilnehmen und die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung von bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (im Folgenden auch „NIW“ abgekürzt), der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 p. a. inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, erhält, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Sie nimmt nicht am laufenden Verlust teil.

Während der Beitrittsphase wird den Kommanditisten/Treugebern als Vorabvergütung ein Betrag i. H. v. vier Prozent p. a. ihrer gezeichneten, auf den Festkapitalkonten verbuchten und eingezahlten Kommanditeinlagen zugewiesen, anteilig je vollen Kalendermonat beginnend im zweiten Monat nach vollständiger Kapitaleinzahlung. Die nach der Vorabvergütung verbleibenden Gewinne und Verluste werden im Rahmen des gesetzlich Zulässigen durch Vorabzurechnung so verteilt, dass sämtliche Kommanditisten/Treugeber unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitrittes im Verhältnis ihrer Festkapitalkonten daran partizipieren. Dabei wird die Gleichstellungsabrede beachtet. Einzelheiten finden sich in § 15 des Gesellschaftsvertrages.

Entnahmeregelungen

Die Entnahmeregelungen finden sich im Detail in § 16 des Gesellschaftsvertrages. Im Wesentlichen ergibt sich danach, dass die Kommanditisten/Treugeber prognosegemäß anfängliche Ausschüttungen (Entnahmen) i. H. v. vier Prozent p. a. ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlage erhalten, und zwar pro rata temporis, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Kommanditisten/Treugebers zur Fondsgesellschaft i. H. v. 1/12 beginnend im zweiten Monat nach vollständiger Kapitaleinzahlung. Die Auszahlung erfolgt monatlich. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausschüttungen niedriger ausfallen oder ganz entfallen können.

Daneben stellt die Fondsgesellschaft regelmäßig zum Dezember eines jeden Geschäftsjahres, beginnend im Geschäftsjahr 2025, ihre Liquidität fest. Soweit diese Liquidität nach Auffassung der AIF-Verwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft benötigt wird, soll sie zusätzlich zu den zuvor genannten Ausschüttungen als Sonderausschüttung an die Anleger ausgezahlt werden. Die Sonderausschüttungen werden in Bezug auf die Anleger pro rata temporis berechnet, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Kommanditisten/Treugebers zur Fondsgesellschaft, wobei die Zugehörigkeit ab dem zweiten Monat nach vollständiger Kapitaleinzahlung gerechnet wird.

Veränderungen beschließen die Gesellschafter auf Vorschlag der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Ungeachtet dessen kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft die Ausschüttungen nach eigenem Ermessen reduzieren und/oder einstellen, wenn der Liquiditätsbedarf der Fondsgesellschaft dies erfordert.

Liquidation

Im Fall der Auflösung der Fondsgesellschaft, z. B. sechs Monate nachdem sie keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin unter Einbeziehung der AIF-Verwaltungsgesellschaft.

Das nach Beendigung der Liquidation verbleibende Vermögen (Liquidationserlös) wird im Verhältnis der eingezahlten Festkapitalkonten auf die Gesellschafter verteilt. Aus dem verbleibenden Vermögen werden vorab die eingezahlten Guthaben auf den Festkapitalkonten abzgl. bereits erfolgter Entnahmen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, ausgeschüttet.

Jahresbericht

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

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

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

Verträge
Die Fondsgesellschaft hat neben dem Bestellungsvertrag (vgl. Kapitel 7 „Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft – Wesentliche Inhalte des Bestellungsvertrages“) und dem Verwahrstellenvertrag (vgl. Kapitel 8 „Angaben zur Verwahrstelle – Haupttätigkeit/wesentliche Aufgaben“) einen Eigenkapitalvermittlungsvertrag und einen Steuerberatungsvertrag geschlossen.

Eigenkapitalvermittlungsvertrag
Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 12.09.2024 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Eigenkapitalvermittlungsvertrag geschlossen, wobei die Beauftragung durch die Fondsgesellschaft erfolgt, mit Überwachungs-, Weisungs- und Kündigungsrechten der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Der Vertrag umfasst die Vermittlung von Kapitalanlegern (Kommanditisten oder Treugeber), über andere Vertriebspartner oder selbst, mit Einlageverpflichtungen i. H. v. bis zu € 30.000.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen. Für die Vermittlungstätigkeit erhalten die IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. andere Vertriebspartner Gesamtvergütungen i. H. v. bis zu € 1.200.000,00 (bis zu vier Prozent der Einlageverpflichtungen) sowie bis zu € 1.500.000,00 (fünf Prozent der einzuwerbenden Einlageverpflichtungen) in Abhängigkeit von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag. Die Vergütung wird in Teilbeträgen fällig und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital steht (pro rata).

Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass das vorgenannte Honorar nicht umsatzsteuerpflichtig ist. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so sind sich die Parteien weiterhin darin einig, dass das vorgenannte Honorar dann ein Brutto-Honorar einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer darstellt.

Steuerberatungsvertrag
Die Fondsgesellschaft hat am 12.09.2024 mit der Norddeutsche PROJEKT.Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft einen Steuerberatungsvertrag geschlossen. Der Vertrag umfasst die (i) laufende Beratung in steuerlichen Fragen der Fondsgesellschaft, (ii) Erstellung der steuerlichen Einnahmen-Überschussrechnung für die Fondsgesellschaft, (iii) einheitliche und gesonderte Gewinnermittlung für die Fondsgesellschaft und ihre Gesellschafter, (iv) Abgabe der Jahressteuererklärungen für die Fondsgesellschaft und (v) Prüfung der erteilten Steuerbescheide für die Fondsgesellschaft. Daneben ist für die Beitrittsphase des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft in Abstimmung mit der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft zu gewährleisten, dass die für die Ergebnisverteilung gemäß Gesellschaftsvertrag erforderlichen Angaben und Berechnungen vorliegen.

Bei eingeworbenem Kommanditkapital i. H. v. bis zu € 6.000.000,00 beträgt die Steuerberatungsvergütung € 8.000,00 p. a. (Steuerberatungsmindestvergütung). Für alle weiteren vollen € 1.000.000,00 eingeworbenes Kommanditkapital erhöht sich die Steuerberatungsmindestvergütung um einen Erhöhungsbetrag i. H. v. € 208,33 p. a. (Steuerberatungsgrundvergütung), sodass die Steuerberatungsvergütung bei einem maximal einzuwerbenden Kommanditkapital i. H. v. € 30.000.000,00 insgesamt € 13.000,00 p. a. betragen würde.

Ab Anspruchsbeginn wird die Steuerberatungsvergütung in der Beitrittsphase bis zum 31.12.2025 der Höhe nach auf € 8.000,00 festgelegt. Für die Folgejahre, beginnend am 01.01.2026 (vorbehaltlich einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes gemäß § 4 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages), versteht sich die Steuerberatungsvergütung zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Änderungen der laufenden Einnahmen der Fondsgesellschaft aus den Zielfonds stehender Anpassungen, wobei die Steuerberatungsvergütung die Steuerberatungsgrundvergütung nicht unterschreiten darf. Zu den laufenden Einnahmen der Fondsgesellschaft aus den Zielfonds zählen regelmäßig die Ausschüttungen der Zielfonds an die Fondsgesellschaft, welche diese aufgrund ihrer operativen Tätigkeit (Vermietung, Verpachtung ihrer Vermögensgegenstände) und ggf. aufgrund von Kapitaleinkünften leisten, nicht jedoch Einnahmen der Zielfonds aufgrund der Veräußerung ihrer Vermögensgegenstände bzw. der Liquidation der Zielfonds.

Die Steuerberatungsvergütung versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von 19,00 Prozent, wobei die Vergütung bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

7 ANGABEN ZUR AIF-VERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Fondsgesellschaft hat am 12.09.2024 mit der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist gemäß § 154 Abs. 1 KAGB von der Fondsgesellschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 1 Abs. 16 i. V. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB bestellt worden.

Firma
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

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

Gründung der AIF-Verwaltungsgesellschaft
Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH wurde am 14.06.2013 als HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG gegründet und nach Maßgabe des Beschlusses der Hauptversammlung vom 10.06.2020 im Wege des Formwechsels und der Neueintragung im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg am 24.06.2020 in die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH umgewandelt.

Handelsregister
Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 163211

Geschäftsführung
Tim Ruttmann

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

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

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

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

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

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

Die IMMAC Holding AG ist alleinige Gesellschafterin der IMMAC Health property GmbH, der IMMAC Immobilienfonds GmbH, der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH und der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH. Neben den zuvor genannten Unternehmen können die Zielfonds, an welchen die Fondsgesellschaft Anteile zu erwerben beabsichtigt, Geschäftsbeziehungen zur DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, IMMAC Sozialbau GmbH und/oder IMMAC Wohnbau GmbH unterhalten, bei welchen ebenfalls die IMMAC Holding AG alleinige Gesellschafterin ist.

Daneben können Zielfonds Finanzierungen aus dem Gesellschafterkreis erhalten haben.

Herr Jörn Griffel ist Geschäftsführer der JGL Verwaltungsgesellschaft mbH und der IMMAC Portfolio 2 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH. Daneben besteht die Möglichkeit, dass Herr Griffel bei einem oder mehreren Zielfonds, an welchen die Fondsgesellschaft Anteile zu erwerben beabsichtigt, ebenfalls Geschäftsführer der Komplementärgesellschaft und/oder Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin des Zielfonds ist.

Herr Harald Niedergesäß ist Geschäftsführer der IMMAC Portfolio 2 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH. Daneben besteht die Möglichkeit, dass Herr Niedergesäß bei einem oder mehreren Zielfonds, an welchen die Fondsgesellschaft Anteile zu erwerben beabsichtigt, ebenfalls Geschäftsführer der Komplementärgesellschaft und/oder Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin des Zielfonds ist.

Frau Mechthild E. Mösenfechtel ist Mitglied des Vorstandes der IMMAC Holding AG sowie Geschäftsführerin der IMMAC Health property GmbH und der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH. Neben den zuvor genannten Unternehmen können die Zielfonds, an welchen die Fondsgesellschaft Anteile zu erwerben beabsichtigt, Geschäftsbeziehungen zur DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, IMMAC Energie Service GmbH, IMMAC Sozialbau GmbH und/oder IMMAC Wohnbau GmbH unterhalten, bei welchen Frau Mösenfechtel ebenfalls Geschäftsführerin ist.

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

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

Zu den genauen Funktionen der jeweiligen Gesellschaft vgl. auch Kapitel 17 „Beteiligte Partner/Dienstleister“.

Aus den genannten Personenidentitäten können durch die Wahrnehmung von Funktionen und Tätigkeiten in verschiedenen zur Fondsgesellschaft in Beziehung stehenden Gesellschaften Interessenkonflikte entstehen, die für die Anleger zu nachteiligen Entscheidungen führen können. Dementsprechend hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft angemessene Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten ergriffen, um zu vermeiden, dass Interessenkonflikte der Fondsgesellschaft und ihren Anlegern schaden. Näheres ist in der Interessenkonflikt-Policy geregelt, die unter www.diehanseatische.de/rechtliche-hinweise veröffentlicht worden ist.

Hauptgeschäftstätigkeit
Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Zusammengefasster Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von Investmentvermögen, geschlossenen inländischen Publikums-AIF und Spezial-AIF, offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, allgemeinen offenen inländischen Spezial-AIF sowie geschlossenen und offenen EU-Spezial-AIF.

Anlageausschuss
Im Rahmen der Portfolioverwaltung für die Fondsgesellschaft richtet die AIF-Verwaltungsgesellschaft einen Anlageausschuss ein, der für die Dauer der Investitionsphase gebildet wird und aus fünf stimmberechtigten Mitgliedern besteht. Durch die AIF-Verwaltungsgesellschaft bestimmt werden (i) ein Mitarbeiter der AIF-Verwaltungsgesellschaft aus dem Geschäftsbereich Portfoliomanagement geschlossene Fonds, (ii) ein Mitarbeiter der AIF-Verwaltungsgesellschaft aus dem Geschäftsbereich Risikomanagement, (iii) ein Mitarbeiter der IMMAC Immobilienfonds GmbH aus dem Geschäftsbereich Vertrieb und (iv) eine mit der IMMAC group verbundene Person (Anleger, Mitglied eines Beirates oder einer Anlegerkommission zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung oder ehemals).

Das fünfte Mitglied ist ein Geschäftsführer der Komplementärin der Fondsgesellschaft. Ferner hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft einen Sitz ohne Stimmrecht im Anlageausschuss. Jedes Mitglied ist berechtigt, das Amt durch schriftliche Erklärung gegenüber der AIF-Verwaltungsgesellschaft niederzulegen.

Der Anlageausschuss nimmt in Bezug auf geplante Erwerbe von Anteilen an Zielfonds eine beratende Funktion ein und spricht durch Beschluss eine Investitionsempfehlung hinsichtlich der vorgeschlagenen Zielfonds aus. Beschlüsse in Bezug auf den Erwerb von Anteilen an Zielfonds bedürfen der absoluten Mehrheit aller Stimmen, wobei Enthaltungen als nicht teilnehmende Stimmen gewertet werden.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist verpflichtet, dem Anlageausschuss jeden Zielfonds, in welchen durch die Fondsgesellschaft investiert werden soll, zum Beschluss über eine Investitionsempfehlung vorzulegen. Hierfür hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft dem Anlageausschuss die zur Entscheidungsfindung über die Investitionsempfehlung erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, regelmäßig insbesondere bestehend aus den Vertriebsunterlagen des jeweiligen Zielfonds.

Darüber hinaus sind für zu erwerbende Anteile an den Zielfonds Wertermittlungen von zugelassenen Drittparteien (Gutachter, Wirtschaftsprüfer) einzuholen, welche den Anteilswert plausibilisieren.

Das letzte Entscheidungsrecht über den Erwerb von Anteilen an Zielfonds obliegt der AIF-Verwaltungsgesellschaft.

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 des Bestellungsvertrages

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

a) Portfolioverwaltung unter Einbindung eines Anlageausschusses der AIF-Verwaltungsgesellschaft, der in Bezug auf den Erwerb von AIF-Beteiligungen durch die Fondsgesellschaft gegenüber der AIF-Verwaltungsgesellschaft seine Empfehlungen ausspricht:
1. vorbereitende Tätigkeiten der Fondskonzeption und des Fondsmanagements,
2. Fondskonzeption,
3. laufendes Fondsmanagement der Fondsgesellschaft, ohne Rechtsberatung auszuüben,
4. Anlegerverwaltung,
5. Vertrieb von Anteilen an der Fondsgesellschaft (geregelt in einem separaten Dienstleistungsvertrag zwischen der Fondsgesellschaft und der IMMAC Immobilienfonds GmbH, unter Beitritt der AIF-Veraltungsgesellschaft),
6. Veräußerung der Vermögensgegenstände.

b) Risikomanagement:
1. Sorgfaltsprüfungsprozesse entsprechend den Transaktionsvorgaben, den Zielen und dem Risikoprofil des Investmentvermögens,
2. Risikomanagementsystem zur laufenden Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der mit dem Investmentvermögen verbundenen Risiken,
3. Abgleich des Risikoprofiles des Investmentvermögens mit dem in den Anlagebedingungen, dem Verkaufsprospekt und den sonstigen Verkaufsunterlagen des Investmentvermögens, festgelegten,
4. Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten.

c) administrative und sonstige Tätigkeiten:
1. aufsichtsrechtliches Meldewesen,
2. Geldwäscheprävention,
3. Datenschutz/Informationssicherheit,
4. mindestens jährliche Folgebewertung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen AIF-Beteiligungen, erstmals im Jahr des Erwerbes.

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 schuldhafte 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.

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 erhält von der Fondsgesellschaft für die Aufgaben, Befugnisse und Pflichten gemäß vorgenannten Punkten a) Nr. 3–4, b) und c) eine laufende AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung i. H. v. bis zu 1,40 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich als Durchschnitt aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt.

Die Höhe der laufenden AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung richtet sich nach der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals und beträgt bei eingeworbenem Kommanditkapital i. H. v. bis zu € 6.000.000,00 anfangs insgesamt € 19.500,00 p. a. (AIF-Verwaltungsgesellschaftsmindestvergütung). Für alle weiteren vollen € 1.000.000,00 eingeworbenes Kommanditkapital erhöht sich die laufende AIF-Verwaltungsgesellschaftsmindestvergütung um einen Erhöhungsbetrag i. H. v. € 1.166,67 p. a. (AIF-Verwaltungsgesellschaftsgrundvergütung), sodass die laufende AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung bei einem maximal einzuwerbenden Kommanditkapital i. H. v. € 30.000.000,00 insgesamt € 47.500,00 p. a. betragen würde.

Ab Anspruchsbeginn wird die AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung in der Beitrittsphase bis zum 31.12.2025 der Höhe nach auf € 19.500,00 festgelegt. Für die Folgejahre, beginnend am 01.01.2026 (vorbehaltlich einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes gemäß § 4 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages), versteht sich die AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Änderungen der laufenden Einnahmen der Fondsgesellschaft aus den Zielfonds stehender Anpassungen, wobei die AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung die AIF-Verwaltungsgesellschaftsgrundvergütung nicht unterschreiten darf. Zu den laufenden Einnahmen der Fondsgesellschaft aus den Zielfonds zählen regelmäßig die Ausschüttungen der Zielfonds an die Fondsgesellschaft, welche diese aufgrund ihrer operativen Tätigkeit (Vermietung, Verpachtung ihrer Vermögensgegenstände) und ggf. aufgrund von Kapitaleinkünften leisten, nicht jedoch Einnahmen der Zielfonds aufgrund der Veräußerung ihrer Vermögensgegenstände bzw. der Liquidation der Zielfonds. Die laufende AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung erhöht sich, sofern sie nicht 1,40 Prozent des durchschnittlichen NIW übersteigt. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Die Tätigkeiten gemäß den vorstehenden Punkten a) Nr. 1, 2, 5 und 6 werden gesondert und unabhängig von der laufenden AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung durch einmalige Vergütungen honoriert. Neben einem Teil der laufenden AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung wird für die von der AIF-Verwaltungsgesellschaft ausgelagerte Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung gezahlt. Die einmaligen Vergütungen sind im Kapitel 13 „Kosten“ im Detail dargestellt.

Die vorgenannten einmaligen bzw. laufenden Vergütungen sind nicht umsatzsteuerpflichtig. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so verstehen sich diese Vergütungen dann als Bruttovergütungen inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer i. H. v. zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 19,00 Prozent, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen sind.

Der Bestellungsvertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung des AIF. Er kann beim Vorliegen eines wichtigen Grundes unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten von beiden Parteien gekündigt werden. Ferner kann die Fondsgesellschaft unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten ordentlich kündigen.

Vergütungspolitik der AIF-Verwaltungsgesellschaft für den AIF

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

Zulasten des Investmentvermögens der Fondsgesellschaft werden nur solche (einmaligen und laufenden) Vergütungen und sonstigen Zuwendungen berechnet, wie sie in den Anlagebedingungen festgelegt sind. Die Berechnung der Vergütungen und sonstigen Zuwendungen lässt sich entsprechend den Anlagebedingungen entnehmen (vgl. II „Die Anlagebedingungen“ ab Seite 78).

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Investmentvermögen

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft verwaltet neben dem vorliegenden 61 weitere Alternative Investmentfonds sowie die Alt-Fonds und weitere Investmentvermögen der IMMAC group wie auch einen Alt-Fonds der DFV mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über € 1,84 Milliarden.

Weitere Informationen hierzu sind im Kapitel 20 „Die Anbieterin“ im Detail dargestellt.

8 ANGABEN ZUR VERWAHRSTELLE

Die Fondsgesellschaft hat am 12.09.2024 mit der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH als AIF-Verwaltungsgesellschaft und der DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH (im Folgenden auch „DR-Verwahrstelle“ genannt) einen Vertrag geschlossen, in dem Letztere als Verwahrstelle beauftragt wurde.

Gesellschaft
DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

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

Gründung der Verwahrstelle
Die DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH wurde am 25.10.2013 gegründet.

Handelsregister
Verwahrstelle wird die DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft 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. Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um einen Portfoliofonds ausschließlich für AIF. Vermögensgegenstände des AIF sind dabei, neben einer Liquiditätsreserve als Bankguthaben, ausschließlich solche Vermögenswerte, bei denen es sich um Beteiligungen an Publikums-AIF und/oder Spezial-AIF handelt, die von der AIF-Verwaltungsgesellschaft entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Regelungen verwaltet werden und bei denen die DR-Verwahrstelle als Verwahrstelle eingesetzt ist. Andere Vermögensgegenstände sind nicht Gegenstand des Verwahrstellenvertrages. Die Beteiligungen an anderen AIF dürfen nicht (hebel)finanziert werden.

Die DR-Verwahrstelle wird ehrlich, redlich, professionell, unabhängig, rechtmäßig sowie im Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger handeln. Die DR-Verwahrstelle prüft, ob die Fondsgesellschaft Inhaberin der verwahrten Beteiligungen ist, und hat festzustellen, ob sich der Portfoliofonds am jeweiligen AIF wirksam beteiligt hat und in das Handelsregister eingetragen wurde. Sie hat, soweit tunlich, Aufzeichnungen über die Vermögenswerte zu führen.

Die DR-Verwahrstelle stellt sicher, dass

1. die Ausgabe von Anteilen der Fondsgesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Anteile der Fondsgesellschaft den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen bzw. dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft entsprechen;
2. bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an die Fondsgesellschaft oder für Rechnung der Fondsgesellschaft überwiesen wird;
3. die Erträge der Fondsgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen oder dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft verwendet werden;
4. die AIF-Verwaltungsgesellschaft geeignete Verfahren anwendet, um festzustellen, ob die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß verbucht werden;

5. die AIF-Verwaltungsgesellschaft geeignete und kohärente Verfahren schafft, umsetzt und anwendet, um die Zeichnungsaufträge mit den Zeichnungserlösen und die Zahl der ausgegebenen Anteile mit den von der Fondsgesellschaft erhaltenen Zeichnungserlösen abzugleichen und die Eignung des Abgleichverfahrens regelmäßig zu überprüfen.

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

Der Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Dauer geschlossen und kann von jeder Vertragspartei mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Halbjahres gekündigt werden. Er endet mit Vollbeendigung und Löschung der Fondsgesellschaft im Handelsregister.

Übertragene Verwahrfunktionen/ Interessenkonflikte

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

9 DIE ANLEGERBETRACHTUNG

Profil des typischen Anlegers

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

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

Zur Dokumentation der Beteiligungsvoraussetzungen hat der Anleger neben der Beitrittserklärung, soweit es sich beim Anleger nicht um eine natürliche Person handelt, die „Anlage zur Beitrittserklärung zur Identifizierung nicht natürlicher Personen und der wirtschaftlich Berechtigten“ auszufüllen und mit der Beitrittserklärung einzureichen.

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

Faire Behandlung der Anleger

Die Anleger der Fondsgesellschaft werden gleichbehandelt. Es gibt keine Anleger, die eine Vorzugsbehandlung erfahren. Alle von den Anlegern gezeichneten Anteile haben dieselben Ausgestaltungsmerkmale, und es werden keine verschiedenen Anteilsklassen gemäß § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB gebildet. Die Anteile der Gründungsgesellschafter und der für sich gezeichnete Teilanteil der Treuhänderin i. H. v. € 500,00 haben gemäß Gesellschaftsvertrag von den Anteilen der Anleger abweichende Ausgestaltungsmerkmale.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft stellt durch die Beschäftigung ausreichenden Personals sicher, dass Anlegeranfragen zeitnah beantwortet werden und keinem Anleger etwaige Nachteile aus seiner Beteiligung in Relation zu anderen Anlegern entstehen. Des Weiteren stellen die AIF-Verwaltungsgesellschaft und ihre Mitarbeiter sicher, dass die Verwaltung der Anteile professionell und ordentlich erfolgt, ohne dass Anleger unbillig belastet werden.

Interessenkonflikt-Policy

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

10 DIE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Anlagepolitik, -strategie, -ziele

Die Fondsgesellschaft ist ein Portfoliofonds, und bei Festlegung der Anlagegrenzen standen die konkreten Vermögensgegenstände (Zielfonds) noch nicht fest. Die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erfolgen nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter. Die Fondsgesellschaft darf Anteile an geschlossenen inländischen Publikums-AIF und Anteile an geschlossenen inländischen Spezial-AIF, welche direkt und/oder indirekt in Sachwerte (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren, sowie Bankguthaben erwerben. Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, mittelbar und/oder unmittelbar Anteile an Zielfonds zu erwerben, diese mittelbar und/oder unmittelbar zu verwalten und ein diversifiziertes Beteiligungsportfolio aufzubauen. Hierbei sollen mindestens 80,00 Prozent des zu investierenden Kapitals in Zielfonds bzw. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB angelegt werden. Es ist vorgesehen, die Anteile während der Beitrittsphase der jeweiligen Zielfonds zu zeichnen, wobei die Fondsgesellschaft unter Beachtung der Anlagegrenzen ebenfalls Zweitmarktanteile erwerben darf. Die Fondsgesellschaft plant Beteiligungen an Zielfonds ohne Zahlung eines Ausgabeaufschlages zu erwerben, wobei der Erwerb ausschließlich aus Eigenkapital der Fondsgesellschaft erfolgt. Die Fondsgesellschaft wird kein Fremdkapital aufnehmen.

Bei einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände abhängt, in die investiert wird.

Die Fondsgesellschaft hat das zu investierende Kapital unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 KAGB anzulegen, wobei innerhalb der ersten 18 Monate ab Beginn des Vertriebes eine Risikomischung nicht zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein muss.

Bei den Zielfonds handelt es sich um geschlossene inländische Publikums-AIF und/oder geschlossene inländische Spezial-AIF, wobei maximal 40,00 Prozent des investierten Kapitals in Publikums-AIF und mindestens 60,00 Prozent des investierten Kapitals in Spezial-AIF angelegt werden. Maximal 10,00 Prozent des investierten Kapitals dürfen in Bankguthaben angelegt werden.

Mindestens 70,00 Prozent des zu investierenden Kapitals werden in Zielfonds angelegt, die direkt und/oder indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, belegen in Deutschland und bebaut mit Gewerbeimmobilien des Typs (i) Sozialimmobilie (z. B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Kliniken, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation) oder des Typs (ii) Hotel investieren.

Des Weiteren ist in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft festgelegt, dass die Zielfonds jeweils von der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden müssen, wobei als Verwahrstelle der jeweiligen Zielfonds die DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH beauftragt sein muss.

Eine Investition darf bei den Zielfonds außerdem nur getätigt werden, wenn der Anlageausschuss der AIF-Verwaltungsgesellschaft vorab eine Investitionsempfehlung ausgesprochen hat, das investierte Kapital je Zielfonds nach Abschluss der Investitionsphase mindestens € 500.000,00 und der Verkehrswert der Immobilien pro jeweiligem Zielfonds mindestens € 1.000.000,00 beträgt.

Bei keinem der Vermögensgegenstände dürfen Risiken aus Fremdwährungsdarlehen bestehen.

Die Zielfonds generieren Einnahmen aus der langfristigen Vermietung und Verpachtung und späteren Veräußerung ihrer jeweiligen Anlageobjekte (Gewerbeimmobilien des Typs (i) und (ii)) bzw. aus ihrer Liquidation. Dabei erzielte Überschüsse schütten die Zielfonds planmäßig an ihre Anleger aus. Die Fondsgesellschaft wird Anteilseignerin der Zielfonds und ihr Anlageziel ist, aus den erworbenen Anteilen an den Zielfonds Erträge zu generieren und diese monatlich bzw. mittels Sonderausschüttungen jährlich an die Anleger auszuzahlen.

Die Anlagepolitik zur Durchsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlagezieles besteht darin, alle erforderlichen Maßnahmen zum Nutzen der Anleger zu ergreifen und durchzusetzen. Als wesentliche Maßnahmen zur Durchsetzung der Anlagepolitik wurde die Fondsgesellschaft gegründet. Die Fondsgesellschaft hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Vermögensgegenstände erworben, und es steht noch nicht fest, in welche Zielfonds die Fondsgesellschaft investieren wird. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft entscheidet während der Investitionsphase unter Beachtung der Regelungen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages darüber, von welchen Zielfonds Anteile erworben werden. Für die Tätigung etwaiger Anlagen wurden noch keine Vertragsbeziehungen eingegangen.

Da zum Teil Personenidentität bei der Wahrnehmung von Funktionen und Tätigkeiten in verschiedenen zur Fondsgesellschaft in Beziehung stehenden Gesellschaften herrscht, u. a. auch auf Ebene der Zielfondsgesellschaften, können Interessenkonflikte entstehen. Diese werden im Kapitel 7 „Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft – Personenidentität/Interessenkonflikte“ behandelt.

Die möglichen Risiken, die im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Durchsetzung der Anlagepolitik entstehen können, sind im Kapitel 5 „Risiken der Kapitalanlage“ beschrieben.

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

Änderung der Anlagestrategie oder -politik

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

Techniken und Instrumente der Verwaltung

Zu den Techniken und Instrumenten der Verwaltung gehören das Risikomanagement und die Portfolioverwaltung inkl. Fondsmanagement der Fondsgesellschaft sowie Anlegerverwaltung. Die damit verbundenen Risiken werden im Kapitel 5 „Risiken der Kapitalanlage“ beschrieben. Weder die AIF-Verwaltungsgesellschaft noch die Fondsgesellschaft tätigen Derivatgeschäfte.

Liquiditätsrisikomanagement des AIF

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft verfügt über angemessene Liquiditätsmanagementsysteme, um die Liquiditätsrisiken zu überwachen. Ferner hat sie darauf zu achten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen der Fondsgesellschaft mit den jeweils zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt.

Die Überwachung der Liquiditätsrisiken erfolgt durch Überwachung der Ausschöpfung von Risikolimiten, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft für das Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung der Art, des Umfanges und der Komplexität des verwalteten AIF definiert hat. Eine Überschreitung der Risikolimite führt zu Steuerungsmaßnahmen der AIF-Verwaltungsgesellschaft, die eine weitere Erhöhung oder Realisierung von Liquiditätsrisiken verhindern sollen.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft überwacht die Liquidität auf Grundlage definierter Sollzahlungsströme. Abweichungen von den Sollzahlungsströmen führen dazu, dass ggf. Steuerungsmaßnahmen ausgelöst werden.

Die eingesetzten Verfahren des Liquiditätsmanagements sorgen dafür, dass die AIF-Verwaltungsgesellschaft über angemessene Kenntnisse und Erfahrungen in Bezug auf die Liquidität der Vermögenswerte verfügt, in welche die Fondsgesellschaft investiert.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft berücksichtigt in ihrem Liquiditätsmanagementsystem ferner angemessene Eskalationsmaßnahmen, um den zu erwartenden oder tatsächlichen Liquiditätsengpässen des AIF entgegenwirken zu können.

Zur Bewertung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft führt die AIF-Verwaltungsgesellschaft regelmäßig Stresstests durch und legt dabei sowohl normale als auch außergewöhnliche Liquiditätsbedingungen zugrunde.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft ebenfalls darauf zu achten, dass die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft und das Liquiditätsprofil des von ihr verwalteten Fonds übereinstimmen.

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

Bewertung der Vermögenswerte

Der Wert der Fondsgesellschaft ergibt sich aus den jeweiligen Verkehrswerten der zu ihr gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich ggf. aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten (Nettoinventarwert). Im Einzelnen wird bei der Bewertung der Vermögensgegenstände wie folgt verfahren:

Ankaufsbewertung

Vor dem Erwerb eines Anteiles an einem Zielfonds muss gemäß § 261 Abs. 6 KAGB eine Bewertung dieses Zielfonds durch einen externen Bewerter erfolgen. Wenn der Wert des Vermögensgegenstandes € 50 Millionen übersteigt, was bei der Fondsgesellschaft nicht beabsichtigt ist, müssten zwei externe Bewerter eine Bewertung vornehmen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine externen Bewerter bestellt, da die Zielfonds, in welche die Fondsgesellschaft zu investieren beabsichtigt, noch nicht feststehen.

Die Bestellung des externen Bewerters erfolgt durch die AIF-Verwaltungsgesellschaft. Die Kosten der Ankaufsbewertungen werden der Fondsgesellschaft belastet. Bei der Bewertung ist gemäß § 261 Abs. 6 KAGB von dem letzten mit Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehenen Jahresabschlusses des zu erwerbenden Zielfonds auszugehen oder, wenn der Jahresabschluss mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt, von den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten des Zielfonds, die in einer von einem Wirtschaftsprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung nachgewiesen sind. Die zu erwerbenden Zielfonds werden dabei mit dem Nettoinventarwert bewertet. Dieser ergibt sich aus den jeweiligen Verkehrswerten der zum Zielfonds gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten. Diese sind dem geprüften Jahresabschluss bzw. der geprüften Vermögensaufstellung zu entnehmen.

Folgebewertungen

Die jährlichen Folgebewertungen 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 Folgebewertung erfolgt durch einen internen Bewerter aus dem Geschäftsbereich Risikomanagement der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Der interne Bewerter verfügt über angemessene Kenntnisse und Erfahrungen und informiert sich laufend über die aktuellen Entwicklungen.

Die Folgebewertung der zu erwerbenden Zielfonds erfolgt ebenfalls auf Basis des Nettoinventarwertes. Dieser wird jeweils ermittelt aus den geprüften Jahresabschlüssen der Zielfonds und den darin mit Verkehrswerten angesetzten Vermögensgegenständen abzgl. der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

Für die Bewertung der Immobilien auf Ebene der Zielfonds wendet die AIF-Verwaltungsgesellschaft i. d. R. das Ertragswertverfahren

an. Hierbei wird grundsätzlich auf das vereinfachte Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgestellt.

Bankguthaben
Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zzgl. zugeflossener bzw. abzgl. abgeflossener Zinsen bewertet.

Sonstiges
Forderungen sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Schwer zu bewertende Vermögenswerte sind nicht vorhanden.

Volatilität des Investmentvermögens

Bei einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände abhängt, in die investiert wird. Die Fondsgesellschaft investiert in Zielfonds, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen. Die Zielfonds wiederum investieren jeweils in Spezialimmobilien (Sozialimmobilie, Hotel), weshalb der jeweilige Wert der Zielfonds Schwankungen unterliegen kann, auf welche die Zielfonds nur bedingt Einfluss haben. Der Wert der Zielfonds ist neben einer gesicherten Wettbewerbsposition und einem guten Instandhaltungszustand der Spezialimmobilien von branchenspezifischen und konjunkturellen Entwicklungen abhängig. Daher unterliegt auch der Wert der Fondsgesellschaft Schwankungen.

Die Fondsgesellschaft weist aufgrund der geplanten Zusammensetzung ihrer Vermögensgegenstände oder die für die Fondsgesellschaftsverwaltung verwendeten Techniken keine erhöhte Volatilität i. S. d. § 165 Abs. 5 KAGB auf.

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, -risiken und nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

In den Verordnungen 2020/852/EU und 2019/2088/EU wurden Vorgaben u. a. für Kapitalverwaltungsgesellschaften bzgl. der Bereitstellung von Informationen über die Nachhaltigkeit von Finanzprodukten festgelegt. Sie enthalten Kriterien zur Bestimmung dessen, ob eine Wirtschaftstätigkeit als ökologisch nachhaltig einzustufen ist, um den Grad der ökologischen Nachhaltigkeit einer Investition ermitteln zu können. Die Kapitalanlage ist ein Finanzprodukt i. S. d. Artikels 6 der Verordnung 2019/2088/EU. **Die diesem Finanzprodukt (IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft) zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.**

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat über die Transparenz bei der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken und der Berücksichtigung nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen in ihren Prozessen zu berichten.

Nachhaltigkeitsrisiken können Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung sein, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation der AIF-Verwaltungsgesellschaft haben kann.

Nachhaltigkeitsrisiken stellen keine separate Risikoart dar, können jedoch auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten, insbesondere bei fehlender Beachtung von Nachhaltigkeit, beitragen. Sollten Nachhaltigkeitsrisiken einzeln oder kumuliert eintreten, können sie erhebliche negative Auswirkungen auf die Rendite und mithin den Wert der Investition haben. Infolgedessen kann sich hieraus für den Anleger das Risiko der Gefährdung des investierten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag einstellen.

Da die Zielfonds, in welche investiert werden soll, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen, konnten keine nachteiligen Auswirkungen etwaiger Nachhaltigkeitsrisiken bei den Zielfonds geprüft werden. Daher können keine Aussagen dahingehend getätigt werden, ob aufgrund zukünftiger Investitionen in Zielfonds konkrete nachteilige Auswirkungen für die Rendite der Fondsgesellschaft zu erwarten sind (zu den Risiken vgl. Kapitel 5 „Risiken der Kapitalanlage – Darstellung weiterer Risiken – Rechtliche und steuerliche Risiken“).

Nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren i. S. v. Art. 7 der Verordnung 2019/2088/EU (im Folgenden auch „Offenlegungsverordnung“ genannt) werden bei den Investitionsentscheidungen, d. h. beim Erwerb von AIF-Anteilen (Zielfonds), nicht berücksichtigt. Eine Berücksichtigung durch die Fondsgesellschaft erfordert die Notwendigkeit, dass die Zielfonds ihrerseits i. S. v. Art. 7 der Offenlegungsverordnung bei Investitionsentscheidungen nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen. Die Fondsgesellschaft geht jedoch davon aus, dass die Zielfonds diese Anforderungen nicht erfüllen, und berücksichtigt deshalb nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht.

11 DER FINANZIERUNGS- UND INVESTITIONSPLAN (PROGNOSE)

Erläuterungen

Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) stellt dar, wie sich das Gesamtinvestitionsvolumen der Kapitalanlage nach Vollplatzierung darstellt, wie die Investitionen finanziert und wofür die Mittel im Einzelnen verwendet werden.

Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, ihr Kommanditkapital um bis zu € 30.000.000,00 zu erhöhen. Bei Erreichen eines zu erhöhenden Kommanditkapitals um € 6.000.000,00 kann die Fondsgesellschaft für den weiteren Beitritt von Kommanditisten geschlossen werden, spätestens aber am 31.12.2025 („Schließungszeitpunkt"). Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist jedoch berechtigt, den Beitrittszeitraum um bis zu ein Jahr über den 31.12.2025 hinaus zu verlängern, insbesondere, aber nicht ausschließlich, wenn Kommanditkapital i. H. v. weniger als € 6.000.000,00 platziert wurde oder eine Risikomischung i. S. d. § 262 Abs. 1 KAGB nicht gegeben ist. In diesem Fall verschiebt sich der Schließungszeitpunkt entsprechend.

Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung weder die Höhe des Kommanditkapitals noch die Höhe der Investitionen in Zielfonds feststehen, werden nachfolgend beispielhaft zwei Finanzierungs- und Investitionspläne dargestellt. Der erste Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) berücksichtigt einzuwerbendes Kommanditkapital i. H. v. € 6.000.000,00 (Variante 6M), und der zweite Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) berücksichtigt einzuwerbendes Kommanditkapital i. H. v. € 30.000.000,00 (Variante 30M). Die Prognosewerte des Finanzierungs- und Investitionsplanes (Prognose) ändern sich entsprechend nach Maßgabe des tatsächlich erhöhten Kommanditkapitals. Die Finanzierung der Fondsgesellschaft erfolgt durch Eigenkapital und Vertriebsleistungsrückvergütungen.

Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)

	minimal einzuwerbendes Kommanditkapital		maximal einzuwerbendes Kommanditkapital	
Mittelherkunft	**gesamt**	**zu Fondsvolumen**	**gesamt**	**zu Fondsvolumen**
Einzuwerbendes Kommanditkapital	6.000.000	91,84 %	30.000.000	91,78 %
Ausgabeaufschlag	300.000	4,59 %	1.500.000	4,59 %
Vertriebsleistungsrückvergütung Zielfonds	233.200	3,57 %	1.188.000	3,63 %
Finanzierungsvolumen	**6.533.200**	**100,00 %**	**32.688.000**	**100,00 %**
Mittelverwendung				
Investitionen in Zielfonds	5.830.000	89,24 %	29.700.000	90,86 %
Bewertungs-, Gesellschaftsgründungs-, Vertriebsgestattungs- und Initialkosten	374.000	5,72 %	1.429.000	4,37 %
Ausgabeaufschlag	300.000	4,59 %	1.500.000	4,59 %
Liquiditätsreserve	29.200	0,45 %	59.000	0,18 %
Investitionsvolumen	**6.533.200**	**100,00 %**	**32.688.000**	**100,00 %**

Alle Werte in Euro und gerundet

Mittelherkunft
Die Mittelherkunft unterscheidet drei Quellen: das einzuwerbende Kommanditkapital (Kapitaleinlage) der Gesellschafter, den Ausgabeaufschlag auf die Kapitaleinlage sowie die Rückvergütung der Vertriebsleistungen in den Zielfonds.

Einzuwerbendes Kommanditkapital und Ausgabeaufschlag
Das einzuwerbende Kommanditkapital und der Ausgabeaufschlag auf die Kapitaleinlagen sind von den Anlegern aufzubringen. Die Zeichnungsfrist läuft – vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung bzw. einer Verlängerung des Beitrittszeitraumes – bis zum 31.12.2025 (maximal bis zum 31.12.2026).

Vertriebsleistungsrückvergütung Zielfonds
Die Fondsgesellschaft beteiligt sich ausschließlich an Zielfonds, welche ebenfalls von der AIF-Verwaltungsgesellschaft verwaltet werden. Von dem durch die Fondsgesellschaft in die Zielfonds zu investierenden Kapital sind bis zu vier Prozent für Vergütungen, welche die Zielfonds der IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. anderen Vertriebspartnern für die Vermittlung von Kapitalanlegern zu zahlen haben, vorgesehen (Eigenkapitalvermittlungsvergütung). Die durch die Fondsgesellschaft investierten Kapitalbestandteile für Eigenkapitalvermittlungsvergütungen werden der Fondsgesellschaft in voller Höhe erstattet.

Mittelverwendung
Die Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft werden für den Erwerb von Anteilen an Zielfonds sowie den Aufbau einer Liquiditätsreserve verwendet.

Investition in Zielfonds
Durch die Fondsgesellschaft sollen planmäßig Beteiligungen im Wert von z. B. € 5.830.000,00 (Variante 6M) und bis zu € 29.700.000,00 (Variante 30M) an Zielfonds erworben werden, was 89,24 Prozent respektive 90,86 Prozent des Investitionsvolumens ausmacht. Dabei plant, die Fondsgesellschaft die Beteiligungen an den Zielfonds jeweils ohne Zahlung eines Ausgabeaufschlages zu erwerben.

Bewertungs-, Gesellschaftsgründungs-, Vertriebsgestattungs- und Initialkosten
Die Bewertungs-, Gesellschaftsgründungs-, Vertriebsgestattungs- und Initialkosten betragen planmäßig maximal 5,72 Prozent des Investitionsvolumens und umfassen Aufwendungen der Fondsgesellschaft für die Ankaufsbewertung der Zielfondsbeteiligungen, Vertriebsleistungen, eine Konzeptionsgebühr, Kosten der Vertriebsgestattung, Gesellschaftsgründungskosten sowie Aufwendungen der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung.

Ausgabeaufschlag
Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu fünf Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals, läge somit planmäßig bei € 300.000,00 (Variante 6M) und bis zu € 1.500.000,00 (Variante 30M), und wird für die Vermittlung des einzuwerbenden Kommanditkapitals an die IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. andere Vertriebspartner geleistet.

Liquiditätsreserve
Die Liquiditätsreserve wird für unvorhersehbare Kosten in der Investitionsphase oder während der Nutzungsphase gebildet. Sie beträgt planmäßig beispielhaft € 29.200,00 (Variante 6M) und bis zu € 59.000,00 (Variante 30M). Es ist darauf hinzuweisen, dass die Liquiditätsreserve die Stammeinlagen der Komplementärgesellschaft der Fondsgesellschaft enthält.

Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert

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

Der jüngste NIW der IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft beträgt prognosegemäß € -74.000,00.

Der NIW wurde auf den Zeitpunkt des 01.12.2024 ermittelt und berücksichtigt den prognostizierten Wert der Vermögensgegenstände und bereits eingegangene Verbindlichkeiten sowie die bis zu diesem Zeitpunkt dem geschlossenen Investmentvermögen belasteten Kosten. Es ist darauf hinzuweisen, dass der dargestellte NIW zum Stichtag lediglich eingeschränkte Aussagekraft hat, da die Fondsgesellschaft ihre beabsichtigte Geschäftstätigkeit zu dem Zeitpunkt noch nicht aufgenommen hat.

Das Kommanditanlagevermögen des geschlossenen Investmentvermögens soll in der Beitrittsphase erst schrittweise aufgebaut werden. 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. Der NIW des AIF wird künftig gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt und regelmäßig im Jahresbericht mitgeteilt. Daneben wird die AIF-Verwaltungsgesellschaft den NIW des AIF in kürzeren Zeitabständen veröffentlichen, z. B. wenn es zu Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren gekommen ist.

12 ANTEILE

Beitrittsmöglichkeiten/Mindestbeteiligung/Erbringung der Einlage

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt bis zu maximal € 30.000.000,00 (Variante 30M). Die Anteile sind nicht verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt € 10.000,00. Eine höhere Beteiligung muss durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Der Ausgabepreis der Beteiligung entspricht der individuellen Zeichnungssumme des einzelnen Anlegers zzgl. des Ausgabeaufschlages. Die maximale Zahl der zu begebenden Anteile (Kommanditanteile) beträgt auf Grundlage der Mindestzeichnungssumme und des maximal einzuwerbenden Kommanditkapitals 3.000.

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

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

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

Firma und Sitz der Treuhandkommanditistin

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

Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhänderin

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

Aufgaben der Treuhänderin

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

Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhänderin

Rechte der Treuhänderin

Die Treuhänderin ist gemäß Gesellschaftsvertrag berechtigt, ihre Einlage im Interesse und für Rechnung von Treugebern nach Maßgabe des jeweils abzuschließenden Treuhandvertrages und Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ohne Zustimmung der Gesellschaft oder der übrigen Gesellschafter zu erhöhen. Für ihre Tätigkeit erhält die Treuhänderin von der AIF-Verwaltungsgesellschaft zehn Prozent der Vergütung, welche die Fondsgesellschaft für die laufende Fondsgesellschaftsverwaltung an die AIF-Verwaltungsgesellschaft zahlt. Die Vergütung der Treuhänderin beträgt z. B. im Geschäftsjahr 2025 € 1.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, da der Anteil der laufenden Vergütung, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft für die laufende Fondsgesellschaftsverwaltung im Geschäftsjahr 2025 erhält, € 10.000,00 beträgt.

Der Treugeber ersetzt der Treuhänderin alle aus Anlass der treuhänderischen Tätigkeit entstehenden Nachteile und Aufwendungen und stellt sie von allen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Treuhandgegenstand sowohl gegenüber der Fondsgesellschaft als auch gegenüber Dritten frei. Dieses betrifft insbesondere bei Beendigung des Treuhandverhältnisses die Freistellung von für Rechnung des Treugebers eingegangenen Verbindlichkeiten.

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

Pflichten der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandgegenstand auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Fondsgesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen.
2. Sie nimmt die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft gemäß den folgenden Punkten wahr:
   a) Der Treugeber wird über die Einberufung einer Gesellschafterversammlung oder von der Einleitung eines Umlaufverfahrens über das Anlegerportal unterrichtet. Die Unterrichtung ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn die Beschlussfassungsunterlagen, die Ladung zu der Gesellschafterversammlung inkl. der Tagesordnungspunkte und ggf. weitere Unterlagen im Anlegerportal hinterlegt wurden und eine E-Mail-Benachrichtigung an die von dem Treugeber im Anlegerportal hinterlegte E-Mail-Adresse gerichtet wurde.
   b) Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen persönlich teilzunehmen. Der Treugeber kann auch die Treuhänderin anweisen, die Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung in bestimmter Weise wahrzunehmen.

c) Der Treugeber kann auch selbst sein Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung ausüben oder sich durch Dritte vertreten lassen, sofern er dies der Treuhänderin vor Beginn der Versammlung anzeigt.
d) Sofern der Treugeber die Treuhänderin nicht hinsichtlich des Abstimmungsverhaltens anweist, ist die Treuhänderin verpflichtet, sich in der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft zu enthalten.

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

Beendigung eines Treuhandverhältnisses

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

Übertragung von Kommanditanteilen bzw. Treugeberwechsel, Treugeberregister

Kommanditisten oder Treugeber können ihre Beteiligung mit Genehmigung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der AIF-Verwaltungsgesellschaft zum 31.12. eines Kalenderjahres auf Dritte übertragen, es sei denn, die Kapitaleinlage beträgt nicht mindestens € 10.000,00 oder sie wäre nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar.

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

Tod eines Kommanditisten/ Treugebers

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

Personenidentität/Interessenkonflikte

Bezüglich etwaiger Personenidentitäten und Interessenkonflikte sei auf Kapitel 7 „Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft – Personenidentität/Interessenkonflikte“ verwiesen.

Die Hauptmerkmale der Anteile der Anleger

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

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

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

Dem Anleger stehen die Rechte eines Kommanditisten, wie sie im Gesellschaftsvertrag vereinbart sind und wie sie sich ergänzend aus den Vorschriften von §§ 161 ff. HGB ergeben, zu:

- Informations- und Kontrollrecht, § 166 HGB;
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrecht entsprechend der gezeichneten Kapitaleinlage (je volle € 500,00 eine Stimme);
- Recht auf Ergebnisbeteiligung, §§ 167 f., 120 f. HGB;
- Kündigungsrecht im Fall eines Fortsetzungsbeschlusses gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages;
- Ausschüttungsanspruch/ Gewinnauszahlungsanspruch;
- Recht zur Übertragung des Gesellschaftsanteiles;
- Recht auf Zahlung einer Abfindung beim Ausscheiden aus der Gesellschaft, sofern keine Liquidation stattfindet.

Kommanditisten, die nicht zur Führung der Geschäfte befugt sind, haben ein Widerspruchsrecht bei Geschäften, die nicht vom Gesellschaftszweck umfasst sind.

Informations- und Kontrollrechte

Die den Kommanditisten aus § 166 HGB zustehenden Informations- und Kontrollrechte können von den Treugebern wahrgenommen werden. Zusätzlich sind dem Anleger auf Anforderung alle wesentlichen Änderungen des Verkaufsprospektes zur Verfügung zu stellen.

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

Den Anlegern werden auf Antrag Informationen auf dem neuesten Stand gemäß § 269 Abs. 1 i. V. m. § 165 Abs. 2 Nr. 34 KAGB hinsichtlich der Identität der Verwahrstelle, ihrer Pflichten, einer Liste der Auslagerungen und Unterauslagerungen sowie der Angabe sämtlicher Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen, der Identität oder ihrer Pflichten ergeben können, übermittelt.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft informiert weiter über den prozentualen Anteil schwer zu liquidierender Vermögensgegenstände, neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement und das aktuelle Risikoprofil sowie die zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme. Sie legt alle Änderungen des maximalen Umfanges, 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.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass nach den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft kein Fremdkapital aufgenommen und entsprechend kein Leverage eingesetzt werden soll.

13 KOSTEN

Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag

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

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

Eine Rücknahme der Anteile bzw. eine Kündigung der Fondsgesellschaft ist gesetzlich bzw. vertraglich ausgeschlossen, daher entfallen eine Angabe zur Berechnung der Rücknahmepreise der Anteile, die Angabe der Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise, der mit der Rücknahme der Anteile verbundenen Kosten sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung der Rücknahmepreise der Anteile. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung (§ 19 Gesellschaftsvertrag) und beim Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen (§ 20 Gesellschaftsvertrag) können jedoch Abfindungsregelungen bestehen (§ 21 Gesellschaftsvertrag).

Initialkosten und Aufwendungserstattungen

Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Beitrittsphase einmal zu zahlende Initialkosten an, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind. Diese betragen bis zu 5,23 Prozent der Kapitaleinlage inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die Initialkosten sind spätestens mit dem Ende der Beitrittsphase der Fondsgesellschaft zur Zahlung fällig, wobei anteilige Abschlagszahlungen entsprechend dem Beitrittsverlauf bereits vor dem Ende der Beitrittsphase möglich sind. Die Höhe der Initialkosten ist abhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals. Bei eingeworbenem Kommanditkapital i. H. v. € 30.000.000,00 betragen die Initialkosten planmäßig 4,32 Prozent der Kapitaleinlage inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer.

Insgesamt betragen die einmaligen Kosten (Ausgabeaufschlag und Initialkosten) maximal 9,75 Prozent des Ausgabepreises (Kapitaleinlage zzgl. Ausgabeaufschlag) inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer.

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

1. Mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft wurden im Bestellungsvertrag mit der Fondsgesellschaft die folgenden einmaligen Vergütungen vereinbart:
   a) Für die vorbereitende Tätigkeit, die Fondskonzeption und die weitere Fondskonzeptionsarbeit, die nach Unterzeichnung des Bestellungsvertrages geleistet wird, sowie Beratung und Betreuung bei der Erstellung von rechtlich geforderten Vertriebsunterlagen erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft bei eingeworbenem Kommanditkapital i. H. v. bis zu € 6.000.000,00 von der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 64.000,00. Für alle weiteren vollen € 1.000.000,00 eingeworbenes Kommanditkapital erhöht sich diese Vergütung um einen Erhöhungsbetrag i. H. v. € 958,33, sodass die Vergütung bei einem maximal einzuwerbenden Kommanditkapital i. H. v. € 30.000.000,00 insgesamt € 87.000,00 betragen würde. Die Einmalvergütung ist pro rata des eingezahlten Eigenkapitals fällig.
   b) Für die an die Norddeutsche PROJEKT.Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerten Tätigkeiten hinsichtlich der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung für die Fondsgesellschaft zahlt die Fondsgesellschaft an die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 10.000,00. Die Einmalvergütung ist fällig, sobald die Anteile an der Fondsgesellschaft vollständig platziert und eingezahlt sind, und sie ist von der AIF-Verwaltungsgesellschaft in gleicher Höhe an die NPR für die ausgelagerten Tätigkeiten zu leisten.
2. Für die Tätigkeiten der Vermittlung von Kapitalanlegern mit Einlageverpflichtungen i. H. v. bis zu € 30.000.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen wurden mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH im Eigenkapitalvermittlungsvertrag von der Fondsgesellschaft einmalige Vergütungen i. H. v.
   i) bis zu € 1.200.000,00 (bis zu vier Prozent der Einlageverpflichtungen) sowie
   ii) bis zu € 1.500.000,00, abhängig von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen, vereinbart.

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

Die Vergütungen gemäß Ziff. 1. und 2. sind nicht umsatzsteuerpflichtig. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so verstehen sich die vorgenannten Vergütungen als Bruttovergütungen inkl. Umsatzsteuer.

Laufende Kosten

Laufende Vergütungen, die von der Fondsgesellschaft an die AIF-Verwaltungsgesellschaft, die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin zu zahlen sind:

1. Die Summe aller laufenden Vergütungen, die jährlich aus der Fondsgesellschaft gemäß nachstehenden Ziff. 2.–4. entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,60 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, betragen. Daneben werden Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten (s. u.) berechnet.
2. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine laufende AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung i. H. v. bis zu 1,40 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 (2025) beträgt die AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung € 19.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, und im zweiten Kalenderjahr (01.01.-31.12.2026) beträgt die AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung mindestens € 19.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben (vgl. Kapitel 7 „Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft – Wesentliche Inhalte des Bestellungsvertrages – Aufgaben, Befugnisse und Pflichten der AIF-Verwaltungsgesellschaft“ auf Seite 37).
3. 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 Jahr 2024 erhält die persönlich haftende Gesellschafterin keine Vergütung und im ersten Kalenderjahr (2025) beträgt die Vergütung mindestens € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2026) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
4. Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft erhält als Ausgleich für die Geschäftsführungstätigkeit 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, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Im Jahr 2024 erhält die geschäftsführende Kommanditistin keine Vergütung und im ersten Kalenderjahr (2025) beträgt die Vergütung mindestens € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2026) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
5. Mögliche Überzahlungen der Vergütungen nach Ziff. 2.–4. sind nach Feststellung des tatsächlichen NIW auszugleichen.

Die laufende AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung ist zum Jahresende fällig. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist jedoch berechtigt, auf die laufende AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung monatlich anteilige Vorschüsse zum ersten Werktag zu berechnen.

Vergütungen an Dritte

1. Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,40 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt. Bei eingeworbenem Kommanditkapital i. H. v. bis zu € 10.000.000,00 beträgt die Verwahrstellenvergütung € 8.500,00 p. a. (Verwahrstellenmindestvergütung). Für alle weiteren vollen € 1.000.000,00 eingeworbenes Kommanditkapital erhöht sich die Verwahrstellenmindestvergütung um einen Erhöhungsbetrag i. H. v. € 600,00 p. a. (Verwahrstellengrundvergütung), sodass die Verwahrstellenvergütung bei einem maximal einzuwerbenden Kommanditkapital i. H. v. € 30.000.000,00 insgesamt € 20.500,00 p. a. betragen würde. Ab Anspruchsbeginn wird die Verwahrstellenvergütung in der Beitrittsphase bis zum 31.12.2025 der Höhe nach auf € 10.000,00 festgelegt. Für die Folgejahre, beginnend am 01.01.2026 (vorbehaltlich einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes gemäß § 4 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages), versteht sich die Verwahrstellenvergütung zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Änderungen der laufenden Einnahmen der Fondsgesellschaft aus den Zielfonds stehender Anpassungen, wobei die Verwahrstellenvergütung die Verwahrstellengrundvergütung nicht unterschreiten darf. Zu den laufenden Einnahmen der Fondsgesellschaft aus den Zielfonds zählen regelmäßig die Ausschüttungen der Zielfonds an die Fondsgesellschaft, welche diese aufgrund ihrer operativen Tätigkeit (Vermietung, Verpachtung ihrer Vermögensgegenstände) und ggf. aufgrund von Kapitaleinkünften leisten, nicht jedoch Einnahmen der Zielfonds aufgrund der Veräußerung ihrer Vermögensgegenstände bzw. der Liquidation der Zielfonds. Die Verwahrstelle erhält (i) ab dem 01.01.2026 50,00 Prozent der Verwahrstellenvergütung zu Beginn eines Kalenderjahres sowie (ii) zum 01.01. eines Jahres, ebenfalls beginnend am 01.01.2026, 50,00 Prozent der Verwahrstellenvergütung in monatlich anteiligen Vorschüssen. Die Verwahrstellenvergütung versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von 19,00 Prozent, wobei die Verwahrstellenvergütung bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist. Die Verwahrstellenvergütung erhöht sich, sofern sie nicht 0,40 Prozent des durchschnittlichen NIW übersteigt.
2. Die jährliche Vergütung für die Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft beträgt bis zu 0,50 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt. Bei eingeworbenem Kommanditkapital i. H. v. bis zu € 6.000.000,00 beträgt die Buchhaltungsvergütung € 8.000,00 p. a. (Buchhaltungsmindestvergütung). Für alle weiteren vollen € 1.000.000,00 eingeworbenes Kommanditkapital erhöht sich die Buchhaltungsmindestvergütung um einen Erhöhungsbetrag i. H. v. € 208,33 p. a. (Buchhaltungsgrundvergütung), sodass die

Buchhaltungsvergütung bei einem maximal einzuwerbenden Kommanditkapital i. H. v. € 30.000.000,00 insgesamt € 13.000,00 p. a. betragen würde. Ab Anspruchsbeginn wird die Buchhaltungsvergütung in der Beitrittsphase bis zum 31.12.2025 der Höhe nach auf € 8.000,00 festgelegt. Für die Folgejahre, beginnend am 01.01.2026 (vorbehaltlich einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes gemäß § 4 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages), versteht sich die Buchhaltungsvergütung zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den Änderungen der laufenden Einnahmen der Fondsgesellschaft aus den Zielfonds stehender Anpassungen, wobei die Buchhaltungsvergütung die Buchhaltungsgrundvergütung nicht unterschreiten darf. Zu den laufenden Einnahmen der Fondsgesellschaft aus den Zielfonds zählen regelmäßig die Ausschüttungen der Zielfonds an die Fondsgesellschaft, welche diese aufgrund ihrer operativen Tätigkeit (Vermietung, Verpachtung ihrer Vermögensgegenstände) und ggf. aufgrund von Kapitaleinkünften leisten, nicht jedoch Einnahmen der Zielfonds aufgrund der Veräußerung ihrer Vermögensgegenstände bzw. der Liquidation der Zielfonds. Die Buchhaltungsvergütung erhöht sich, sofern sie nicht 0,50 Prozent des durchschnittlichen NIW übersteigt. Die Buchhaltungsvergütung ist in der oben unter laufende Kosten Ziff. 2. dargestellten laufenden AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung enthalten und wird der Fondsgesellschaft somit nicht zusätzlich belastet. Die Buchhaltungsvergütung ist nicht umsatzsteuerpflichtig. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so versteht sich die Buchhaltungsvergütung dann als Bruttovergütung inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer i. H. v. zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 19,00 Prozent, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

Vergütungen und Kosten auf Ebene der Zielfonds

Auf Ebene der Zielfonds, in welche die Fondsgesellschaft investiert, 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 Zielfonds auf den NIW der Fondsgesellschaft aus.

Zu den auf Ebene der Zielfonds üblicherweise anfallenden Vergütungen und Kosten zählen Initialkosten (z. B. für Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung, Eigenkapitalvermittlung, Finanzierungsvermittlung, Geschäftsbesorgung, Fondskonzeption, Objektankaufsprüfung, Schließungsgarantie), laufende Vergütungen an die AIF-Verwaltungsgesellschaft für Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung, Folgebewertungen, Objektmanagement, Assetmanagement, Fondsgesellschaftsverwaltung, eine Haftungsvergütung für die Komplementärin und eine Vergütung für die Fondsgeschäftsführung sowie eine Vergütung für die Verwahrstelle. Zudem erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf Ebene der Zielfonds regelmäßig eine Veräußerungsgebühr sowie teilweise eine erfolgsabhängige Vergütung. Da die zu erwerbenden Zielfonds zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen, können keine Angaben zur genauen Höhe oder zu Höchstbeträgen dieser Vergütungen gemacht werden.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält neben den Fondsgesellschaftsverwaltungsvergütungen als Bestandteil der AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung auf Ebene der Fondsgesellschaft auch Fondsgesellschaftsverwaltungsvergütungen von den von ihr verwalteten Zielfonds.

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. §§ 261, 271 KAGB;
   ii) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
   iii) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
   iv) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
   v) Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
   vi) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
   vii) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
   viii) 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;
   ix) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
   x) Steuern und Abgaben, welche die Fondsgesellschaft schuldet.
2. Auf Ebene der Zielfonds, in welche die Fondsgesellschaft investiert, können i) ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Ziff. 1. Nr. i–x und ii) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen, anfallen. Diese Aufwendungen werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zielfonds ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligungen in der Rechnungslegung auf den NIW der Fondsgesellschaft aus.

Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Überprüfung der Werthaltigkeit der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet.

Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

Aufwendungen, die aufgrund von Steuern, Gebühren oder besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, gehen in vollem Umfang zulasten der Fondsgesellschaft. Bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent bzw. einem erstmaligen Anfallen der gesetzlichen Umsatzsteuer erhöhen sich die Bruttobeträge entsprechend.

Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

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

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

Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

1. Beim Erwerb von Anteilen an Zielfonds, die direkt oder indirekt von der AIF-Verwaltungsgesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die AIF-Verwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen. Die Fondsgesellschaft wird jeweils ohne die Zahlung von Ausgabeaufschlägen in Anteile von Zielfonds investieren. Es ist vorgesehen, die Anteile während der Beitrittsphase der jeweiligen Zielfonds zu zeichnen, wobei die Fondsgesellschaft unter Beachtung der Anlagegrenzen ebenfalls Zweitmarktanteile erwerben darf.
2. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat im Jahresbericht die Vergütung offenzulegen, die der Fondsgesellschaft von der AIF-Verwaltungsgesellschaft selbst, von einer anderen Verwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die AIF-Verwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die in der Fondsgesellschaft gehaltenen Anteile berechnet wurde.
3. Die Fondsgesellschaft beteiligt sich ausschließlich an Zielfonds, welche ebenfalls von der AIF-Verwaltungsgesellschaft verwaltet werden. Von dem durch die Fondsgesellschaft in die Zielfonds zu investierenden Kapital sind bis zu vier Prozent für Vergütungen, welche die Zielfonds der IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. anderen Vertriebspartnern für die Vermittlung von Kapitalanlegern zu zahlen haben, vorgesehen (Eigenkapitalvermittlungsvergütung). Die durch die Fondsgesellschaft investierten Kapitalbestandteile für Eigenkapitalvermittlungsvergütungen werden der Fondsgesellschaft in voller Höhe erstattet.

Gesamtkostenquote

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

Die prognostizierten Gesamtkosten im Geschäftsjahr 2025 setzen sich aus den Initialkosten (bis zu 5,23 Prozent der Kapitaleinlage) gemäß den Anlagebedingungen, zusätzlichen fondsabhängigen Kosten in der Beitrittsphase sowie den laufenden Kosten zusammen.

In den zusätzlichen fondsabhängigen Kosten in der Beitrittsphase sind Kosten der Vertriebsgenehmigung und Gesellschaftsgründungskosten enthalten.

Die laufenden Kosten enthalten gemäß den Anlagebedingungen laufende Vergütungen (Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung für die Fondsgesellschaft, Portfolioverwaltung und Risikomanagement, Verwaltung der Fondsgesellschaft, Folgebewertungen, Haftungsvergütung der Komplementärin, Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin), Vergütungen an Dritte (Verwahrstelle) und weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen (Vergütung für Steuerberater und Wirtschaftsprüfer).

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

Rückvergütungen an die AIF-Verwaltungsgesellschaft

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

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

Pauschalgebühr

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

Weitere Angaben im Jahresbericht

Soweit anwendbar, werden im Jahresbericht der Fondsgesellschaft Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Verwaltung von Anteilen an Gesellschaften offengelegt, insbesondere im Hinblick auf die Ausgabeaufschläge sowie Vergütungen. Eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder die

AIF-Verwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen, weshalb Rücknahmeabschläge nicht im Jahresbericht der Fondsgesellschaft offengelegt werden.

Im Jahresbericht sind der Betrag der Ausgabeaufschläge, die der Fondsgesellschaft im Berichtszeitraum für den Erwerb von Anteilen an Zielfonds berechnet worden sind (Betrag wird bei € 0,00 liegen, da die Fondsgesellschaft beim Erwerb von Anteilen an Zielfonds konzeptgemäß keine Ausgabeaufschläge zahlt), sowie die Vergütung offenzulegen, die der Fondsgesellschaft von der AIF-Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die von der Fondsgesellschaft gehaltenen Anteile an Zielfonds berechnet wurde.

14 ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

Ermittlung der Erträge

Die Erträge der Fondsgesellschaft werden nach den Vorschriften des KAGB, der „Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände“ (im Folgenden auch „KARBV“ abgekürzt) und den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen ermittelt.

Die Fondsgesellschaft erzielt ordentliche Erträge als Ausschüttungen aus den Beteiligungen an den Zielfonds sowie in geringerem Umfang aus Bankguthaben. Die Ausschüttungen aus den Beteiligungen an den Zielfonds können sowohl aus laufenden Einnahmen der Zielfonds, welche diese aufgrund ihrer operativen Tätigkeit (Vermietung, Verpachtung ihrer Vermögensgegenstände) und ggf. aufgrund von Kapitaleinkünften erzielen, als auch aus Einnahmen der Zielfonds aufgrund der Veräußerung ihrer Vermögensgegenstände bzw. der Liquidation der Zielfonds, stammen. Ausschüttungen aus den Beteiligungen an den Zielfonds können jedoch nach den gesetzlichen Gewinnermittlungsvorschriften auch als ergebnisneutrale Kapitalrückzahlungen zu behandeln sein, sodass Ausschüttungen aus den Zielfonds nicht immer bzw. nicht immer in voller Höhe als ordentlicher Ertrag behandelt werden. Die ordentlichen Erträge auf Fondsgesellschaftsebene verringern sich um die von der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr zu tragenden ordentlichen Aufwendungen.

Neben ordentlichen Erträgen können für die Fondsgesellschaft aus der Veräußerung von Beteiligungen an den Zielfonds außerordentliche Erträge entstehen. Ein Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung einer Beteiligung an einem Zielfonds wird durch die Gegenüberstellung des Veräußerungserlöses einerseits und der Veräußerungskosten sowie des Buchwertes der betreffenden Beteiligung andererseits ermittelt. Der Buchwert einer Beteiligung ergibt sich aus den durch eventuelle Zu- bzw. Abschreibungen und Kapitalrückzahlungen geminderten Anschaffungskosten der betreffenden Beteiligung.

Darüber hinaus kann die Fondsgesellschaft auch nicht realisierte Erträge und Aufwendungen aus sogenannten Zeitwertänderungen erzielen. Zeitwertänderungen ergeben sich aus Auf- bzw. Abwertungen der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Beteiligungen an den Zielfonds im Rahmen der jährlich durchzuführenden Neubewertung dieser Beteiligungen sowie aus der Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten solcher Beteiligungen.

Verwendung der Erträge

Die Fondsgesellschaft zahlt grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung und Rücklagenbildung verwendeten Erträge aus den Beteiligungen an den Zielfonds aus, 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 werden. Nicht realisierte Erträge aus Zeitwertänderungen können nicht für Ausschüttungen herangezogen werden, da sie keinen Liquiditätszufluss der Fondsgesellschaft mit sich bringen.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft wird zudem unabhängig von der Ertragslage der Fondsgesellschaft weitere vorhandene Liquidität der Fondsgesellschaft (z. B. aus Kapitalrückzahlungen aus den Beteiligungen an den Zielfonds) an die Gesellschafter ausschütten.

Zunächst sollen die anfänglichen, monatlichen (Teil-)Ausschüttungen prognosegemäß vier Prozent p. a. auf die eingezahlte Kapitaleinlage (ohne Ausgabeaufschlag) betragen. Die Ausschüttungen erfolgen pro rata temporis, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Gesellschafters zur Fondsgesellschaft i. H. v. 1/12, beginnend im zweiten Monat nach vollständiger Kapitaleinzahlung. Zusätzlich wird im Dezember eines jeden Geschäftsjahres, beginnend im Geschäftsjahr 2025, verfügbare Liquidität – Liquidität, die nach Auffassung der AIF-Verwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft benötigt wird – als Sonderausschüttung an die Gesellschafter ausgezahlt.

Als Ziel der Fondsgesellschaft werden Ausschüttungen in einer Bandbreite von 4,00 bis 4,50 Prozent p. a. (Prognose) angestrebt. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Die Höhe der Ausschüttungen kann variieren. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann die Ausschüttungen nach eigenem Ermessen erhöhen, reduzieren und/oder einstellen, wenn es der Liquiditätsbedarf der Fondsgesellschaft erfordert.

15 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

Allgemeiner Überblick

Vorbemerkungen

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

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

Stand der steuerlichen Beurteilung

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

Grundlagen

Bei der IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Fondsgesellschaft) mit Sitz in Hamburg handelt es sich um eine sogenannte Einheitskommanditgesellschaft, bei der die Kommanditgesellschaft ihrerseits zugleich Alleingesellschafterin der persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin), ebenfalls mit Sitz in Hamburg, ist.

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, Anteile an geschlossenen inländischen Publikums-AIF und geschlossenen inländischen Spezial-AIF zu erwerben, bei denen es sich ebenfalls um sogenannte Einheitskommanditgesellschaften handeln wird (Zielfonds).

Einkommensteuer

Transparenzprinzip

Die Fondsgesellschaft und die Zielfonds sind in Ansehung der Einkommensteuer nicht Steuersubjekt. Steuersubjekte sind allein die Anleger, da die Fondsgesellschaft und die Zielfonds aufgrund ihrer Rechtsform als Personengesellschaft transparent behandelt werden (Transparenzprinzip).

Die in diesem Prospekt beschriebene Kapitalanlage ist dadurch gekennzeichnet, dass die Fondsgesellschaft nicht unmittelbar Eigentümerin der Immobilien und Verpächterin ist, sondern jeweils an den Zielfonds beteiligt ist.

Aufgrund des doppelstöckig anzuwendenden Transparenzprinzips (Fondsgesellschaft und Zielfonds) werden den Anlegern steuerlich die zusammengefassten Ergebnisse der Fondsstruktur entsprechend der Höhe ihres Beteiligungsanteiles direkt zugerechnet, als ob sie direkt Einnahmen erzielen und Ausgaben tätigen. Zivilrechtlich sind nur die Zielfonds bzw. ist die Fondsgesellschaft Gläubiger bzw. Schuldner der Vertragspartner.

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

Das steuerliche Transparenzprinzip führt nach hiesigem Verständnis dazu, dass die Fondsgesellschaft und die Zielfonds als einheitliche Kapitalanlage anzusehen sind, sodass nachfolgend einheitlich auch von der Fondsstruktur gesprochen wird.

Gegenstand der Fondsstruktur

Der Gegenstand der Fondsgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung von Anteilen an Zielfonds, wobei diese Zielfonds geschlossene inländische Publikums-AIF oder geschlossene inländische Spezial-AIF sind, die direkt oder indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte investieren. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, Gesellschaften deutschen Rechtes in Deutschland zu gründen und sich an Gesellschaften, insbesondere Kommanditgesellschaften, zu beteiligen, die Immobilien erwerben und vermieten bzw. verpachten. Darüber hinaus ist die Fondsgesellschaft berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden und dem Unternehmensgegenstand förderliche Geschäfte vorzunehmen.

Der Gegenstand der Zielfonds ist im Wesentlichen der Erwerb, die Verwaltung und die Vermietung/Verpachtung von Gewerbeimmobilien des Typs (i) Sozialimmobilie (z. B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Kliniken, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation) oder des Typs (ii) Hotel.

Abgrenzung der Einkunftsarten

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

vermögensverwaltenden oder gewerblichen Tätigkeit stammen.

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

Gleiches gilt für die Zielfonds, bei denen neben der persönlich haftenden Gesellschafterin jeweils eine Gründungsgesellschafterin als geschäftsführende Kommanditistin bevollmächtigt sein wird.

Die Tätigkeit der Fondsgesellschaft beschränkt sich wegen des mittelbaren Erwerbes und der daraus resultierenden mittelbaren langfristigen vermögensmäßigen Nutzung der Grundstücke auf das Halten und Verwalten der Beteiligung an den Zielfonds. Hierdurch wird keine selbstständige nachhaltige Betätigung, die mit der Absicht, Gewinn zu erzielen, unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, ausgeübt, die über den Rahmen einer Vermögensverwaltung hinausgeht.

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

Planmäßig wird in den Pachtverträgen der Zielfonds deren Tätigkeit auf die reine Überlassung der Räumlichkeiten beschränkt, wobei Nebentätigkeiten weder geschuldet noch erbracht werden, sodass von einer gewerblichen Tätigkeit nicht auszugehen ist.

Insgesamt führen die Gesellschaften der Fondsstruktur daher nur vermögensverwaltende Tätigkeiten aus, und aus den Vermietungen/Verpachtungen werden einkommensteuerlich grundsätzlich nur Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 21 EStG realisiert.

Sofern sich aus der vorhandenen Liquidität Kapitalerträge ergeben, ist nicht abschließend geklärt, ob diese den Einkünften aus Kapitalvermögen (mit der Folge der Anwendung der Abgeltungsteuer) oder den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen sind. Nach einem Urteil des Finanzgerichtes Berlin-Brandenburg (Urteil vom 06.01.2015, AZ 6 K 6190/12) sind bei einem Fonds, der die Liquiditätsreserve vorrangig zur Aufrechterhaltung einer geordneten Vermietung und Verpachtung sowie lediglich nachrangig zur Erzielung von Zinseinkünften bereithält, die Zinseinnahmen den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen.

Ergebnis

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

Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte

Überschusserzielungsabsicht

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

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

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

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

Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

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

Für Zwecke der Besteuerung sind die Vorschriften des EStG maßgebend. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Fondsstruktur, als Zusammenfassung

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

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

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

Aus dem Finanzierungsbereich der Fondsstruktur, hier lediglich der Zielfonds, sind die Zinsen für die Zwischen- und Endfinanzierungen, die Kosten der Darlehensgewährung (Bankbearbeitungs- und Strukturierungsentgelte) und Darlehenssicherung (Notariats- und Grundbuchkosten) und grundsätzlich auch das Disagio sofort abzugsfähig. Die Höhe des Disagios muss der Marktüblichkeit entsprechen. Aus Vereinfachungsgründen wird nach dem 5. Bauherrenerlass (BMF v. 20.10.2003 – IV C 3 – S 2253 a – 48/03) bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren davon ausgegangen, dass eine Marktüblichkeit dann vorliegt, wenn das Disagio fünf Prozent nicht übersteigt. Die Marktüblichkeit ist aufgrund langjähriger praktischer Übung nach Ansicht der Anbieterin auch dann gegeben, wenn für einen banküblichen Zinsfestschreibungszeitraum von zehn Jahren ein Disagio i. H. v. zehn Prozent vereinbart wird. Sofern Werbungskosten vor dem Beitritt von Anlegern zur Zahlung fällig und abgeführt werden, können diese Kosten den Anlegern nicht quotal entsprechend ihrer Zeichnungssumme als Werbungskosten zugewiesen werden.

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

Etwaige laufende Ersatzbeschaffungs- und Instandsetzungsaufwendungen auf Zielfondsebene werden zum Zeitpunkt des Zahlungsabflusses, d. h. bei Bezahlung der jeweiligen Maßnahmen, als Werbungskosten berücksichtigt, sofern diese weniger als 15,00 Prozent der Anschaffungskosten ausmachen. Sofern die Maßnahmen mehr als 15,00 Prozent der Anschaffungskosten ausmachen und innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf der Immobilie anfallen, werden sie als anschaffungsnaher Aufwand den Anschaffungskosten hinzugerechnet und abgeschrieben.

Zu den Anschaffungskosten der Grundstücke und der Gebäude zählen die Kaufpreise (Anschaffungskosten), zzgl. der den Erwerbsvorgängen direkt zurechenbaren Gebühren und Kosten (Anschaffungsnebenkosten), soweit diese nicht sofort abzugsfähige Kosten darstellen. Die einkommensteuerrechtliche Beurteilung der Initialkosten der Fondsgesellschaft richtet sich nach den Regelungen des im Dezember 2019 neu in das Einkommensteuergesetz eingefügten § 6 e, der nach dem Verständnis des Gesetzgebers eine gesetzliche Fortführung der Regelungen des sogenannten 5. Bauherrenerlasses des Bundesministeriums der Finanzen ist. Danach gehören zu den steuerlichen Anschaffungskosten grundsätzlich alle aufgrund eines vorformulierten Vertragswerkes an die Anbieterseite geleisteten Aufwendungen. Die Initialkosten wirken sich somit steuerlich in Form von Abschreibungen über die Laufzeit der von der Fondsgesellschaft mittelbar gehaltenen Immobilien aus. Die steuerlichen Ergebnisse der Zielfonds werden der Fondsgesellschaft entsprechend ihrem Anteil an den Zielfonds steuerlich zugerechnet und auf dieser Ebene um das originäre steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft, das im Wesentlichen die Initialkosten und Verwaltungskosten umfasst, ergänzt. Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse der Fondsgesellschaft wird erfahrungsgemäß erst aufgrund einer steuerlichen Betriebsprüfung entschieden, welche voraussichtlich erst in späteren Jahren stattfinden wird.

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

Verlustbeschränkungen

Verlustbeschränkungen auf Gesellschaftsebene

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

Ein Steuerstundungsmodell soll regelmäßig vorliegen, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies sei immer dann der Fall, wenn dem

Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzeptes die Möglichkeit geboten wird, zumindest in der Anfangsphase der Investition kumulierte prognostizierte Verluste von mehr als zehn Prozent des durch den Anleger aufzubringenden Eigenkapitals mit Einkünften zu verrechnen. Dabei ist es ohne Belang, auf welchen Vorschriften die negativen Einkünfte beruhen.

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

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

Eine Überschreitung der Grenze des § 15 b EStG auf Ebene der Fondsgesellschaft ist gemäß den Prognosen der Anbieterin nicht vorgesehen. Sollte die Finanzverwaltung auf Ebene eines der Zielfonds § 15 b EStG anwenden, so wären auf Ebene des jeweiligen Zielfonds entstehende Verluste nur mit dort entstehenden Gewinnen zu verrechnen.

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

Gemäß § 15 a EStG, dessen Regelungen sinngemäß auch für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften gelten, ist ein Verlustabzug bzw. -ausgleich mit anderen Einkünften ausgeschlossen, soweit bei einem beschränkt haftenden Gesellschafter ein negatives Kapitalkonto entsteht bzw. sich erhöht. Ein negatives Kapitalkonto entsteht, wenn die Kapitaleinlage zzgl. des Ausgabeaufschlages durch Verluste sowie Ausschüttungen so weit gemindert wurde, dass sich ein negativer Saldo ergibt. Dies bedeutet, dass der Gesellschafter die Verluste nur bis zur Höhe seiner tatsächlich eingezahlten Einlage mit anderen Einkünften ausgleichen kann und ein darüber hinausgehender Verlust nur mit Gewinnen der Folgejahre verrechenbar ist.

Nach Auffassung des BFH und der Finanzverwaltung ist anders als bei der Anwendung des § 15 b EStG eine persönliche Finanzierung der Einlage im Rahmen des Verlustausgleichsvolumens nicht zu berücksichtigen, sodass die Finanzierungskosten der Anleger ausgleichsfähig bleiben, wenn die Ausgleichsmöglichkeit nicht bereits gemäß § 15 b EStG ausgeschlossen ist.

Verlustverrechnung auf Gesellschafterebene

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

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

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Grundsätzlich unterliegt die Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten nach der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage nicht der Besteuerung, da ein Vorgang auf der Vermögensebene angenommen wird. Jedoch erfährt dieser Grundsatz eine Durchbrechung in § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG. Hiernach unterliegen auch Veräußerungen von Grundstücken der Besteuerung, die im Rahmen einer zehnjährigen sogenannten Spekulationsfrist getätigt werden.

Die mittelbar über die Fondsgesellschaft anteilig den Anlegern zuzurechnenden Grundstücke der Zielfonds stehen dem direkten Anteil an einem Grundstück grundsätzlich gleich. Eine Änderung dieser Regelung war in der Vergangenheit geplant, ist jedoch nicht umgesetzt worden.

Aus der geplanten mehrstöckigen transparenten Fondsstruktur können sich steuerlich relevante Veräußerungsvorgänge durch den Verkauf der Fondsgesellschaftsbeteiligung durch den Anleger, den Verkauf einer Beteiligung an einem Zielfonds durch die Fondsgesellschaft und aus dem Verkauf der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte durch die Zielfonds ergeben.

Wird nicht die Fondsbeteiligung durch den Anleger veräußert, sondern veräußert die Fondsgesellschaft die Beteiligungen an einem Zielfonds oder ein Zielfonds selbst veräußert Grundstücke, so gilt dies im Regelfall auch als Vermögensverwaltung und führt daher bislang nach Ablauf der Spekulationsfrist nicht zu steuerpflichtigen Einkünften beim Anleger.

Die Spekulationsfrist ist für jeden Anleger und jedes Grundstück individuell zu ermitteln. Die Frist beginnt regelmäßig mit dem wirksamen Beitritt des Anlegers in die Fondsgesellschaft, frühstens jedoch mit der Begründung der Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem grundstücksbesitzenden Zielfonds, und endet mit der mittelbaren Veräußerung eines Grundstückes. Dies kann die Veräußerung der Fondsbeteiligung durch den Anleger, die Veräußerung der Zielfondsbeteiligung durch die Fondsgesellschaft oder die Veräußerung eines Grundstückes durch den Zielfonds sein.

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

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

Nach dem wirtschaftlichen Konzept der Fondsstruktur ist eine Veräußerung der Zielfonds durch die Fondsgesellschaft – wenn überhaupt – frühstens nach Ablauf einer mindestens zehnjährigen Frist geplant. Da auch die mittelbare Veräußerung der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte durch die Zielfonds planmäßig nicht vor Ablauf von über zehn Jahren vorgesehen ist, wird die Betätigung der Fondsgesellschaft und der Zielfonds als nicht gewerblich eingestuft.

Der Ausschluss des gewerblichen Grundstückshandels für die Fondsstruktur schließt ein Vorliegen auf der Ebene des einzelnen Gesellschafters nicht aus. Bei der Abgrenzung des gewerblichen Grundstückshandels von der privaten Vermögensverwaltung müssen alle Aktivitäten des Gesellschafters am Grundstücksmarkt einbezogen werden.

Nach dem BMF-Schreiben vom 26.03.2004 rechnet die Finanzverwaltung die Veräußerung durch die Fondsgesellschaft den einzelnen Gesellschaftern anteilig zu, sofern eine Beteiligung i. H. v. mindestens zehn Prozent an der Fondsgesellschaft oder mittelbar an einem Zielfonds besteht oder wenn eine Beteiligung von weniger als zehn Prozent einen Verkehrswert von mehr als € 250.000,00 hat oder wenn der auf einen Gesellschafter entfallende anteilige Verkehrswert einer Immobilie bei einer Beteiligung von weniger als zehn Prozent mehr als 250.000 Euro beträgt.

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

Zurechnung und Verfahrensrecht

Ergebnisverteilung

Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Fondsgesellschaft bestimmt sich gemäß § 15 des Gesellschaftsvertrages grundsätzlich nach den gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres. Die nach der Vorabvergütung i. H. v. vier Prozent p. a. verbleibenden Gewinne und Verluste der Jahre 2024 und 2025 werden im Rahmen des gesetzlich Zulässigen und auch nur dann, wenn in den jeweiligen Jahren Gewinne und Verluste in ausreichendem Umfang entstehen, durch Vorabzurechnung so verteilt, dass sämtliche Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitrittes im Verhältnis ihrer Festkapitalkonten daran partizipieren (Gleichstellungsabrede). Eine solche Regelung wird nach der Rechtsprechung steuerlich anerkannt, sofern – wie hier geplant – den später eintretenden Gesellschaftern ab ihrem Beitritt höhere laufende Verluste als früher eingetretenen Gesellschaftern zuerkannt und nicht rückwirkend Altverluste zugewiesen werden.

Feststellung der Einkünfte

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

Die vom Gesellschafter persönlich getragenen Sonderwerbungskosten sind bereits im Rahmen der Feststellungsverfahren zu erklären, da ausschließlich in diesen Verfahren die Höhe der Einkünfte festgestellt wird. Eine Geltendmachung der Sonderwerbungskosten im Veranlagungsverfahren des Gesellschafters kommt nicht in Betracht. Daher ist es erforderlich, dass die Anleger ihre Sonderwerbungskosten der Fondsgesellschaft rechtzeitig vor Erstellung der Feststellungserklärung mitteilen. Nach § 24 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrages soll die Meldung der Sonderwerbungskosten bis zum 31. März des Folgejahres erfolgen. Andernfalls ist die Fondsgesellschaft berechtigt, diese Sonderwerbungskosten im Rahmen ihrer Feststellungserklärung nicht zu berücksichtigen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Gesellschaft in Auftrag gibt.

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

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

Andere Steuerarten

Grunderwerbsteuer

In den Investitionsplänen der Zielfonds wird jeweils Grunderwerbsteuer für den Erwerb der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit dem vom entsprechenden Bundesland festgelegten Steuersatz zum Zeitpunkt des Erwerbes i. H. v. 3,50 bis 6,50 Prozent berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 2 a des aktuell anzuwendenden Grunderwerbsteuergesetzes (im Folgenden auch „GrEStG" abgekürzt) gilt der unmittelbare oder mittelbare Übergang von mindestens 90,00 Prozent der Anteile an einer Grundstückspersonengesellschaft auf neue Gesellschafter innerhalb von zehn Jahren als ein auf die Übereignung eines Grundstückes auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft, das Grunderwerbsteuer auslöst. Bei der Ermittlung des Vomhundertsatzes bleibt

der Erwerb von Anteilen von Todes wegen außer Betracht. Die Regelung findet auch Anwendung auf den Eintritt in eine Grundstückspersonengesellschaft über eine Treuhänderin.

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

Änderungen der Beteiligung am Gesellschaftsvermögen von Altgesellschaftern im Verhältnis zueinander sind dagegen nicht zu berücksichtigen. Zu den Altgesellschaftern der Zielfonds gehört regelmäßig deren geschäftsführende Kommanditistin, die in den jeweiligen Zielfonds, auch nach dem Beitritt neuer Kommanditisten, planmäßig mehr als zehn Prozent der Gesellschaftsanteile hält. Somit wechseln nicht mindestens 90,00 Prozent der Gesellschaftsanteile, sodass der § 1 Abs. 2a GrEStG nicht zur Anwendung kommen sollte.

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

Grundsteuer

Der inländische Grundbesitz der Zielfonds unterliegt der Grundsteuer, die durch die jeweilige Gemeinde, in der die Immobilien der Zielfonds gelegen sind, erhoben wird. Plangemäß ist die Grundsteuer vollständig durch die jeweilige Mieterin/Pächterin der jeweiligen Zielfonds zu tragen.

Mit Entscheidung vom 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht die aktuellen Vorgaben zur Ermittlung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber verpflichtet, eine Neuregelung zu schaffen.

Der Bundesrat hat am 08.11.2019 der Grundsteuerreform zugestimmt, in deren Rahmen insgesamt drei Gesetze verabschiedet wurden. Eine neu berechnete Grundsteuer wird ab dem Jahr 2025 zu zahlen sein. Den Bundesländern ermöglicht eine Öffnungsklausel im Bundesmodell, die Grundsteuer mit einem geänderten Bewertungsverfahren zu erheben. Von dieser Öffnungsklausel haben zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Saarland und Sachsen Gebrauch gemacht, um regionale Besonderheiten berücksichtigen und Verwerfungen durch das Bundesmodell abmildern zu können. Ab dem Kalenderjahr 2025 sollen die Kommunen erstmals die auf der Basis der neuen Grundsteuerwerte beruhenden Steuermessbeträge verwenden und die zu zahlende Steuer festsetzen.

Umsatzsteuer

Die Fondsgesellschaft erwirbt und hält Beteiligungen an anderen Kommanditgesellschaften. Der Erwerb und das Halten von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen stellen keine unternehmerische Tätigkeit i. S. d. Umsatzsteuergesetzes (§ 2 Abs. 1 UStG) dar. Die Fondsgesellschaft ist daher nicht Unternehmer i. S. d. Umsatzsteuergesetzes und damit auch nicht zum Abzug von Vorsteuerbeträgen aus empfangenen Leistungen berechtigt. Etwa anfallende Umsatzsteuer kann gegenüber dem Finanzamt nicht als Vorsteuer geltend gemacht werden und ist auf Fondsgesellschaftsebene daher als Kostenposition zu berücksichtigen.

Zielfonds des Typs (i) Sozialimmobilie (z. B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Kliniken, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation) führen durch die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken umsatzsteuerfreie Umsätze aus (§ 4 Nr. 16 Umsatzsteuergesetz (UStG)). Ein Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung ist möglich, wenn der Empfänger der Vermietungs- bzw. Verpachtungsleistung zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Da die Vermietung von Wohnraum durch die jeweiligen Betreiberinnen eine umsatzsteuerbefreite Leistung ist (§ 4 Nr. 16 UStG), ohne für empfangene Leistungen die Vorsteuer abziehen zu können, scheidet für die jeweiligen Zielfonds die Option, ihre Umsätze steuerpflichtig zu behandeln, aus.

Zielfonds des Typs (ii) Hotel erbringen mit der Vermietung ihrer Immobilien steuerbare Ausgangsumsätze und sind somit Unternehmer i. S. d. Umsatzsteuergesetzes (§ 2 Abs. 1 UStG). Die Vermietung und Verpachtung sowie der Verkauf von Grundstücken stellen i. d. R. umsatzsteuerbefreite Umsätze (§ 4 Nr. 9a bzw. Nr. 12a UStG) dar. Es besteht jedoch die Möglichkeit, zur Regelbesteuerung zu optieren, wenn der mietende Unternehmer keine Ausgangsumsätze ausführt, die den Vorsteuerabzug ausschließen (§ 9 Abs. 1 UStG). Da Hotels regelmäßig umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbringen (§ 4 Nr. 12 Satz 4 UStG) und für empfangene Leistungen die Vorsteuer zum Abzug bringen können, machen diese Zielfonds planmäßig von ihrem Optionsrecht Gebrauch, sodass sie auf den vereinbarten Mietzins die Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe schulden. Da die Immobilien insgesamt steuerpflichtig vermietet werden, sind diese Zielfonds grundsätzlich in voller Höhe zum Abzug der ihnen in Rechnung gestellten Vorsteuerbeträge berechtigt.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass am 14.12.2023 im Bundesgesetzblatt 2023 I unter Nr. 354 das Gesetz zur Finanzierung von zukunftssichernden Investitionen (im Folgenden auch „Zukunftsfinanzierungsgesetz“ genannt) veröffentlicht wurde, welches umfangreiche Maßnahmen zusammenführt und Regelungen aus dem Gesellschaftsrecht, dem Kapitalmarktrecht und dem Steuerrecht bündelt. Artikel 18 des Zukunftsfinanzierungsgesetzes führte zu Änderungen des § 4 Nr. 8 Buchstabe h des Umsatzsteuergesetzes, welche am 01.01.2024 in Kraft getreten sind und in deren Folge die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds i. S. d. § 1 Abs. 3 KAGB von der Umsatzsteuer befreit wurde. Die bisher vorgeschriebene Voraussetzung der Vergleichbarkeit des Alternativen Investmentfonds mit einem Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere (OGAW) für die Umsatzsteuerbefreiung wurde gestrichen. Dies führt dazu, dass bestimmte Leistungen der AIF-Verwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft umsatzsteuerfrei wurden.

Gewerbesteuer

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

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Freibeträge und Steuerklasse

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

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

Bewertung

Da es sich bei der Fondsgesellschaft steuerlich um eine vermögensverwaltende Personengesellschaft handelt, regelt § 10 Abs. 1 Satz 4 ErbStG, dass bei einem unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb einer Fondsbeteiligung die erworbenen Vermögenswerte und Schulden nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden können. Als Erwerb gelten die anteiligen Wirtschaftsgüter (Bruchteilseigentum). Die ebenfalls anteilig übergehenden Schulden und Lasten der Fondsgesellschaft sind bei der Ermittlung der Bereicherung des Erwerbers wie eine Gegenleistung zu behandeln und mindern so den Wert des steuerpflichtigen Erwerbes. Gleiches gilt für vom Erblasser persönlich aufgenommene Verbindlichkeiten zur Finanzierung seiner Beteiligung (§ 10 Abs. 5 Nr. 1 ErbStG), soweit sie auf den Erben oder Beschenkten übergehen.

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

Der Ertragswert einer Immobilie ergibt sich dann aus dem Bodenwert, abgeleitet aus den Bodenrichtwerten des zuständigen Gutachterausschusses, und dem Gebäudeertragswert. Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes ist der Reinertrag (Miet-/Pachtentgelte abzgl. Bewirtschaftungskosten und einer Verzinsung des Bodenwertes jeweils für die nächsten zwölf Monate) einer Immobilie mit einem variablen Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für die Höhe des Vervielfältigers sind der jeweils anzuwendende Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Bei einem Liegenschaftszinssatz von beispielsweise 6,5 v. H. und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren beträgt der Vervielfältiger 14,15. Sofern ein geringerer als der nach den §§ 179, 182–196 BewG ermittelte gemeine Wert nachgewiesen werden kann, etwa durch die Bewertung eines Gutachters, ist dieser gemäß § 198 BewG anzusetzen.

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

Grundsätzlich gelten die Ausführungen für die Erbschaftsteuer ebenso wie für die Schenkungsteuer.

Treuhandverhältnisse

Für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke gilt bei der Übertragung der Ansprüche aus einem Treuhandverhältnis als Gegenstand der Zuwendung der Herausgabeanspruch des Treugebers nach § 667 BGB gegen den Treuhänder. Bei dem Herausgabeanspruch handelt es sich um einen einseitigen Sachleistungsanspruch, dessen steuerliche Bewertung sich daran orientiert, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treugutes. Die erbschaft- bzw. schenkungsteuerlichen Wertermittlungen sind für direkt gehaltene Kommandit- und Treuhandbeteiligungen grundsätzlich identisch. Die abzuschließenden Treuhandverträge werden auflösend bedingt auf den Tod des Treugebers geschlossen, sodass sich eine Treuhandbeteiligung im Erbfall automatisch in eine Direktbeteiligung umwandelt.

16 BERATUNG UND AUSLAGERUNG

Bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft sowie der Anteile an den Zielfonds werden Aufgaben durch verschiedene externe Dienstleister ausgeführt.

Übertragene Verwaltungsfunktionen

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat die Buchhaltung und die Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft im Wege der Auslagerung der NPR übertragen. Des Weiteren hat sie die Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur sowie die Durchführung des Zahlungsverkehres an die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH ausgelagert. Vorbereitende oder weitere laufende Verwaltungsfunktionen in Bezug auf die Fondsgesellschaft wurden nicht übertragen. Sofern zukünftig Verwaltungsfunktionen auf die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH bzw. die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH übertragen werden, können Interessenkonflikte resultieren, da beide Gesellschaften in einer engen Verbindung zur AIF-Verwaltungsgesellschaft gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 10 KAGB stehen.

Unter anderem sehen jedoch die Organisationsstrukturen innerhalb der AIF-Verwaltungsgesellschaft vor, dass (i) der Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle bei Veräußerung und (ii) die Investitionsempfehlung des Anlageausschusses der AIF-Verwaltungsgesellschaft sowie (iii) die obligatorische Einholung eines externen Wertgutachtens beim Erwerb von Anteilen an geschlossenen inländischen Publikums-AIF und Anteilen an geschlossenen inländischen Spezial-AIF zu beachten sind, um Interessenkonflikten zu begegnen.

Die NPR weist keine enge Verbindung zur AIF-Verwaltungsgesellschaft auf. Auch besteht keine Personenidentität von Geschäftsführern oder -leitern zwischen der NPR und der AIF-Verwaltungsgesellschaft.

Soweit dennoch Interessenkonflikte entstehen, hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft angemessene Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten ergriffen, um zu vermeiden, dass Interessenkonflikte der Fondsgesellschaft und ihren Anlegern schaden. Näheres ist in der Interessenkonflikt-Policy geregelt, die unter www.diehanseatische.de/rechtliche-hinweise veröffentlicht worden ist.

17 BETEILIGTE PARTNER/DIENSTLEISTER

Firma	Sitz und Geschäftsanschrift	Handelsregister	Kapital
IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRA 131085	Kommanditkapital: € 5.500,00
IMMAC Portfolio 2 Vermögensverwaltungs-gesellschaft mbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 188978	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
IMMAC Health property GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 142917	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
JGL Verwaltungsgesellschaft mbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 142212	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
Fidus Treuhand GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 88627	Stammkapital: € 25.564,59 (voll eingezahlt)
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 163211	Stammkapital: € 1.000.000,00 (voll eingezahlt)
DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 130044	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
IMMAC Immobilienfonds GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 143167	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 142949	Stammkapital: € 26.000,00 (voll eingezahlt)
NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 93842	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
IMMAC Holding AG	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 142613	Grundkapital: € 2.500.000,00 (voll eingezahlt)
Profunda Vermögen GmbH	Elbberg 1, 22767 Hamburg	AG Hamburg HRB 104902	Stammkapital: € 25.564,59 (voll eingezahlt)

Gesellschafter	Gründung	Geschäftsführung	Funktion
IMMAC Portfolio 2 Vermögens-verwaltungsgesellschaft mbH, IMMAC Health property GmbH, JGL Verwaltungsgesellschaft mbH, Fidus Treuhand GmbH	27.08.2024	IMMAC Portfolio 2 Vermögens-verwaltungsgesellschaft mbH, JGL Verwaltungsgesellschaft mbH	Fondsgesellschaft
IMMAC Immobilien Portfolio-fonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investment-kommanditgesellschaft	27.08.2024	Jörn Griffel, Harald Niedergesäß	Persönlich haftende Gesellschafterin und Gründungskomplementärin der Fondsgesellschaft
IMMAC Holding AG	23.01.2001	Florian M. Bormann, Mechthild E. Mösenfechtel	Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft
Jörn Griffel	17.06.2016	Jörn Griffel	Geschäftsführung der Fondsgesellschaft und Gründungskommanditistin
GEORGE Holding GmbH	Mit Gesellschafterbeschluss vom 05.06.2001 erfolgte nach vollständigem Gesellschafterwechsel eine wirtschaft-liche Neugründung der Gesellschaft und der Gesellschaftsvertrag wurde komplett neu gefasst. Der Sitz wurde schließlich mit Gesellschafterbeschluss vom 19.09.2003, eingetragen beim AG Hamburg, am 17.10.2003 nach Hamburg verlegt.	Ramona Baase, Florian Blume	Betreuung der Treugeber/Zahlstelle für die Treugeber; Kommanditistin der Fondsgesellschaft
IMMAC Holding AG	14.06.2013	Tim Ruttmann Aufsichtsrat: Matthias Battefeld (Vorsitzender), Marcus H. Schiermann (stv. Vorsitzender), Thomas Gabbert, Marko Richling, Thomas F. Roth, Oliver Warneboldt	Verantwortlich für den Inhalt und die Herausgabe des Prospektes, die Konzeption des Fonds ein-schließlich Prospektierung, die Ankaufsprüfung, die Buchhaltung der Fondsgesellschaft, die Folgebewertungen sowie die Fondsverwaltung der Fondsgesellschaft; stellt zwei Mitglieder im Anlageausschuss
Christian Dehmel	25.10.2013	Christian Dehmel, Lutz Tiedemann	Verwahrstelle
IMMAC Holding AG	23.01.2001	Florian M. Bormann	Verantwortlich für die Vermittlung der Anteile an der Fondsgesellschaft; stellt ein Mitglied im Anlageausschuss
IMMAC Holding AG	26.09.1997	Mechthild E. Mösenfechtel	Verantwortlich für die ausgelagerten Tätigkeiten der Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur sowie die Durchführung des Zahlungsverkehres
Ulf Räther	15.03.2005	Ulf Räther	Verantwortlich für die ausgelagerte laufende Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung sowie die Steuerberatung der Fondsgesellschaft
Mehrheitsaktionärin: Hannoversche Volksbank eG, Minderheitsaktionäre: Profunda Vermögen GmbH und Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG	17.04.2000	Vorstand: Mechthild E. Mösenfechtel, Jens Wolfhagen (Amtsnieder-legung zum 31.12.2024) Aufsichtsrat: Matthias Battefeld (Vorsitzender), Marcus H. Schiermann (stv. Vorsitzender), Marko Richling, Thomas F. Roth, Matthias Wackermann, Oliver Warneboldt	IMMAC Konzernholding, Muttergesellschaft der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH, der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, der IMMAC Health property GmbH, der IMMAC Immobilienfonds GmbH, der IMMAC Sozialbau GmbH, der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH und der IMMAC Wohnbau GmbH
Marcus H. Schiermann	28.11.1994	Jörg Geihsler, Marcus H. Schiermann	Minderheitsaktionärin der IMMAC Holding AG

18 BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

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

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

Offenlegung von Informationen gemäß § 300 KAGB

Im Rahmen der Jahresberichte ist den Anlegern regelmäßig Folgendes offenzulegen:

- der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten,

- jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft,

- das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft sowie die von der AIF-Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme,

- alle Änderungen des maximalen Umfanges, in dem die AIF-Verwaltungsgesellschaft für Rechnung der Fondsgesellschaft Leverage einsetzen kann, sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, und

- die Gesamthöhe des Leverage der betreffenden Fondsgesellschaft.

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

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

19 REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES PUBLIKUMS-AIF

Gemäß § 3 des Gesellschaftsvertrages endet die Fondsgesellschaft am 31.12.2040 („Gesellschaftsendzeitpunkt") vorbehaltlich (i) einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes gemäß § 4 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages und/oder (ii) eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses (Fortsetzungsbeschluss) gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages. Im Fall von (i) und/oder (ii) verschiebt sich der Gesellschaftsendzeitpunkt entsprechend.

Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft durch die Gesellschafter ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Fortsetzung der Fondsgesellschaft kann mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen in der Gesellschafterversammlung beschlossen werden (Fortsetzungsbeschluss), wobei eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft zulässig ist, die Dauer der Fondsgesellschaft jedoch bis spätestens zum 31.12.2048 verlängert werden kann. Zur Vorbereitung der Gesellschafterversammlung hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft durch den Jahresabschlussprüfer den NIW auf den 31.12.2040 festzustellen, vorbehaltlich einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes. Gesellschaftern, die gegen die Fortsetzung der Gesellschaft gestimmt haben, steht ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, das innerhalb von 14 Tagen auszuüben ist.

Der kündigende Gesellschafter, der seine Kapitaleinlage eingezahlt hat, scheidet gegen Zahlung einer Abfindung aus der Fondsgesellschaft aus. Die Höhe der Abfindung entspricht dem Anteil des ausgeschiedenen Gesellschafters am auf den 31.12.2040 ermittelten NIW. Die Abfindung ist vom Tag des Ausscheidens an mit zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen und in zwei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Falls durch den Austritt von Gesellschaftern die Liquidität der Fondsgesellschaft gefährdet ist, ist diese berechtigt, die Zahl der Abfindungsraten auf bis zu acht Jahresraten zu erhöhen.

Kündigen Gesellschafter außerordentlich, deren zusammengerechnete Kapitaleinlagen mehr als fünf Prozent der gesamten Kapitaleinlagen (mit Ausnahme der eigenen Kapitaleinlagen der Gründungsgesellschafter und der Treuhänderin) ausmachen, sind die Gesellschafter von diesem Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und es ist dahingehend ein Gesellschafterbeschluss herbeizuführen, ob die Fondsgesellschaft aufgelöst wird. Gesellschafter, die gekündigt haben, haben bei der Abstimmung kein Stimmrecht. Der Beschluss, mit dem die Auflösung der Fondsgesellschaft bestimmt wird, bedarf in diesem Fall der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Werden die Auflösung und Liquidation beschlossen, nehmen auch die kündigenden Gesellschafter an der Liquidation teil.

20 DIE ANBIETERIN

Emittierte und verwaltete Vermögenswerte der IMMAC group

Die IMMAC group hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung insgesamt mittels 136 emittierter Investmentvermögen ein Investitionsvolumen von über € 2,12 Milliarden realisiert. Davon wurden bis zum Inkrafttreten des KAGB 75 Investmentvermögen mit 121 Objekten und einem Investitionsvolumen von mehr als € 1,15 Milliarden initiiert. Seit der Einführung des KAGB hat die Hanseatische bislang 61 AIF mit einem Investitionsvolumen von mehr als € 965 Millionen strukturiert und konzipiert, die zum Teil auch über Unternehmensbeteiligungen in 76 Objekte investiert haben. Daneben ist eines der bis zum Inkrafttreten des KAGB initiierten Investmentvermögen durch die Hanseatische in einen AIF umstrukturiert worden.

Die Hanseatische verwaltet zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zwei Beteiligungen an Unternehmen mit Sitz in den USA, welche über die mittelbare wirtschaftliche Beteiligung an zwei Zielfonds in den US-amerikanischen Energiemarkt für Gas und Öl investieren. Des Weiteren werden sechs Unternehmensbeteiligungen mit Sitz in Irland verwaltet, die mittelbar oder unmittelbar Eigentümerin und Betreiberin von insgesamt acht Pflegeeinrichtungen in Irland sind.

Insgesamt verwaltet die Hanseatische neben den Unternehmensbeteiligungen mittelbar oder unmittelbar 159 Objekte (inkl. der Objekte der irischen Betriebsgesellschaften) mit einem Investitionsvolumen von über € 1,84 Milliarden (inkl. der sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in Platzierung befindlichen Fonds). Hierbei handelt es sich um 144 Pflegeeinrichtungen, Therapiezentren und Wohnanlagen für betreutes Wohnen, vier Reha-Einrichtungen und elf Hotels. Insgesamt werden in dem verwalteten Portfolio mehr als 13.150 Pflegeplätze, über 1.450 betreute Wohneinheiten (Servicewohnungen), ca. 1.000 Apartment-Zimmer (Reha) und knapp 1.700 Hotelzimmer betrieben.

Veräußerte Investmentvermögen der IMMAC group

Von den bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 136 von der IMMAC group emittierten Investmentvermögen mit 197 Investitionsobjekten wurden einige bereits aufgelöst bzw. veräußert.

Basierend auf dem Performancebericht 2022 der IMMAC group wurden bis zum 31.12.2022 neben den institutionellen Fonds und einigen sonstigen Investmentvermögen (vgl. „Emittiertes Investmentvermögen der IMMAC group" weiter hinten in diesem Kapitel) 15 geschlossene Fonds mit 23 Investitionsobjekten wieder aufgelöst. Diese Fonds hatten ein Investitionsvolumen von insgesamt rund € 200,35 Millionen inkl. Eigenkapital i. H. v. ca. € 77,28 Millionen. Die durchschnittliche Jahresrendite dieser aufgelösten Fonds lag oberhalb von sechs Prozent.

Bei einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände abhängt, in die investiert wird. Weder Prognosen noch frühere Wertentwicklungen der aufgelegten Fonds sind verlässliche Indikatoren für zukünftige Wertentwicklungen.

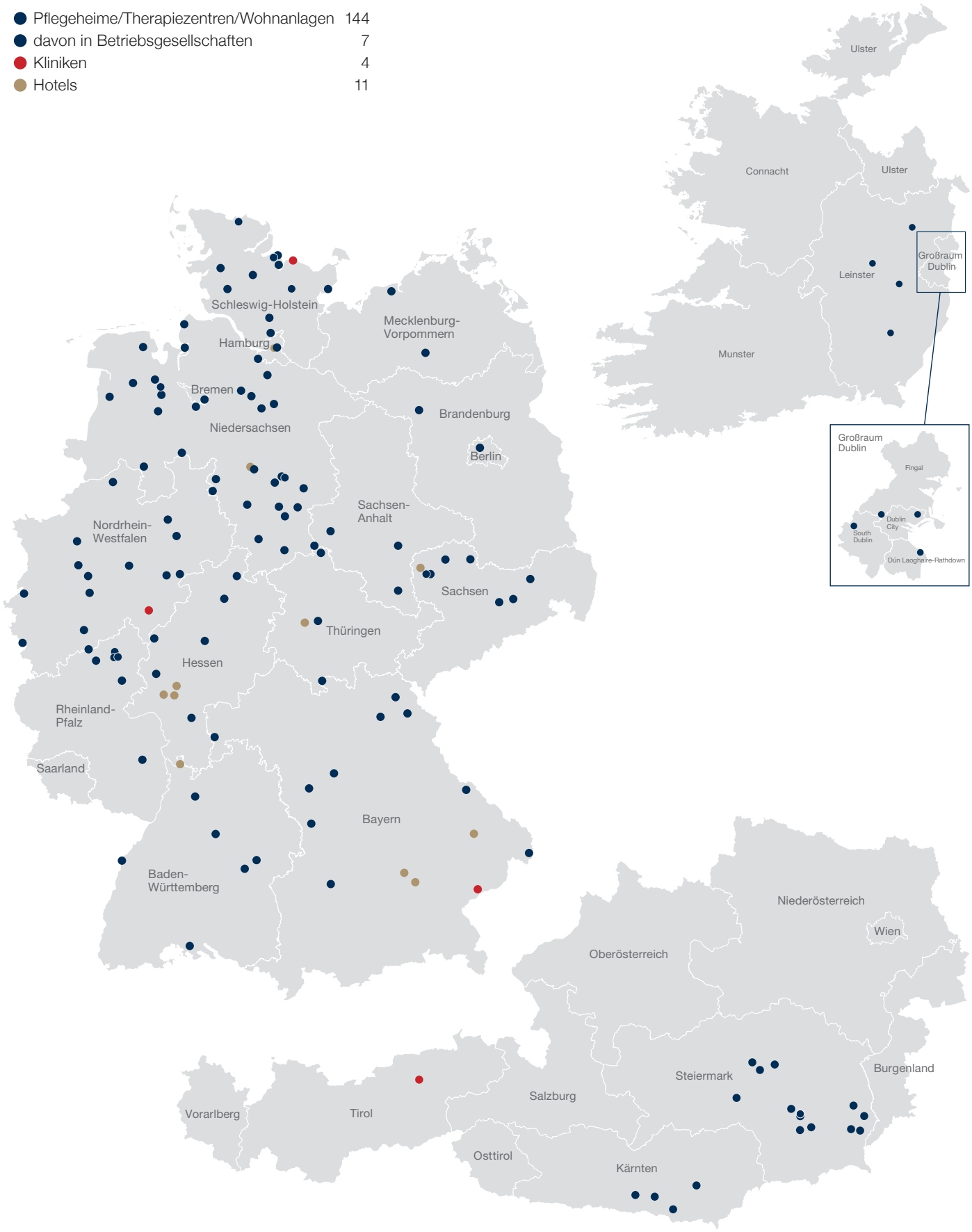
Investitionen der Unternehmensgruppe

	Gesamtemission	davon nach Inkrafttreten des KAGB	zum Zeitpunkt der Prospektauflegung in Verwaltung (bezogen auf das Investitionsvolumen)
Investitionsvolumen*	**2.124.643.265**	965.143.349	1.843.346.464
Eigenkapital (exkl. Ausgabeaufschlag)*	**996.116.241**	516.489.531	890.348.667
Investmentvermögen	**136**	61	113
Objekte (inkl. Objekte in Betriebsgesellschaften)	**197**	76	159

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

VERWALTETES BESTANDSPORTFOLIO DER HANSEATISCHEN

Pflegeheime/Therapiezentren/Wohnanlagen	144
davon in Betriebsgesellschaften	7
Kliniken	4
Hotels	11



EMITTIERTES INVESTMENTVERMÖGEN DER IMMAC GROUP[1]

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

Alle Werte in Euro und gerundet

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

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

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

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

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

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

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

Fonds	Jahr	Investition (exkl. Ausgabeaufschlag) in €		
		Soll	Ist	Abw.
Zwischensumme		**797.423.086**	**797.419.342**	**-3.744**
Soltau	2011	10.560.000	10.560.000	0
Eisenberg	2011	10.520.000	10.520.000	0
52. Renditefonds (3 Objekte)	2011	37.260.000	37.260.000	0
54. Renditefonds (4 Objekte)	2011	36.600.000	36.600.000	0
Kornwestheim	2012	12.800.000	12.800.000	0
53. Renditefonds (2 Objekte)	2012	14.640.000	14.640.000	0
Vellmar	2012	14.760.000	14.760.000	0
Austria X (2 Objekte)[3]	2012	5.833.000	5.833.000	0
Seehotel am Kaiserstrand[3]	2012	25.700.000	25.700.000	0
60. Renditefonds (2 Objekte)	2012	11.200.000	11.200.000	0
Hannover	2012	10.090.000	10.090.000	0
Fachklinik Hilchenbach	2012	26.000.000	26.000.000	0
Velbert	2013	14.450.000	14.450.000	0
Austria XI	2013	17.280.000	17.280.000	0
64. Renditefonds (2 Objekte)	2013	12.380.000	12.380.000	0
Ludwigsfelde	2013	13.400.000	13.400.000	0
Albersdorf	2013	5.950.000	5.950.000	0
Summe		**1.076.846.086**	**1.076.842.342**	**-3.744**
Sonstige Investmentvermögen[7]	1997–2014	25.438.999	25.438.999	
Institutionelle Fonds[3]	2008	57.218.575	57.218.575	
Summe		**82.657.574**	**82.657.574**	
Emissionsvolumen vor Inkrafttreten des KAGB		**1.159.503.660**	**1.159.499.916**	
Alternative Investmentfonds (AIF)				
IMMAC Sozialimmobilien 71. Renditefonds (3 Objekte)	2014	34.140.000	34.140.000	0
IMMAC Sozialimmobilie 72. Renditefonds	2014	15.870.000	15.870.000	0
IMMAC Sozialimmobilie 73. Renditefonds	2014	12.350.000	12.350.000	0
IMMAC Sozialimmobilie 74. Renditefonds	2014	8.870.000	8.870.000	0
IMMAC Austria Sozialimmobilie XII Renditefonds	2014	12.500.000	12.500.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 77. Renditefonds (3 Objekte)	2015	22.130.000	22.130.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 78. Renditefonds	2015	5.060.000	5.060.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 80. Renditefonds (2 Objekte)	2015	14.900.000	14.900.000	0
IMMAC Austria Sozialimmobilien XIII Renditefonds[6]	2015	11.150.000	11.150.000	0
IMMAC Austria Sozialimmobilien XIV Renditefonds[6]	2015	61.217.500	61.217.500	0
IMMAC Sozialimmobilien 79. Renditefonds	2016	14.670.000	14.670.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 85. Renditefonds	2016	12.785.000	12.785.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 86. Renditefonds	2016	15.000.000	15.000.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 75. Renditefonds	2017	13.710.000	13.710.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 81. Renditefonds (2 Objekte)	2017	26.700.000	26.700.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 82. Renditefonds	2017	12.270.000	12.270.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 84. Renditefonds (2 Objekte)	2017	26.730.000	26.730.000	0
IMMAC Austria Sozialimmobilie XVI Renditefonds	2017	14.540.000	14.540.000	0
DFV Hotel Weinheim	2017	19.600.000	19.600.000	0
DFV Hotel Flughafen Leipzig	2017	8.810.000	8.810.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 92. Renditefonds	2018	5.400.000	5.400.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 94. Renditefonds	2018	6.570.000	6.570.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 99. Renditefonds	2018	4.840.000	4.840.000	0
DFV Infrastruktur I US Energie[8]	2018	10.917.031	10.917.031	0
IMMAC Irland Sozialimmobilien I Renditefonds	2018	36.670.000	36.670.000	0
DFV Hotel Oberursel	2018	26.480.000	26.480.000	0
DFV Hotelinvest 6 (3 Objekte)	2019	54.930.000	54.930.000	0
DFV Hotel Bad Soden	2019	7.310.000	7.310.000	0
DFV Hotels Flughafen München (2 Objekte)	2019	39.080.000	39.080.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 97. Renditefonds	2019	15.650.000	15.650.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 101. Renditefonds	2019	9.196.000	9.196.000	0
Zwischensumme		**580.045.531**	**580.045.531**	**0**

[2] Die kumulierten Ausschüttungen werden in dieser Aufstellung bis zum Stichtag des Performanceberichtes 2022 (31.12.2022) für alle Publikumsfonds berücksichtigt.
[3] Die Objekte dieser Fonds wurden veräußert. Sofern angegeben, beinhalten die kumulierten Ausschüttungen jeweils die laufenden Ausschüttungen inkl. des Veräußerungserlöses, wobei die kumulierten Ausschüttungen dieser Fonds vorläufig sein können.
[6] Beim Fonds Niedersachsen/Bayern (im Jahr 2016), beim Fonds Schleswig-Holstein II (im Jahr 2019) und bei den Fonds Austria XIII und Austria XIV (jeweils im Jahr 2020) wurden Kapitalerhöhungen durchgeführt.

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

Alle Werte in Euro und gerundet

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

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

Fonds	Jahr	Investition (exkl. Ausgabeaufschlag) in €		
		Soll	Ist	Abw.
Zwischensumme		**580.045.531**	**580.045.531**	**0**
IMMAC Sozialimmobilien 89. Renditefonds	2020	15.761.000	15.761.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 102. Renditefonds	2020	8.090.000	8.090.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 103. Renditefonds	2020	6.350.000	6.350.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds (2 Objekte)	2020	18.110.000	18.110.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 105. Renditefonds	2020	17.025.000	17.025.000	0
IMMAC Irland Sozialimmobilien II Renditefonds	2020	10.678.318	10.678.318	0
IMMAC Irland Sozialimmobilien III Renditefonds	2020	6.700.000	6.700.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 87. Renditefonds	2021	20.430.000	20.430.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 106. Renditefonds	2021	18.430.000	18.430.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 107. Renditefonds	2021	7.700.000	7.700.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 109. Renditefonds	2021	17.350.000	17.350.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 110. Renditefonds	2021	13.555.000	13.555.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds	2021	10.100.000	10.100.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 113. Renditefonds	2021	13.600.000	13.600.000	0
IMMAC Irland Sozialimmobilien IV Renditefonds	2021	6.856.500	6.856.500	0
IMMAC Irland Sozialimmobilien V Renditefonds	2021	10.552.000	10.552.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 117. Renditefonds	2022	5.950.000	5.950.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 118. Renditefonds	2022	10.320.000	10.320.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 119. Renditefonds	2022	14.030.000	14.030.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 123. Renditefonds	2022	16.860.000	16.860.000	0
DFV Hotel Deggendorf	2022	13.630.000	13.630.000	0
DFV Hotel Kaiserslautern	2022	18.140.000	18.140.000	0
Summe		**860.263.349**	**860.263.349**	**0**
Emissionsvolumen mit Stand Performancebericht 31.12.2022		**2.019.767.009**	**2.019.763.265**	
Alternative Investmentfonds (AIF) (nachrichtlich ab 01.01.2023)				
IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds[9]	2023	30.000.000	in Platzierung	
IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds[9]	2023	10.900.000	in Platzierung	
IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds[9]	2023	18.250.000	in Platzierung	
IMMAC Sozialimmobilien 129. Renditefonds	2023	6.760.000	6.760.000	
IMMAC Pflegezentrum 130. Renditefonds	2024	10.290.000	in Platzierung	
IMMAC Seniorenzentren 131. Renditefonds[9]	2024	9.680.000	in Platzierung	
IMMAC Irland Sozialimmobilien VI Renditefonds[9]	2024	19.000.000	in Platzierung	
Summe AIF nachrichtlich bis Prospektdatum		**104.880.000**		
Gesamtemission[10]			**2.124.643.265**	

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

Alle Werte in Euro und gerundet

[2] Die kumulierten Ausschüttungen werden in dieser Aufstellung bis zum Stichtag des Performanceberichtes 2022 (31.12.2022) für alle Publikumsfonds berücksichtigt.
[9] Zum Zeitpunkt der Prospektauflegung noch nicht vollständig platziert.
[10] Alle in Platzierung befindlichen Fonds wurden mit gesamtem emittiertem Kapital gewertet, auch wenn es noch nicht eingeworben war.

Eigenkapital (exkl. Ausgabeaufschlag) in €			Ausschüttung kumuliert in Prozent[2]		
Soll	**Ist**	**Abw.**	**Soll**	**Ist**	**Abw.**
297.609.531	**297.609.531**	**0**			
7.600.000	7.600.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
4.590.000	4.590.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
3.450.000	3.450.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
9.110.000	9.110.000	0	13,50	13,50	0,00
9.600.000	9.600.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
5.950.000	5.950.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
4.500.000	4.500.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
10.200.000	10.200.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
9.150.000	9.150.000	0	7,50	7,50	0,00
4.200.000	4.200.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
8.850.000	8.850.000	0	8,00	8,00	0,00
6.700.000	6.700.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
5.000.000	5.000.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
6.700.000	6.700.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
4.000.000	4.000.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
6.200.000	6.200.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
3.200.000	3.200.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
5.520.000	5.520.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
7.400.000	7.400.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
11.100.000	11.100.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
7.130.000	7.130.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
9.390.000	9.390.000	0	4,00		
447.149.531	**447.149.531**	0			
926.776.308	**926.776.241**				

18.000.000	in Platzierung		4,75		
6.600.000	in Platzierung		k. A. – Spezial-AIF		
10.650.000	in Platzierung		k. A. – Spezial-AIF		
3.860.000	3.860.000		k. A. – Spezial-AIF		
5.800.000	in Platzierung		5,00		
5.430.000	in Platzierung		k. A. – Spezial-AIF		
19.000.000	in Platzierung		k. A. – Spezial-AIF		
69.340.000					
	996.116.241				

Eigenkapital min./max. (exkl. Ausgabeaufschlag) in €			Ausschüttung kumuliert in Prozent[2]
6.000.000	30.000.000		k. A. – Blindpool

Erwirtschaftete Erträge der Vergangenheit sind kein Indikator für künftige Erträge. Für eine ausführliche Darstellung der Risiken wird auf das Kapitel 5 verwiesen.

21 INFORMATIONEN FÜR AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENE VERTRÄGE UND FERNABSATZVERTRÄGE; INSBESONDERE ZUM WIDERRUFSRECHT

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

I. Allgemeine Informationen zum Investmentvermögen

1. Emittentin/AIF:
IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 131847.

Persönlich haftende Gesellschafterin:

IMMAC Portfolio 2 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 188978, Geschäftsführer: Jörn Griffel, Harald Niedergesäß.

Geschäftsführende Kommanditistin:

JGL Verwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142212, Geschäftsführer: Jörn Griffel.

Hauptgeschäftstätigkeiten der Fondsgesellschaft sind der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung von Anteilen an Zielfonds, wobei diese Zielfonds geschlossene inländische Publikums-AIF oder geschlossene inländische Spezial-AIF sind, die direkt oder indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte investieren.

Die Fondsgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) i. S. d. KAGB. Die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erfolgen daher nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter.

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

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

3. Kapitalverwaltungsgesellschaft:
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (AIF-Verwaltungsgesellschaft), Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, gegründet am 14.06.2013 als HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG und nach Maßgabe des Beschlusses der Hauptversammlung vom 10.06.2020 im Wege des Formwechsels in die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH umgewandelt, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 163211. Geschäftsführung: Tim Ruttmann

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Zusammengefasster Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von Investmentvermögen, geschlossenen inländischen Publikums-AIF und Spezial-AIF, offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, allgemeinen offenen inländischen Spezial-AIF sowie geschlossenen und offenen EU-Spezial-AIF.

Aufsicht:
Die zuvor genannten Gesellschaften, mit Ausnahme der AIF-Verwaltungsgesellschaft, unterliegen nach der Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht der Aufsicht durch eine Aufsichtsbehörde. Aufsichtsbehörde für die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Straße 24–28, 60439 Frankfurt am Main.

5. Vermittler:
Auskunft zu den für die Fondsgesellschaft tätigen Vermittlern erteilt die Anbieterin: HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, Telefon: 040.30 38 86-0, Telefax: 040.30 38 86-20.

6. Verwahrstelle:
DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 130044. Geschäftsführer: Christian Dehmel, Lutz Tiedemann, jeweils einzelvertretungsberechtigt.

II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Die Verkaufsunterlagen zum Beteiligungsangebot IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft sowie die Beitrittserklärung enthalten detaillierte

Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird ergänzend auf diese Dokumente verwiesen.

1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Der Anleger beteiligt sich an der IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft als Direktkommanditist oder über die Treuhänderin und hat die gezeichnete Einlage zu leisten. Die IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF. Gegenstand der Fondsgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung von Anteilen an Zielfonds, wobei diese Zielfonds geschlossene inländische Publikums-AIF oder geschlossene inländische Spezial-AIF sind, die direkt oder indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte investieren. Die Zielfonds generieren Einnahmen aus der langfristigen Vermietung und Verpachtung und späteren Veräußerung ihrer jeweiligen Anlageobjekte (Gewerbeimmobilien des Typs (i) Sozialimmobilie (z. B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Kliniken, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation) oder des Typs (ii) Hotel) bzw. aus ihrer Liquidation. Dabei erzielte Überschüsse schütten die Zielfonds planmäßig an ihre Anleger aus. Die Fondsgesellschaft wird Anteilseignerin der Zielfonds und ihr Anlageziel ist, aus den erworbenen Anteilen an den Zielfonds Erträge zu generieren und diese monatlich bzw. mittels Sonderausschüttungen jährlich an die Anleger auszuzahlen. Anteilige Gewinne/Verluste werden den Anlegern zugerechnet.

Da die Fondsgesellschaft ein geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) i. S. d. KAGB ist, erfolgen die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, Gesellschaften deutschen Rechtes in Deutschland zu gründen und sich an Gesellschaften, insbesondere Kommanditgesellschaften, zu beteiligen, die Immobilien erwerben und vermieten bzw. verpachten.

Darüber hinaus ist die Fondsgesellschaft berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden und für den Unternehmensgegenstand förderlichen Geschäfte vorzunehmen. Sie darf insbesondere alleinige Gesellschafterin ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin sein. Die Gesellschaft hat § 152 KAGB zu beachten.

2. Einlage und Preise

Der Anleger hat eine Einlage (Kapitaleinlage) von mindestens € 10.000,00 zzgl. Ausgabeaufschlag i. H. v. regelmäßig fünf Prozent zu leisten. Höhere Kapitaleinlagen müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

3. Weitere vom Anleger zu tragende Kosten

Als individuelle Anlegerkosten fallen Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Veröffentlichungskosten an. Ist der Anleger Treugeber und wird der Treuhandvertrag beendet, so wird der Anleger Direktkommanditist. In diesem Fall hat der Anleger eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht beizubringen und ist mit seiner Hafteinlage namentlich in das Handelsregister einzutragen. Der Anleger hat (i) die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister, die Gebühren einer etwa notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung und die potenziellen Kosten einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht sowie (ii) Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilswertes, an die AIF-Verwaltungsgesellschaft und/oder die Treuhänderin zu leisten. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, Erstattungen für notwendige Auslagen selbst zu fordern und mit Ausschüttungen zu verrechnen. Die Kosten für seine persönliche Steuererklärung sowie aus Anforderungen des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes, die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Anleger selbst.

Im Fall des Ausscheidens eines Gesellschafters ist zur Ermittlung der Abfindung auf den Tag des Ausscheidens bzw. auf den 31.12.2040 der NIW festzustellen vorbehaltlich einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes gemäß § 4 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages. Die Kosten etwaiger Bewertungen im Zusammenhang mit der Feststellung des NIW 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 Präsident der Handelskammer Hamburg auf Antrag eines der Beteiligten einen Sachverständigen zur verbindlichen Feststellung des NIW zu bestellen. Der Sachverständige hat als Unter- und Obergrenze die von den Beteiligten genannten Werte zu beachten. Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die Beteiligten in dem Verhältnis, in dem der Sachverständige von den von ihnen genannten Werten abweicht.

Im Fall der Erbschaft oder eines Vermächtnisses einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist die Fondsgesellschaft berechtigt, notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe von dem/den Erben/Vermächtnisnehmer(n) zu verlangen und an die die Fondsgesellschaftsverwaltung betreibende AIF-Verwaltungsgesellschaft weiterzuleiten. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist auch berechtigt, Erstattungen für notwendige Auslagen selbst zu fordern und mit Ausschüttungen zu verrechnen.

4. Zahlung, Erfüllung der Verträge

Die Einlage (Kapitaleinlage) zzgl. des Ausgabeaufschlages ist, je nach Art des Beitrittes des Anlegers, innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt der Beitrittsannahme auf eines der folgenden Konten zu leisten:

Konto für Einzahlungen der Direktkommanditisten:

Kontoinhaber
IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Bank: Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG
IBAN: DE88 2559 1413 0058 4533 01
BIC (SWIFT): GENODEF1BCK
Verwendungszweck: Ihre individuelle Beteiligungsnummer

Konto für Einzahlungen der Treugeber:

Kontoinhaber
Fidus Treuhand GmbH
(Treuhandkonto IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft)

Bank: Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG
IBAN: 54 2559 1413 0121 7011 14
BIC (SWIFT): GENODEF1BCK
Verwendungszweck: Ihre individuelle Beteiligungsnummer

5. Leistungsvorbehalte, Risiken

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Fondsgesellschaft ergeben sich keine Leistungsvorbehalte. Eine erstmalige Beteiligung ist nach vollständiger Platzierung des Kommanditkapitals nicht mehr möglich. Trotz einer Vielzahl von Sicherheitsmechanismen ist das vorliegende Investmentvermögen mit Risiken behaftet, die im ungünstigsten Fall zu einem Totalverlust hinsichtlich der vom Anleger eingesetzten Kapitaleinlage und des Ausgabeaufschlages führen können. Das vorliegende Angebot bezieht sich auf ein Finanzinstrument, das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat. Insbesondere sind erwirtschaftete Erträge der Vergangenheit kein Indikator für künftige Erträge. Für eine ausführliche Darstellung der Risiken wird auf das Kapitel 5 verwiesen.

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

1. Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Durch Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger ein Angebot auf Beitritt gegenüber der IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft bzw. der Treuhänderin ab. Der Vertrag (Beitritt) wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung und Vergabe einer Beteiligungsnummer durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft bzw. der Treuhänderin, ohne dass es der Zustimmung der übrigen Gesellschafter bedarf. Auch der Zugang der Annahmeerklärung ist für die Wirksamkeit des Beitrittes zur Fondsgesellschaft nicht erforderlich. Der Anleger wird über die Annahme jedoch unverzüglich informiert. Der als Direktkommanditist beitretende Anleger erhält für die handelsregisterliche Eintragungsabwicklung den Entwurf einer Handelsregistervollmacht, um sie in notariell beglaubigter Form zu erteilen. Die Vollmacht bevollmächtigt die Komplementärin und/oder die geschäftsführende Kommanditistin für die gesamte Dauer der Beteiligung zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit handelsregisterlichen Anträgen. Der Beitritt wird im Außenverhältnis erst wirksam, nachdem der Anleger ins Handelsregister eingetragen worden ist.

2. Widerrufsrecht

Der Anleger kann sein Vertragsangebot nach Maßgabe der in der Beitrittserklärung enthaltenen „Widerrufsbelehrung“ widerrufen. Zu den Widerrufsfolgen ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass nach Invollzugsetzung der Gesellschaft und des Beitrittes des Anlegers eine Rückgewähr der ausgetauschten Leistungen nicht mehr in Betracht kommt, sondern sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Regeln über die fehlerhafte Gesellschaft richten.

3. Laufzeit der Beteiligung, vertragliche Kündigungsmöglichkeiten

Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Fondsgesellschaft endet am 31.12.2040 („Gesellschaftsendzeitpunkt“) vorbehaltlich (i) einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes gemäß § 4 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages und/oder (ii) eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses (Fortsetzungsbeschluss) gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages. Im Fall von (i) und/oder (ii) verschiebt sich der Gesellschaftsendzeitpunkt entsprechend. Die Fondsgesellschaft kann mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss), wobei eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft zulässig ist, die Dauer der Fondsgesellschaft jedoch bis spätestens zum 31.12.2048 verlängert werden kann. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Fondsgesellschaft eingeholt werden. Jeder Gesellschafter hat das Recht, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zu fordern.

Jeder Gesellschafter kann die Fondsgesellschaft gemäß § 161 KAGB außerordentlich kündigen und ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Abs. 2 und 3 HGB ist entsprechend anzuwenden. Soweit ein Gesellschafter bei der Abstimmung über die Fortsetzung der Fondsgesellschaft gegen die Fortsetzung stimmt, der Fortsetzungsbeschluss gleichwohl ergeht, steht ihm ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Dieses ist innerhalb von 14 Tagen nach dem Fortsetzungsbeschluss auszuüben. Jede außerordentliche Kündigung ist gegenüber der Fondsgesellschaft zu erklären und hat schriftlich zu erfolgen. Kündigen Gesellschafter außerordentlich, deren zusammengerechnete Kapitaleinlagen mehr als fünf Prozent der gesamten Kapitaleinlagen (mit Ausnahme der eigenen Kapitaleinlagen der Gründungsgesellschafter und der Treuhänderin) ausmachen, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschafter von diesem Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. ein Umlaufverfahren einzuleiten, in der bzw. in dem darüber abgestimmt wird, ob die Fondsgesellschaft aufgelöst wird. Gesellschafter, die gekündigt haben, haben bei der Abstimmung kein Stimmrecht. Der Beschluss, mit dem die Auflösung der Fondsgesellschaft bestimmt wird, bedarf in diesem Fall der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Werden die Auflösung und Liquidation beschlossen, nehmen auch die kündigenden Gesellschafter an der Liquidation teil und erhalten gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages keine Abfindung.

4. Rechtsordnung und Gerichtsstand

Die Rechtsbeziehung des Anlegers zur Fondsgesellschaft bzw. zur Treuhänderin unterliegt deutschem Recht. In Beziehung zum Anleger vor seinem Beitritt wird ebenfalls deutsches Recht zugrunde gelegt. Sofern der Anleger Verbraucher i. S. d. § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Sitz der Fondsgesellschaft, soweit gesetzlich zulässig, vereinbart.

5. Vertrags- und Kommunikationssprache
Die Verkaufsunterlagen sind in deutscher Sprache verfasst. Die Kommunikation mit dem Anleger erfolgt in deutscher Sprache.

6. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen
Die mitgeteilten Informationen sind bis zur Mitteilung von Änderungen gültig. Anpassungen der Einlagenhöhe sind nicht vorgesehen.

7. Zeichnungsfrist
Das Angebot beginnt einen Werktag nach der Mitteilung der BaFin, dass mit dem Vertrieb der Anteile der Fondsgesellschaft begonnen werden darf. Die Zeichnungsfrist läuft – vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung bzw. einer Verlängerung des Beitrittszeitraumes – bis zum 31.12.2025 (maximal bis zum 31.12.2026).

IV. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

1. Außergerichtliche Streitschlichtung
Die Möglichkeit zum Anrufen einer außergerichtlichen Schlichtungsstelle ist im Rahmen des Gesellschaftsvertrages nicht vorgesehen. Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des KAGB kann der Anleger unbeschadet seines Rechtes, die Gerichte anzurufen, die bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn, Telefon: 0228.41 08-0; Telefax: 0228.41 08-62 299, E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de, 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 in Textform unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben. Der Anleger (Beschwerdeführer) hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht und/oder keine 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.

II DIE ANLAGEBEDINGUNGEN

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

IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
(nachstehend „Fondsgesellschaft" genannt)

extern verwaltet durch die

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH
(nachstehend „Kapitalverwaltungsgesellschaft" genannt)

die nur i. V. m. dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft gelten.

§1 Vermögensgegenstände

1. Die Fondsgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:
   a) Anteile an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB, welche direkt und/oder indirekt in Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren,
   b) Anteile an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, welche direkt und/oder indirekt in Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren,
   c) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.
2. Die Investition in Finanzinstrumente ist ausgeschlossen.

§2 Anlagegrenzen

1. Die Anlage in Vermögensgegenstände i. S. d. § 1 Nr. 1 hat unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung i. S. d. § 262 Abs. 1 KAGB zu erfolgen.
2. Die Fondsgesellschaft ist ein Dachfonds und bei Festlegung der Anlagegrenzen standen die konkreten Vermögensgegenstände (Zielfonds) noch nicht fest.
3. Mindestens 80,00 Prozent des investierten Kapitals werden in Vermögensgegenstände i. S. d. § 1 Nr. 1 angelegt.
4. Maximal 40,00 Prozent des investierten Kapitals werden über Vermögensgegenstände i. S. d. § 1 Nr. 1 a) in Publikums-AIF angelegt.
5. Mindestens 60,00 Prozent des investierten Kapitals werden in Vermögensgegenstände i. S. d. § 1 Nr. 1 b) in Spezial-AIF angelegt.
6. Maximal 10,00 Prozent des investierten Kapitals werden über Vermögensgegenstände i. S. d. § 1 Nr. 1 c) in Bankguthaben angelegt.
7. Die Zielfonds werden jeweils von der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (Tochtergesellschaft der IMMAC Holding AG) als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.
8. Die Verwahrstelle der jeweiligen Zielfonds hat die DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Hamburg, zu sein.
9. Eine Investition darf durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nur getätigt werden, wenn der Anlageausschuss der Kapitalverwaltungsgesellschaft vorab eine Investitionsempfehlung ausgesprochen hat.
10. Die Zielfonds haben direkt oder indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, belegen in Deutschland und bebaut mit Gewerbeimmobilien des Typs (i) Sozialimmobilie (z. B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Kliniken, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation) oder des Typs (ii) Hotel investiert.
11. Das investierte Kapital je Zielfonds beträgt nach Abschluss der Investitionsphase mindestens € 500.000,00.
12. Der Verkehrswert der Immobilien pro jeweiligen Zielfonds beträgt mindestens € 1.000.000,00.
13. 100,00 Prozent des investierten Kapitals werden in Vermögensgegenstände angelegt, bei denen keine Risiken aus Fremdwährungsdarlehen bestehen.
14. Anteile an den Zielfonds können direkt oder von Drittparteien erworben werden.

§3 Leverage und Belastungen

Die Finanzierung der Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich durch Eigenkapital.

§4 Anteilklassen

Alle von den Anlegern gezeichneten Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i. V. m. 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet. Die Anteile der Gründungsgesellschafter (Gesellschaftsvertrag § 4 Ziff. 2. a)–c)) und der für sich gezeichnete Teilanteil der Treuhänderin i. H. v. € 500,00 (Gesellschaftsvertrag § 4 Ziff. 2. d) haben gemäß Gesellschaftsvertrag von den Anteilen der Anleger abweichende Ausgestaltungsmerkmale.

§5 Mindestkapitaleinlage

Die Mindestkapitaleinlage beträgt € 10.000,00 und höhere Beträge müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

§6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten und Anteilsrücknahme

1. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Kapitaleinlage in die Fondsgesellschaft zzgl. des Ausgabeaufschlages.
2. Der Ausgabeaufschlag beträgt fünf Prozent der Kapitaleinlage. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Fondsgesellschaft hat im Verkaufsprospekt Angaben zum Ausgabeaufschlag nach Maßgabe des § 269 Abs. 1 i. V. m. § 165 Abs. 3 KAGB zu machen.
3. Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Beitrittsphase einmal zu zahlende Initialkosten an, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind. Diese betragen 5,23 Prozent der Kapitaleinlage inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die Initialkosten sind spätestens mit dem Ende der Beitrittsphase der Fondsgesellschaft zur Zahlung fällig, wobei anteilige Abschlagszahlungen entsprechend dem Beitrittsverlauf bereits vor dem Ende der Beitrittsphase möglich sind. **Insgesamt betragen die einmaligen Kosten (Ausgabeaufschlag und Initialkosten) maximal 9,75 Prozent des Ausgabepreises inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer.** Hierin sind der Ausgabeaufschlag (Agio) und Vergütungen, die die Fondsgesellschaft der IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. anderen Vertriebspartnern für die Vermittlung

von Kapitalanlegern zu zahlen hat, i. H. v. insgesamt bis zu neun Prozent der Kapitaleinlage enthalten.

4. Die in den in Ziff. 3. dargestellten Quoten enthaltenen Vergütungen sind nicht umsatzsteuerpflichtig. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, verstehen sich alle Vergütungen als Bruttovergütungen inkl. eventuell anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent, und umsatzsteuerpflichtige Vergütungen sind bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen.
5. Eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen.

§7 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 1,60 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. berechnet.
   b) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine laufende AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung i. H. v. bis zu 1,40 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 (01.01.-31.12.2025) beträgt die Vergütung mindestens € 19.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, und im zweiten Kalenderjahr (01.01.-31.12.2026) beträgt die Vergütung ebenfalls mindestens € 19.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
   c) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine laufende jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 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 Jahr 2024 erhält die persönlich haftende Gesellschafterin keine Vergütung, im ersten Kalenderjahr (01.01.-31.12.2025) beträgt die Vergütung mindestens € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer und ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.-31.12.2026) 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 Jahr 2024 erhält die geschäftsführende Kommanditistin keine Vergütung, im ersten Kalenderjahr (01.01.-31.12.2025) beträgt die Vergütung mindestens € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer und ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.-31.12.2026) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
   e) Mögliche Überzahlungen der Vergütungen nach b) bis d) sind nach Feststellung des tatsächlichen NIW auszugleichen.
2. Vergütungen an Dritte:
   a) Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,40 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 8.500,00 inkl. Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle erhält (i) ab dem 01.01.2026 mindestens € 4.250,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer, fällig in monatlichen Teilbeträgen und (ii) zum 01.01. eines Jahres, ebenfalls beginnend am 01.01.2026, jeweils eine weitere jährliche Vergütung i. H. v. mindestens € 4.250,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer als zusätzliche Einmalzahlung. Die genaue Höhe der jährlichen Vergütung richtet sich nach der tatsächlichen Höhe des Kommanditkapitals gemäß § 4 Ziff. 3 des Gesellschaftsvertrages und der Entwicklung der Einnahmen der Fondsgesellschaft. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen. Für Tätigkeiten ab Vertriebsgenehmigung durch die BaFin bis zum Ende des Kalenderjahres 2025 beträgt die Vergütung € 10.000,00 inkl. Umsatzsteuer und ist nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin fällig. Die Vergütung wird durch die AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung gemäß § 7 Ziff. 1. b) nicht abgedeckt und der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet.
   b) Die jährliche Vergütung für die Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft beträgt bis zu 0,50 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 8.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.01.-31.12.2025) beträgt die Vergütung € 8.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die Vergütung ist in der AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung gemäß § 7 Ziff. 1. b) enthalten und wird der Fondsgesellschaft somit nicht zusätzlich belastet.
3. Vergütungen und Kosten auf Ebene der Zielfonds
   Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Zielfonds 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 Zielfonds auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

4. Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen
   a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Fondsgesellschaft zu tragen:
      i) Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände i. S. d. §§ 261, 271 KAGB;
      ii) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
      iii) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
      iv) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
      v) Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
      vi) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
      vii) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
      viii) 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;
      ix) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
      x) Steuern und Abgaben, welche die Fondsgesellschaft schuldet.
   b) Auf Ebene der Zielfonds, in welche die Fondsgesellschaft investiert, können i) ebenfalls Aufwendungen nach Maßgabe von Ziff. 4. Buchstabe a) Nr. i–x und ii) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen, anfallen. Diese Aufwendungen werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zielfonds ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligungen in der Rechnungslegung auf den NIW der Fondsgesellschaft aus.
5. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten
   Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Überprüfung der Werthaltigkeit der in § 1 definierten Vermögensgegenstände entstehenden von Dritten beanspruchten Kosten belastet.
6. Regeln zur Berechnung von Kosten
   Aufwendungen, die bei der Fondsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, gehen in vollem Umfang zulasten der Fondsgesellschaft, da sie diesen Anforderungen unterliegt.
7. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten
   a) Im Fall der Eintragung des Kommanditisten im Handelsregister, der Übertragung eines Kommanditanteiles oder der Treugeberstellung sowie bei einem Wechsel von einer treuhänderischen Beteiligung zu einer direkten Beteiligung oder umgekehrt hat der Kommanditist bzw. Treugeber
      i. die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister, die Gebühren einer potenziell notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung sowie die potenziellen Kosten einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht selbst zu tragen. Separate Gebühren für die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Fondsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
      ii. Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilwertes, an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder die Treuhänderin zu leisten.
   b) Es können im Fall von Kündigung und Abfindung in bestimmten Fällen für den Anleger Kosten entstehen
      i. für die Ermittlung des NIW durch die Fondsgesellschaft als auch für Sachverständige, die eine außerordentliche Ermittlung des NIW vornehmen.
      ii. für Handelsregistergebühren und Notarkosten.
   c) Der Anleger hat etwaige Kosten für seine persönliche Steuererklärung sowie aus Anforderungen des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes zu tragen.
8. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen
   a) Beim Erwerb von Anteilen an Zielfonds, die direkt oder indirekt von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen. Die Fondsgesellschaft wird jeweils ohne die Zahlung von Ausgabeaufschlägen in Anteile von Zielfonds investieren.
   b) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Jahresbericht die Vergütung offenzulegen, die der Fondsgesellschaft von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, von einer anderen Verwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die in der Fondsgesellschaft gehaltenen Anteile berechnet wurde.
   c) Die Fondsgesellschaft beteiligt sich ausschließlich an Zielfonds, welche ebenfalls von der

Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden. Von dem durch die Fondsgesellschaft in die Zielfonds zu investierenden Kapital sind bis zu vier Prozent für Vergütungen, welche die Zielfonds der IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. anderen Vertriebspartnern für die Vermittlung von Kapitalanlegern zu zahlen hat, vorgesehen (Eigenkapitalvermittlungsvergütung). Die durch die Fondsgesellschaft investierten Kapitalbestandteile für Eigenkapitalvermittlungsvergütungen werden der Fondsgesellschaft in voller Höhe erstattet.

9. Umsatzsteuer

Ein Teil der in diesem § 7 dargestellten Vergütungen ist nicht umsatzsteuerpflichtig. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, verstehen sich alle Vergütungen als Bruttovergütungen inkl. eventuell anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer i. H. v. zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 19,00 Prozent, und umsatzsteuerpflichtige Vergütungen sind bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen.

§ 8 Ausschüttung

1. Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft (einschließlich der Liquidität aus den Zielfonds aufgrund der Veräußerung von deren Vermögensgegenständen bzw. der Liquidation der Zielfonds) 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. Im Übrigen finden die Regelungen in § 15 (Ergebnisverteilung), § 16 (Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen) und § 21 (Fortführung der Gesellschaft, Abfindung) des Gesellschaftsvertrages Anwendung.

§ 9 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
2. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft erstellt die Fondsgesellschaft einen Jahresbericht gemäß den §§ 158, 135, 101 Abs. 2 KAGB. Weiterhin sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
3. Der Jahresbericht wird bei den im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt angegebenen Stellen zur Verfügung gestellt. Er ist ferner, den gesetzlichen Fristen entsprechend, spätestens neun Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der das Unternehmensregister führenden Stelle elektronisch zur Einstellung in das Unternehmensregister zu übermitteln.

§ 10 Dauer der Fondsgesellschaft, Abwicklung und Verteilung

1. Die Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2040 befristet, vorbehaltlich einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes gemäß Gesellschaftsvertrag § 4 Ziff. 5. (Grundlaufzeit), wobei eine ordentliche Kündigung der Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft ausgeschlossen ist. Die Fondsgesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung eine Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft über die Grundlaufzeit hinaus beschließen (Fortsetzungsbeschluss), wobei eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft zulässig ist, die Dauer der Fondsgesellschaft jedoch bis spätestens zum 31.12.2048 verlängert werden kann. Die Fondsgesellschaft wird ohne Gesellschafterbeschluss sechs Monate, nachdem die Fondsgesellschaft keine dem Fondsgesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, aufgelöst. Nach Beendigung der Fondsgesellschaft findet deren Liquidation statt.
2. 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) Zielfonds zum Laufzeitende der Fondsgesellschaft ohne Fortsetzungsbeschluss noch nicht liquidiert wurden und keine Käufer für die Vermögensgegenstände gemäß § 1 gefunden werden,
   c) Erwartungen an die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände gemäß § 1 nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter entsprechen und während der Verlängerungsdauer ein positiver wirtschaftlicher Erfolg zu erwarten ist, oder
   d) die Fortsetzung der Fondsgesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

   Nach Beendigung der Fondsgesellschaft findet deren Liquidation statt. Im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Fondsgesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft beglichen.
3. Das nach Beendigung 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.

§ 11 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.

Stand: 12.09.2024

III DER GESELLSCHAFTSVERTRAG

Gesellschaftsvertrag der

IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Inhaltsverzeichnis

Artikel I Grundlegende Bestimmungen
§ 1 Firma, Sitz
§ 2 Gegenstand der Gesellschaft
§ 3 Beginn, Dauer, Geschäftsjahr

Artikel II Gesellschafter, Kapitalausstattung
§ 4 Kommanditkapital, Gesellschafter, Kapitalanteile
§ 5 Erhöhung des Kommanditkapitals durch Aufnahme weiterer Kommanditisten
§ 6 Erhöhung des Kommanditkapitals der Treuhänderin, Rechte der Treugeber, Rechte der Treuhänderin

Artikel III Geschäftsführung und Vertretung
§ 7 Geschäftsführungsbefugnis
§ 8 Anhörungsbedürftige und nicht anhörungsbedürftige Rechtsgeschäfte, Zustimmung
§ 9 Vertretungsbefugnis, Anlegerinformationen, Gesellschafterinformationen
§ 10 Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin

Artikel IV Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen
§ 11 Gesellschafterbeschlüsse
§ 12 Gesellschafterversammlungen

Artikel V Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen
§ 13 Gesellschafterkonten
§ 14 Jahresbericht
§ 15 Ergebnisverteilung
§ 16 Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen

Artikel VI Gesellschafterwechsel
§ 17 Übertragung von Kommanditanteilen bzw. Treugeberwechsel, Treugeberregister, Kosten
§ 18 Tod eines Kommanditisten/Treugebers
§ 19 Kündigung
§ 20 Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen
§ 21 Fortführung der Gesellschaft, Abfindung

Artikel VII Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation
§ 22 Änderung des Gesellschaftsvertrages
§ 23 Liquidation

Artikel VIII Schlussbestimmungen
§ 24 Mitteilungen der Gesellschaft, Vertraulichkeit, Sonderwerbungskosten
§ 25 Haftung
§ 26 Teilnichtigkeit
§ 27 Kosten des Vertrages
§ 28 Inkrafttreten

Zwischen

1. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 188978 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

   IMMAC Portfolio 2 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

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

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

   IMMAC Health property GmbH

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

4. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 88627 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

   Fidus Treuhand GmbH

   mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Frau Ramona Baase und Herrn Florian Blume, geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35 in 20354 Hamburg,

wird der bisherige Gesellschaftsvertrag unter Beitritt der Fidus Treuhand GmbH wie folgt neu gefasst:

I. Grundlegende Bestimmungen

§1 Firma, Sitz

1. Der Name der Kommanditgesellschaft lautet

   IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland 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 Anteilen an Zielfonds, wobei diese Zielfonds geschlossene inländische Publikums-AIF oder geschlossene inländische Spezial-AIF sind, die direkt oder indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, belegen in Deutschland und bebaut mit Gewerbeimmobilien des Typs (i) Sozialimmobilie (z. B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Kliniken, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation) oder des Typs (ii) Hotel investieren. Die Gesellschaft ist ein geschlossener Publikums-Alternativer Investmentfonds („AIF“) i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“). Die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erfolgen daher nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, Gesellschaften deutschen Rechtes in Deutschland zu gründen und sich an Gesellschaften, insbesondere Kommanditgesellschaften, zu beteiligen, die Immobilien erwerben und vermieten bzw. verpachten.
3. Darüber hinaus ist die Gesellschaft berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden und dem Unternehmensgegenstand förderliche Geschäfte vorzunehmen. Sie darf insbesondere alleinige Gesellschafterin ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin sein. Die Gesellschaft hat § 152 KAGB zu beachten.

§3 Beginn, Dauer, Geschäftsjahr

1. Die Gesellschaft wurde am 27.08.2024 neu gegründet. Die Gesellschaft endet am 31.12.2040 („Gesellschaftsendzeitpunkt“) vorbehaltlich (i) einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes gemäß § 4 Ziff. 5 und/oder (ii) eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses (Fortsetzungsbeschluss) gemäß § 19 dieses Vertrages. Im Fall von (i) und/oder (ii) verschiebt sich der Gesellschaftsendzeitpunkt entsprechend.
2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Gesellschafter, Kapitalausstattung

§4 Kommanditkapital, Gesellschafter, Kapitalanteile

1. Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt € 5.500,00.
2. An der Gesellschaft sind beteiligt:
   a) als persönlich haftende Gesellschafterin die IMMAC Portfolio 2 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ohne Einlage;
   b) als geschäftsführende Kommanditistin die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 2.500,00;
   c) als weitere Kommanditistin die IMMAC Health property GmbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 2.500,00;
   d) als Treuhänderin (§ 6) die der Gesellschaft neu beigetretene Fidus Treuhand GmbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 500,00.
3. Die Gesellschaft ist handelnd durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen und somit das Kommanditkapital der Gesellschaft um bis zu € 30.000.000,00 auf bis zu € 30.005.500,00 wie folgt zu erhöhen:
   a) durch Erhöhung der Kapitaleinlage der Treuhänderin (§ 6) und/oder
   b) durch Aufnahme weiterer Kommanditisten (§ 5).
4. Bei Erreichen eines gemäß Ziff. 3. zu erhöhenden Kommanditkapitals um € 6.000.000,00 kann die Gesellschaft für den weiteren Beitritt von

Kommanditisten geschlossen werden, spätestens aber am 31.12.2025 („Schließungszeitpunkt").

5. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, den Beitrittszeitraum um bis zu ein Jahr über den 31.12.2025 hinaus zu verlängern, insbesondere, aber nicht ausschließlich, wenn das Kommanditkapital insgesamt weniger als € 6.005.500,00 beträgt oder eine Risikomischung i. S. d. § 262 Abs. 1 KAGB nicht gegeben ist. In diesem Fall verschiebt sich der Schließungszeitpunkt entsprechend.
6. Kapitalanteile der Kommanditisten gemäß 2. b) und c) und der Treuhänderin gemäß 2. d) gelten als Pflichteinlage; sie sind jeweils als Haftsumme des Kommanditisten in das Handelsregister einzutragen. Bei neu aufzunehmenden Kommanditisten und bei Einlageerhöhungen der Fidus Treuhand GmbH werden nur jeweils zehn Prozent der Kommanditeinlagen in das Handelsregister als Hafteinlage eingetragen.
7. Für die geplante Mittelherkunft und die geplante Mittelverwendung sind beispielhaft die als Anlage 1 und Anlage 2 beigefügten Finanzierungs- und Investitionspläne (Prognose) beigefügt. Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) der Anlage 1 berücksichtigt beispielhaft einzuwerbendes Kommanditkapital i. H. v. € 6.000.000,00, und der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) der Anlage 2 berücksichtigt einzuwerbendes Kommanditkapital i. H. v. € 30.000.000,00, wobei eine Erhöhung des Kommanditkapitals um bis zu € 30.000.000,00 gemäß Ziff. 3. zulässig ist. Die Prognosewerte des Finanzierungs- und Investitionsplanes (Prognose) ändern sich entsprechend nach Maßgabe des tatsächlich erhöhten Kommanditkapitals.

§5 Erhöhung des Kommanditkapitals durch Aufnahme weiterer Kommanditisten

1. Die geschäftsführende Kommanditistin ist neben der persönlich haftenden Gesellschafterin berechtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne dass es der Zustimmung der übrigen Gesellschafter bedarf, weitere Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen. Die Aufnahme weiterer Kommanditisten erfolgt mit Zugang der Beitrittserklärung des neuen Kommanditisten als Angebot und Annahme des Beitrittes durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin. Mit Annahme der Beitrittserklärung erfolgt die Vergabe einer Beteiligungsnummer. Zur Wirksamkeit des Beitrittes ist der Zugang der Annahme nicht erforderlich. Der Beitretende wird jedoch unverzüglich über die Annahme des Beitrittes informiert. Der Beitritt wird wirksam mit Eintragung in das Handelsregister.
2. Die weiteren Kommanditisten bzw. Treugeber zeichnen die Kapitaleinlage grundsätzlich zzgl. Zahlung eines Ausgabeaufschlages i. H. v. fünf Prozent der Kapitaleinlage. Die Kapitaleinlage inkl. Ausgabeaufschlag wird zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung fällig. Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltlose, spesenfreie Banküberweisung auf das in der Mitteilung über die Aufnahme als Kommanditist bzw. Treugeber angegebene Bankkonto der Fondsgesellschaft bzw. Treuhänderin.
3. Die Kapitaleinlage beträgt mindestens € 10.000,00 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 und/oder der Treuhandkommanditistin in Textform mitzuteilen. Es kann die Angabe weiterer Daten bestimmt werden, die zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten der Gesellschaft, der AIF-Verwaltungsgesellschaft oder der Verwahrstelle oder zur Vermeidung zusätzlicher administrativer Pflichten dieser Personen erforderlich sind.
6. Leistet ein weiterer Kommanditist eine fällige Kapitaleinzahlung und/oder den Ausgabeaufschlag nicht rechtzeitig oder nicht vollständig, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin oder die Gesellschaft das Recht, den betreffenden Kommanditisten mit sofortiger Wirkung und ohne vorherige Mahnung aus der Gesellschaft auszuschließen. In diesem Fall hat die Gesellschaft eventuell empfangene Leistungen zurückzugewähren.
7. Die gesetzlichen Vorschriften über die beschränkte Haftung der Kommanditisten bleiben unberührt.
8. Die Kommanditisten sind zu Nachschüssen nicht verpflichtet.

§6 Erhöhung des Kommanditkapitals der Treuhänderin, Rechte der Treugeber, Rechte der Treuhänderin

1. Die Fidus Treuhand GmbH ist als Treuhänderin berechtigt, ihre Einlage im

Interesse und für Rechnung von Treugebern nach Maßgabe des jeweils abzuschließenden Treuhandvertrages und der folgenden Bestimmungen ohne Zustimmung der Gesellschaft oder der übrigen Gesellschafter zu erhöhen:

a) Die Treugeber zahlen eine Einlage, die sich zusammensetzt aus dem Betrag, um den sich die Kapitaleinlage der Treuhänderin erhöhen soll (Teileinlage), und regelmäßig einem Ausgabeaufschlag von fünf Prozent dieser Teileinlage.
b) Eine Teileinlage der Treuhänderin, die sie für einen einzelnen Treugeber hält, muss mindestens € 10.000,00 betragen und bei höheren Einlagen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

Die Treuhänderin schließt mit den Treugebern Treuhandverträge ab. Diese kommen zustande durch Übersendung der Beitrittserklärung des Treugebers und Annahme der zugegangenen Beitrittserklärung durch die Treuhänderin. Mit Annahme der Beitrittserklärung erfolgt die Vergabe einer Beteiligungsnummer. Zur Wirksamkeit der Annahme ist nicht erforderlich, dass dem Treugeber die Annahme zugeht. Der Treugeber wird jedoch unverzüglich über die Annahme des Beitrittes informiert. § 5 Ziff. 1.–3. gelten entsprechend.

2. Die Treugeber werden von der Treuhänderin hiermit bevollmächtigt, die Mitgliedschaftsrechte der Treuhänderin bei der Gesellschaft insoweit selbst auszuüben, als die für sie treuhänderisch gehaltenen Teileinlagen berührt sind. Die Gesellschaft und ihre Gesellschafter sind mit dieser Rechteausübung einverstanden. Die Treugeber dürfen an Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft, aber auch bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren direkt teilnehmen und sind berechtigt, das Stimmrecht der Treuhänderin insoweit auszuüben.
3. Die Treuhänderin ist verpflichtet, spätestens zwei Wochen vor Einberufung einer Gesellschafterversammlung bzw. vor Versendung der Beschlussunterlagen für ein Umlaufverfahren der Gesellschaft oder der geschäftsführenden Kommanditistin eine Liste der Treugeber zu übermitteln. Die Liste hat Namen, Adressen und Geburtsdaten der Treugeber zu enthalten.
4. Die Treugeber werden wirtschaftlich wie Kommanditisten behandelt. Die Regeln dieses Gesellschaftsvertrages gelten entsprechend für die Treugeber. Die Kommanditeinlage der Treuhänderin bestimmt sich nach der Höhe der Einlagen der wirksam beigetretenen Treugeber. Die Einlage sowie der Ausgabeaufschlag werden zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung fällig. Sämtliche Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltlose, spesenfreie Banküberweisung auf das in der Beitrittserklärung genannte Treuhandsonderkonto.
5. Leistet ein Treugeber den auf ihn entfallenden Teil seiner Kapitaleinzahlung nicht oder nicht vollständig, gilt § 5 Ziff. 6. des Gesellschaftsvertrages entsprechend.
6. Es besteht keine Nachschusspflicht für Treuhandkommanditisten und damit für Treugeber.
7. Nachdem alle Treugeber beigetreten sind, ist die Treuhänderin berechtigt, ihre eigene Pflichteinlage herabzusetzen.

III. Geschäftsführung und Vertretung

§7 Geschäftsführungsbefugnis

1. Die Gesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds („AIF“) i. S. d. Vorschriften des KAGB. Die Gesellschaft ist verpflichtet, eine Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB als Verwalter („AIF-Verwaltungsgesellschaft“) zu bestellen, wodurch die Geschäftsführung und/oder die Rechte der Gesellschafterversammlung eingeschränkt werden. Insbesondere ist die Veräußerung von Anteilen an geschlossenen inländischen Publikums-AIF und Anteilen an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nur mit Zustimmung einer Verwahrstelle zulässig. 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.

§8 Anhörungsbedürftige und nicht 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) Ausschüttungen oder Einlagenrückgewähr an die Gesellschafter, die den Wert einer Kommanditeinlage unter den Wert der Haftsumme herabmindert, § 152 KAGB.
   b) 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.
   c) Eine Änderung dieses Gesellschaftsvertrages.
2. Die folgenden Geschäftsführerhandlungen und Rechtsgeschäfte bedürfen keiner vorherigen Anhörung, es sei denn, dem entgegenstehende Geschäftsführerhandlungen bzw. Rechtsgeschäfte sind durch das KAGB vorgeschrieben:
   a) Erwerb und Veräußerung von Anteilen an geschlossenen inländischen

Publikums-AIF und Anteilen an geschlossenen inländischen Spezial-AIF, wobei der Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle und die Investitionsempfehlung des Anlageausschusses der AIF-Verwaltungsgesellschaft beim Erwerb von Anteilen zu beachten ist.

b) Verlängerung des Beitrittszeitraumes um bis zu ein Jahr und damit Verschiebung des Schließungszeitpunktes spätestens auf den 31.12.2026 (§ 4 Ziff. 5).

c) Auflösung der Fondsgesellschaft, sechs Monate nachdem sie keine dem Fondsgesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, und anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft.

3. Für folgende Verträge, die u. a. im Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) der Gesellschaft (Anlage 1 und Anlage 2) bei Vertragsschluss dieses Gesellschaftsvertrages vorgesehen sind und bis zum Beginn der Kapitalerhöhung gemäß § 4 Ziff. 3. dieses Vertrages abgeschlossen werden, bedarf es für deren Abschluss und Umsetzung weder der Anhörung noch der Zustimmung der Gesellschafter und der zukünftig weiteren Kommanditisten:

a) Verwahrstellenvertrag mit einer Vergütung in Abhängigkeit vom erhöhten Kommanditkapital der Gesellschaft gemäß § 4 Ziff. 3 i. H. v. (i) mindestens € 8.500,00 und maximal € 20.500,00 inkl. Umsatzsteuer (Verwahrstellengrundvergütung).
Ein Anspruch der Verwahrstelle auf die Verwahrstellenvergütung entsteht mit Genehmigung der Aufnahme des Vertriebes von Anteilen der Fondsgesellschaft durch die BaFin (Anspruchsbeginn). Die Verwahrstelle hat ab Anspruchsbeginn in der Beitrittsphase bis zum 31.12.2025 der Höhe nach Anspruch auf € 10.000,00 inkl. Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle erhält (ii) ab dem 01.01.2026 mindestens € 4.250,00 p. a. und maximal € 10.250,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer, fällig in monatlichen Teilbeträgen und (iii) zum 01.01. eines Jahres, ebenfalls beginnend am 01.01.2026, jeweils eine weitere jährliche Vergütung i. H. v. mindestens € 4.250,00 p. a. und maximal € 10.250,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer als zusätzliche Einmalzahlung. Die jährliche Verwahrstellenvergütung versteht sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den laufenden Einnahmen der Fondsgesellschaft aus den Zielfonds gemäß Buchstaben e) stehender Anpassungen. Die jährliche Verwahrstellenvergütung darf jedoch maximal bis zu 0,40 Prozent p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes („NIW"), der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, betragen, wobei die Verwahrstellenvergütung der Höhe nach nicht unter die Verwahrstellengrundvergütungshöhe fallen darf. In Rumpfwirtschaftsjahren wird die jährliche Vergütung pro rata temporis berechnet.

b) Bestellung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg, zur externen AIF-Verwaltungsgesellschaft. Dieser obliegen insbesondere die Anlage und die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens einschließlich der als solche gekennzeichneten ausgelagerten Tätigkeiten:

aa) als vorbereitende Tätigkeit die Fondskonzeption und die weitere Fondskonzeptionsarbeit, die nach Unterzeichnung des Bestellungsvertrages geleistet wird, sowie Beratung und Betreuung bei der Erstellung von rechtlich geforderten Vertriebsunterlagen mit einer einmaligen Vergütung in Abhängigkeit vom erhöhten Kommanditkapital der Gesellschaft gemäß § 4 Ziff. 3 i. H. v. mindestens € 64.000,00 p. a. und maximal € 87.000,00,

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

cc) des laufenden Fondsmanagements (u. a. Buchhaltung der Gesellschaft, laufende Fondsgesellschaftsverwaltung), der Anlegerverwaltung, des Risikomanagements sowie administrativer und sonstiger Tätigkeiten für den AIF (u. a. Folgebewertungen) mit einer jährlichen AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung in Abhängigkeit vom erhöhten Kommanditkapital der Gesellschaft gemäß § 4 Ziff. 3 i. H. v. mindestens € 19.500,00 und maximal € 47.500,00 (AIF-Verwaltungsgesellschaftsgrundvergütung). Die jährliche AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung versteht sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den laufenden Einnahmen der Fondsgesellschaft aus den Zielfonds gemäß Buchstabe e) stehender Anpassungen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung soll der Höhe nach nicht unter die AIF-Verwaltungsgesellschaftsgrundvergütung fallen, wobei die jährliche AIF-Verwaltungsgesellschaftsvergütung jedoch maximal bis zu 1,40 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, betragen darf.

c) Vertrag zur Kapitalbeschaffung mit Unternehmen, die selbst oder durch Dritte Kommanditisten oder Treugeber zur Erhöhung des Kommanditkapitals der Gesellschaft auf maximal 30.005.500,00 akquirieren, mit einer Vergütung i. H. v. bis zu vier Prozent vom erhöhten Kommanditkapital der Gesellschaft, zzgl. des Ausgabeaufschlages (Agio) von bis zu fünf Prozent auf das erhöhte Kommanditkapital der Gesellschaft,

d) Steuerberatungsvertrag mit einer Steuerberatungsvergütung in Abhängigkeit vom erhöhten Kommanditkapital der Gesellschaft gemäß § 4 Ziff. 3 i. H. v. mindestens € 8.000,00 p. a. und maximal € 13.000,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer (Steuerberatungsgrundvergütung).
Die jährliche Steuerberatungsvergütung versteht sich zzgl. bzw. abzgl. angemessener, in Relation zu den laufenden Einnahmen der Fondsgesellschaft aus den Zielfonds gemäß Buchstabe e) stehender Anpassungen, wobei die Steuerberatungsvergütung der Höhe nach nicht unter die Steuerberatungsgrundvergütung fallen darf.

e) Zu den laufenden Einnahmen der Fondsgesellschaft aus den Zielfonds zählen regelmäßig die Ausschüttungen der Zielfonds an die Fondsgesellschaft, welche diese aufgrund ihrer operativen Tätigkeit (Vermietung, Verpachtung ihrer Vermögensgegenstände) und ggf.

aufgrund von Kapitaleinkünften leistet, nicht jedoch Einnahmen der Zielfonds aufgrund der Veräußerung ihrer Vermögensgegenstände bzw. der Liquidation der Zielfonds.

Diese Verträge dürfen auch mit Gesellschaftern oder mit diesen verbundenen Unternehmen geschlossen werden. Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass ein Teil der in diesem § 8 benannten Vergütungen nicht umsatzsteuerpflichtig ist. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so sind sich die Vertragsparteien darin einig, dass die Vergütungen dann Bruttovergütungen inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent darstellen und umsatzsteuerpflichtige Vergütungen bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen sind.

§ 9 Vertretungsbefugnis, Anlegerinformationen, Gesellschafterinformationen

1. Die Gesellschaft wird von der persönlich haftenden Gesellschafterin und/oder der geschäftsführenden Kommanditistin vertreten, der hiermit rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht eingeräumt wird. Die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die geschäftsführende Kommanditistin sind alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
2. Alle Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin, insbesondere die Gesellschafterrechte, nimmt allein die geschäftsführende Kommanditistin wahr.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin werden bevollmächtigt, Verträge mit neuen Kommanditisten über deren Aufnahme in die Gesellschaft abzuschließen.
4. Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach ihrem billigen Ermessen berechtigt, ihre Pflichteinlage herabzusetzen.
5. Durch die Verwaltung des Vermögens der Gesellschaft durch die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH als externe AIF-Verwaltungsgesellschaft bzw. durch die Vorschriften des KAGB werden die Geschäftsführung und/oder die Rechte der Gesellschafterversammlung eingeschränkt sein.
6. Sämtliche Anlegerinformationen einschließlich des Verkaufsprospektes und des letzten veröffentlichten Jahresberichtes in der geltenden Fassung, soweit ein solcher aufzustellen ist, sind dem Anleger kostenlos zur Verfügung zu stellen.

§ 10 Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin

1. Der persönlich haftenden Gesellschafterin steht als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 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 Jahr 2024 erhält die persönlich haftende Gesellschafterin keine Vergütung, im ersten Kalenderjahr (01.01.-31.12.2025) beträgt die Vergütung mindestens € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer und ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.-31.12.2026) 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. Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

§ 11 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 über das Anlegerportal. 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 die Beschlussfassungsunterlagen im Anlegerportal hinterlegt wurden und eine E-Mail-Benachrichtigung an die von dem Gesellschafter im Anlegerportal hinterlegte E-Mail-Adresse gerichtet wurde. Ist eine Benachrichtigung eines Gesellschafters über die Hinterlegung der Beschlussfassungsunterlagen im Anlegerportal nicht möglich, so ruht des Gesellschafters

Stimmrecht bis zur Beseitigung dieses Zustandes. 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 Abgabe der erforderlichen Stimmen im Anlegerportal mit Ablauf des letzten Abstimmungstages wirksam gefasst. Für die Wahrung der Frist ist der Zugang maßgebend. Den Gesellschaftern wird das Ergebnis der Beschlussfassung von der geschäftsführenden Kommanditistin mitgeteilt, ohne dass dies Wirksamkeitsvoraussetzung ist.
9. Gesellschafter, die zusammen Gesellschaftsanteile i. H. v. mindestens zehn Prozent des Kommanditkapitals halten, können beim Vorliegen eines wichtigen Grundes unter Benennung dieses Grundes und des Abstimmungspunktes eine außerordentliche Beschlussfassung der Gesellschafter von der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin verlangen. Diese führen die außerordentliche Beschlussfassung im Umlaufverfahren durch. Bei Eilbedürftigkeit können sie die Frist zur Abgabe der Stimmen auf zehn Tage ab Versendung der Beschlussfassungsunterlagen verkürzen.

§ 12 Gesellschafterversammlungen

1. Die Gesellschafter entscheiden über Angelegenheiten der Gesellschaft i. d. R. durch Beschluss im Umlaufverfahren, es sei denn, es wird eine Gesellschafterversammlung einberufen.
2. Ordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der Geschäftsführung einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen erfordert oder wenn Kommanditisten, die mindestens zehn Prozent der Stimmen auf sich vereinen, einem Umlaufverfahren widersprechen.
3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind einzuberufen, wenn es der Geschäftsführung im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint.
4. Die Gesellschafterversammlungen finden an einem von der Geschäftsführung zu bestimmenden Ort, i. d. R. am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz der Treuhänderin statt.
5. Die Gesellschafterversammlungen werden durch einen zu bestimmenden Versammlungsleiter geleitet.
6. Die Einberufung hat unter Wahrung einer Frist von mindestens drei Wochen 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 Tages der E-Mail-Benachrichtigung maßgeblich. Bei Eilbedürftigkeit kann die Frist auf sieben Tage verkürzt werden. Die Einberufung ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie im Anlegerportal hinterlegt wurde und eine E-Mail-Benachrichtigung an die von dem Gesellschafter im Anlegerportal hinterlegte E-Mail-Adresse gerichtet wurde.
7. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die Treuhänderin vertreten sind.
8. Jeder Treugeber hat das Recht, persönlich an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und in Bezug auf die treuhänderisch für ihn gehaltene Teileinlage im Namen der Treuhänderin abzustimmen.
9. Jeder Kommanditist/Treugeber kann sich bei der Gesellschafterversammlung nur durch einen anderen Kommanditisten/Treugeber, seinen Ehegatten oder einen die Beteiligung vermittelnden Kapitalanlageberater vertreten lassen. Eine entsprechende (Unter-)Vollmacht bedarf der Schriftform und ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung dem Versammlungsleiter auszuhändigen.
10. Über jede Versammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die der Versammlungsleiter zu unterzeichnen hat. In der Niederschrift sind der Ort und der Tag der Versammlung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung, der wesentliche Inhalt der Aussprache und die Beschlüsse der Gesellschafter anzugeben. Jedem Gesellschafter muss eine Abschrift der Niederschrift über das Anlegerportal zur Verfügung gestellt werden.
11. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und eine eventuelle Vertretung trägt jeder Treugeber/Kommanditist selbst.
12. Für den Fall, dass ein Treugeber weder persönlich noch im Wege der (Unter-)Bevollmächtigung an der Gesellschafterversammlung teilnimmt, nimmt die Treuhänderin dessen Rechte in der Gesellschafterversammlung gemäß dem Treuhandvertrag wahr. Jeder Treugeber hat die Möglichkeit, der Treuhänderin für die Abstimmungspunkte Weisungen zu erteilen. Die Treuhänderin übt die Stimmrechte unter Berücksichtigung der Weisungen der Treugeber aus. Werden der Treuhänderin Weisungen nicht erteilt, hat sie sich zu enthalten.

V. Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen

§ 13 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.
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 Konto ist unveränderlich.

5. Auf dem Entnahmekonto III werden gebucht:
   a) die Beträge, die von den Kommanditisten entnommen werden;
   b) die Anteile der Kommanditisten am verteilungsfähigen Gewinn, sofern eventuelle Verlustvorträge ausgeglichen sind.
6. Auf das Agiokonto IV werden die Einzahlungen auf den vom Gesellschafter übernommenen Ausgabeaufschlag verbucht. Das Agiokonto IV ist unveränderlich und unverzinslich.
7. Auf dem laufenden Konto V werden alle mit dem Gesellschaftsverhältnis zusammenhängenden Gutschriften und Belastungen eines Kommanditisten gebucht, die nicht auf einem der anderen Gesellschafterkonten zu buchen sind. Das Konto ist unverzinslich.
8. Auf dem gemeinsamen Rücklagenkonto sind diejenigen Beträge gutzuschreiben, die aufgrund einer rechtlichen Bestimmung oder eines Gesellschafterbeschlusses der Rücklage zuzuführen sind. An der Rücklage sind die Kommanditisten stets im Verhältnis ihrer eingezahlten Festkapitalkonten beteiligt. Das Rücklagenkonto ist unverzinslich.
9. Für jeden Treugeber werden entsprechende Konten als Unterkonten von den Konten der Treuhänderin geführt.

§ 14 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 über das Anlegerportal zur Verfügung zu stellen.
3. Einwendungen gegen den festgestellten Jahresabschluss können nur innerhalb von zwei Monaten nach dessen Feststellung geltend gemacht werden.

§ 15 Ergebnisverteilung

1. Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse werden, soweit sich nicht aus den nachfolgenden Regelungen Abweichungen ergeben, auf alle Kommanditisten/Treugeber im Verhältnis ihrer Festkapitalkonten, auf denen die Kommanditeinlagen verbucht sind, zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt.
   Die IMMAC Health property GmbH und die Fidus Treuhand GmbH nehmen jedoch nur entsprechend der Höhe ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlage an der Ergebnisverteilung teil. Die 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 Jahr 2024 erhält die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH keine Vergütung, im ersten Kalenderjahr (01.01.-31.12.2025) beträgt die Vergütung mindestens € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer und ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.-31.12.2026) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die JGL Verwaltungsgesellschaft mbH ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
2. Während der Beitrittsphase ist den weiteren Kommanditisten/Treugebern als Vorabvergütung ein Betrag i. H. v. 4,00 Prozent p. a. ihrer gezeichneten, auf den Festkapitalkonten verbuchten und eingezahlten Kommanditeinlagen zuzuweisen, anteilig je vollen Kalendermonat, beginnend im zweiten Monat nach vollständiger Kapitaleinzahlung.
3. Die nach der Vorabvergütung verbleibenden Gewinne und Verluste der Jahre 2024 und 2025 werden im Rahmen des gesetzlich Zulässigen durch Vorabzurechnung so verteilt, dass sämtliche Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitrittes im Verhältnis ihrer Festkapitalkonten daran partizipieren. Hiermit soll sichergestellt werden, dass alle Gesellschafter zum 31.12.2025, vorbehaltlich einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes gemäß § 4 Ziff. 5., hinsichtlich ihrer Ergebnisbeteiligung (ohne Berücksichtigung der Vorabvergütung) entsprechend ihrer eingezahlten Kommanditeinlagen gleichgestellt sind. Wird eine Gleichstellung in den jeweiligen Jahren nicht erreicht, so gilt diese Vorschrift auch in den Folgejahren, bis eine Gleichstellung erreicht ist.

§ 16 Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin kann das Guthaben auf ihrem Konto entnehmen.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin kann das Guthaben auf ihren Kapitalkonten entnehmen. Darüber hinaus ist sie berechtigt, Vorabentnahmen in Höhe ihres voraussichtlichen Anteiles am Gewinn des laufenden Jahres zu tätigen.
3. Die Kommanditisten/Treugeber erhalten anfangs Ausschüttungen i. H. v. 4,00 Prozent p. a. ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen. Die Ausschüttungen erfolgen pro rata temporis, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Kommanditisten/Treugebers zur Gesellschaft i. H. v. 1/12, beginnend im zweiten Monat nach vollständiger Kapitaleinzahlung. Die Auszahlung erfolgt monatlich.
4. Zum Dezember eines jeden Geschäftsjahres, beginnend im Geschäftsjahr 2025, stellt die Gesellschaft ihre Liquidität fest. Soweit die Liquidität nach Auffassung der AIF-Verwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft benötigt wird, soll sie zusätzlich zu der unter Ziff. 3. genannten Ausschüttung an die Anleger ausgezahlt werden (verfügbare Liquidität). Die verfügbare Liquidität soll im Dezember eines jeden Geschäftsjahres, beginnend im Geschäftsjahr 2025, als Sonderausschüttung an die Kommanditisten/Treugeber ausgezahlt werden. Die Sonderausschüttungen erfolgen pro rata temporis, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Kommanditisten/Treugebers zur Gesellschaft, wobei die Zugehörigkeit ab dem zweiten Monat nach vollständiger Kapitaleinzahlung gerechnet wird.
5. Im Übrigen beschließen die Gesellschafter auf Vorschlag der AIF-Verwaltungsgesellschaft, welche Beträge an die Kommanditisten ausgeschüttet werden. Der Beschluss bedarf der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Ungeachtet dessen kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft die Ausschüttungen nach eigenem

Ermessen reduzieren und/oder einstellen wenn es der Liquiditätsbedarf der Gesellschaft erfordert.

VI. Gesellschafterwechsel

§ 17 Übertragung von Kommanditanteilen bzw. Treugeberwechsel, Treugeberregister, Kosten

1. Jeder Kommanditist kann seine Beteiligung an der Gesellschaft ganz oder teilweise mit Genehmigung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der AIF-Verwaltungsgesellschaft zum 31.12. eines Kalenderjahres auf dritte Anleger übertragen. Gleiches gilt für die Übertragung der Rechte und Pflichten aus einem Treuhandvertrag (Übertragung der als Treugeber gehaltenen Beteiligung). Jede Anteilsübertragung ist der persönlich haftenden Gesellschafterin, der geschäftsführenden Kommanditistin oder im Fall eines Treugeberwechsels der Treuhänderin schriftlich anzuzeigen.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin und die AIF-Verwaltungsgesellschaft 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 € 10.000,00 beträgt oder die nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Treuhänderin treuhänderisch von ihr gehaltene Teile ihres Kommanditanteiles auf Treugeber überträgt.
3. Die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der AIF-Verwaltungsgesellschaft gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Wochen ab Zugang der Übertragungsanzeige versagt wurde.
4. Wird der Gesellschaftsanteil eines geschäftsführenden Kommanditisten auf einen Dritten übertragen, geht die Geschäftsführungsbefugnis nicht auf den Erwerber über.
5. Die Treuhänderin führt im Auftrag der Gesellschaft ein Register, in dem Folgendes verzeichnet wird:
   a) Namen, Adressen und Geburtsdaten der Treugeber der Treuhänderin;
   b) Höhe des Anteiles des Treugebers.
6. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft führt im Auftrag der Gesellschaft ein Register, in dem Folgendes verzeichnet wird:
   a) Namen, Adressen und Geburtsdaten der Kommanditisten;
   b) Höhe der Einlage der Kommanditisten.
7. Verfügungen eines Treugebers über seine Beteiligungsrechte aus dem Treuhandvertrag sowie die Übertragung solcher Rechte sind gegenüber der Gesellschaft und der Treuhänderin nur wirksam, wenn eine entsprechende Anzeige des Treugebers der Gesellschaft bzw. der Treuhänderin zugegangen ist, die Eintragung der Änderung in das Register erfolgt ist und die geschäftsführende Kommanditistin zuvor zugestimmt hat.
8. Wird der Treuhandvertrag durch Kündigung, Aufhebungsvertrag oder sonst wie beendet, wird der Treugeber eo ipso Kommanditist. In diesem Fall ist er verpflichtet, unverzüglich eine Handelsregistervollmacht entsprechend § 5 Ziff. 4. zu erteilen. Wird die Handelsregistervollmacht nicht binnen 14 Tagen nach Beendigung des Treuhandvertrages erteilt, ist die Gesellschaft berechtigt, die Ausschüttungen zurückzuhalten. Die Kosten für die Erteilung der Handelsregistervollmacht und für die Eintragung in das Handelsregister (Kapitalherabsetzung der Treuhänderin und Eintragung der Hafteinlage) hat der Kommanditist zu tragen.
9. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteiles oder der Treugeberstellung sowie bei einem Wechsel von einer treuhänderischen Beteiligung zu einer direkten Beteiligung oder umgekehrt hat der Kommanditist bzw. Treugeber (i) die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister und die Gebühren einer etwa notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung sowie (ii) Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilwertes, an die AIF-Verwaltungsgesellschaft und/oder die Treuhänderin zu leisten.

§ 18 Tod eines Kommanditisten/ Treugebers

1. Beim Tod eines Kommanditisten wird die Gesellschaft nicht aufgelöst. Die Gesellschaft wird mit einem Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Kommanditisten fortgesetzt.
2. Sofern zwei oder mehr Erben bzw. Vermächtnisnehmer vorhanden sind, wird die Gesellschaft mit den Erben/Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Durch den Erbfall sollen keine Kommanditanteile entstehen, deren Einlagebetrag nicht mindestens € 10.000,00 beträgt. Ferner sollen sie durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Die Erben/Vermächtnisnehmer sind verpflichtet, sich binnen drei Wochen ab Kenntnis von dem Erbfall durch einen der Erben/Vermächtnisnehmer als gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen. Dieser Bevollmächtigte muss die Gesellschafterrechte, insbesondere das Stimmrecht, wahrnehmen; an ihn hat die Gesellschaft die Ausschüttungen und sonstigen Zahlungen zu leisten; er ist empfangs- und zustellungsbevollmächtigt für alle den Erben bzw. den Vermächtnisnehmern gegenüber abzugebenden Willenserklärungen.
   Die Gesellschaft ist bis zur Bestellung des Bevollmächtigten berechtigt, Zustellungen an jeden Erben bzw. Vermächtnisnehmer mit Wirkung für und gegen die anderen Erben bzw. Vermächtnisnehmer vorzunehmen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Ausschüttungen mit schuldbefreiender Wirkung auf das ihr benannte Konto zu überweisen.
   Solange der nachfolgende Erbe/Vermächtnisnehmer nicht benannt wird, ruhen dessen Gesellschafterrechte. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zahlungen jeglicher Art zurückzuhalten.
3. Die vorstehenden Absätze gelten für Treugeber entsprechend. Nach dem Treuhandvertrag ist das Treuhandverhältnis durch den Tod des Treugebers auflösend bedingt. Ein Erbe wird mit dem Tod des Treugebers eo ipso Kommanditist.
4. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder die Treuhänderin sind jeweils berechtigt, ihre notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe von dem/-n Erben/Vermächtnisnehmer(n) zu verlangen.

§ 19 Kündigung

1. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Gesellschaft endet am 31.12.2040, vorbehaltlich einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes gemäß § 4 Ziff. 5. Die Gesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung

eine Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft über die Grundlaufzeit hinaus beschließen (Fortsetzungsbeschluss), wobei eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft zulässig ist, die Dauer der Fondsgesellschaft jedoch bis spätestens zum 31.12.2048 verlängert werden kann. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Gesellschaft eingeholt werden. Jeder Gesellschafter hat das Recht, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zu fordern. Zur Vorbereitung der Gesellschafterversammlung hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft durch den Jahresabschlussprüfer den NIW auf den 31.12.2040 festzustellen, vorbehaltlich einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes gemäß § 4 Ziff. 5. Die Kosten etwaiger Bewertungen im Zusammenhang mit der Feststellung des NIW trägt die Gesellschaft.

2. Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft gemäß § 161 KAGB außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Abs. 2 und 3 HGB sind entsprechend anzuwenden. Soweit ein Gesellschafter bei der Abstimmung über die Fortsetzung der Gesellschaft gegen die Fortsetzung stimmt, der Fortsetzungsbeschluss gleichwohl ergeht, steht ihm ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Dieses ist innerhalb von 14 Tagen nach dem Fortsetzungsbeschluss auszuüben.
3. Jede außerordentliche Kündigung ist gegenüber der Gesellschaft zu erklären und hat schriftlich zu erfolgen.
4. Kündigen Gesellschafter außerordentlich, deren zusammengerechnete Kapitaleinlagen mehr als fünf Prozent der gesamten Kapitaleinlagen (mit Ausnahme der eigenen Kapitaleinlagen der Gesellschafter gemäß § 4 Ziff. 2. a)–d)) ausmachen, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin die 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 § 21.

§ 20 Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen

1. Gesellschafter können bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verstoß entsprechend § 133 HGB gegen eine wesentliche Bestimmung dieses Gesellschaftsvertrages durch Beschluss der übrigen Gesellschafter mit einer Mehrheit von mindestens 75,00 Prozent der gesamten vorhandenen Stimmen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden.
2. Ein Gesellschafter scheidet ohne Weiteres aus der Gesellschaft aus:
   a) mit Rechtskraft des Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde;
   b) im Fall des § 5 Ziff. 6. bzw. des § 6 Ziff.5., insbesondere wegen Nichtzahlung der Einlage oder mangels Übersendung der Handelsregistervollmacht;
   c) im Fall der Kündigung durch einen Privatgläubiger des Gesellschafters,
3. In allen Fällen wird die Gesellschaft fortgesetzt.

§ 21 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 § 18 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 Monates 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 § 19 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 31.12.2040 ermittelte NIW maßgebend, vorbehaltlich einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes gemäß § 4 Ziff. 5. Das Abfindungsguthaben entspricht dem anteiligen NIW. Scheidet der Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten für die Ermittlung des NIW die Gesellschaft. In allen anderen Fällen sind sie vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen.
      ii) Können sich der ausscheidende Gesellschafter und die Gesellschaft auf den NIW nicht einigen, hat der Präsident der Handelskammer Hamburg auf Antrag eines der Beteiligten einen Sachverständigen zur verbindlichen Feststellung des NIW zu bestellen. Der Sachverständige hat als Unter- und Obergrenze die von den Beteiligten genannten Werte zu beachten. Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die Beteiligten in dem Verhältnis, in dem der Sachverständige von den von ihnen genannten Werten abweicht.
   b) Scheidet ein Gesellschafter aufgrund eines Ausschlusses gemäß § 5 Ziff. 6. bzw. § 6 Ziff. 5. aus der Gesellschaft aus, erhält er keine Abfindung.

c) Scheidet ein Gesellschafter aus anderen Gründen, insbesondere nach § 20 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 AIF-Verwaltungsgesellschaft 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.

VII. Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation

§ 22 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.

§ 23 Liquidation

1. Im Fall der Auflösung der Gesellschaft, z. B. sechs Monate nachdem sie keine dem Fondsgesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, findet die Liquidation statt.
2. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH.
3. Das nach Beendigung der Liquidation verbleibende Vermögen (Liquidationserlös) wird im Verhältnis der eingezahlten Festkapitalkonten (Haftkapitalkonten I und Kapitalrücklagekonten II) auf die Gesellschafter verteilt, wobei aus dem Liquidationserlös vorab die eingezahlten Guthaben auf den Festkapitalkonten abzgl. bereits erfolgter Entnahmen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, ausgeschüttet werden. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

VIII. Schlussbestimmungen

§ 24 Mitteilungen der Gesellschaft, Vertraulichkeit, Sonderwerbungskosten

1. Mitteilungen der Gesellschaft an die Gesellschafter werden über das Anlegerportal kommuniziert, können aber auch unter der letzten der Gesellschaft bekannten Adresse des Gesellschafters erfolgen. Die Anleger sind verpflichtet, der Gesellschaft Adressänderungen unverzüglich mitzuteilen (§ 5 Ziff. 5).
2. Alle Informationen und Unterlagen, welche die Gesellschafter von der Gesellschaft oder ihren Organen oder Geschäftsführern erhalten, sind von den Gesellschaftern vertraulich zu behandeln. Dies gilt unabhängig davon, ob die Gesellschaft diese Informationen anderweitig veröffentlicht. Nicht vertraulich sind nur solche Informationen und Unterlagen, die öffentlich bekannt sind oder während der Beteiligung öffentlich bekannt werden.
3. Die Kommanditisten haben ihre Sonderwerbungskosten, die in die Jahressteuererklärung aufgenommen werden sollen, bis zum 31. März des Folgejahres der Gesellschaft mitzuteilen. Werden sie nicht rechtzeitig mitgeteilt, ist die Gesellschaft berechtigt, die Sonderwerbungskosten unberücksichtigt zu lassen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Gesellschaft in Auftrag gibt.

§ 25 Haftung

Die Haftung der
IMMAC Portfolio 2 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH,
IMMAC Health property GmbH,
JGL Verwaltungsgesellschaft mbH
– zusammen auch die Gründungsgesellschafter genannt –
und der
Fidus Treuhand GmbH
richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 26 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.

§ 27 Kosten des Vertrages

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

§ 28 Inkrafttreten

Mit diesem Vertrag werden die bereits am 12.09.2024 vereinbarten Sachverhalte in schriftlicher Form geschlossen. Dieser Vertrag tritt am 12.09.2024 in Kraft.

Hamburg, 12.09.2024

IMMAC Portfolio 2 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer, gez. Jörn Griffel

IMMAC Health property GmbH
Geschäftsführerin, gez. Mechthild E. Mösenfechtel

JGL Verwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer, gez. Jörn Griffel

Fidus Treuhand GmbH
Geschäftsführerin, gez. Ramona Baase

- Anlage 1 – Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) der IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft bei beispielhaft eingeworbenem Kommanditkapital i. H. v. € 6.000.000,00

Mittelherkunft	**gesamt**	**zu Fondsvolumen**
Einzuwerbendes Kommanditkapital	6.000.000	91,84 %
Ausgabeaufschlag	300.000	4,59 %
Vertriebsleistungsrückvergütung Zielfonds	233.200	3,57 %
Finanzierungsvolumen	**6.533.200**	**100,00 %**

Mittelverwendung	**gesamt**	**zu Fondsvolumen**
Investitionen in Zielfonds	5.830.000	89,24 %
Bewertungs-, Gesellschaftsgründungs-, Vertriebsgestattungs- und Initialkosten	374.000	5,72 %
Ausgabeaufschlag	300.000	4,59 %
Liquiditätsreserve	29.200	0,45 %
Investitionsvolumen	**6.533.200**	**100,00 %**

- Anlage 2 – Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) der IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft bei beispielhaft eingeworbenem Kommanditkapital i. H. v. € 30.000.000,00

Mittelherkunft	**gesamt**	**zu Fondsvolumen**
Einzuwerbendes Kommanditkapital	30.000.000	91,78 %
Ausgabeaufschlag	1.500.000	4,59 %
Vertriebsleistungsrückvergütung Zielfonds	1.188.000	3,63 %
Finanzierungsvolumen	**32.688.000**	**100,00 %**

Mittelverwendung	**gesamt**	**zu Fondsvolumen**
Investitionen in Zielfonds	29.700.000	90,86 %
Bewertungs-, Gesellschaftsgründungs-, Vertriebsgestattungs- und Initialkosten	1.429.000	4,37 %
Ausgabeaufschlag	1.500.000	4,59 %
Liquiditätsreserve	59.000	0,18 %
Investitionsvolumen	**32.688.000**	**100,00 %**

IV DER TREUHANDVERTRAG

§1 Zustandekommen des Treuhandvertrages/Regelwerk

Der in der Beitrittserklärung zu der **IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**, einem geschlossenen Publikums-Alternativen Investmentfonds (AIF) i. S. d. Vorschriften des KAGB (im Folgenden Fondsgesellschaft genannt), namentlich aufgeführte Antragsteller (im Folgenden Treugeber genannt) bietet mit Zugang der Beitrittserklärung der Fidus Treuhand GmbH (im Folgenden Treuhänderin genannt) den Abschluss des nachstehenden Treuhandvertrages an. Die Beitrittserklärung zu der Fondsgesellschaft, der Verkaufsprospekt der Fondsgesellschaft sowie der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft sind wesentliche Bestandteile des Treuhandvertrages.

Der Treuhandvertrag kommt durch Annahmeerklärung der Treuhänderin auf der Beitrittserklärung und Vergabe einer Beteiligungsnummer zustande. Eines Zuganges bedarf die Annahmeerklärung nicht. Über die Annahmeerklärung ist der Treugeber unverzüglich durch die Treuhänderin zu informieren. Für die gegenseitigen Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag gelten (i) die Bestimmungen dieses Treuhandvertrages; (ii) die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft; (iii) die Regelungen der Beitrittserklärung; (iv) die gesetzlichen Vorschriften.

§2 Treuhandgegenstand

Die Treuhänderin erhöht im Auftrag des Treugebers den von der Treuhänderin gehaltenen Kommanditanteil (Teilanteil) i. H. d. sich aus der Beitrittserklärung ergebenden Betrages ohne Ausgabeaufschlag.

Im Außenverhältnis hält die Treuhänderin ihre Kommanditbeteiligung für alle Treugeber gemeinsam als einheitliche Kommanditbeteiligung. Im Innenverhältnis handelt die Treuhänderin ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Wirtschaftlich entspricht die Stellung des Treugebers der eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft.

§3 Pflichten der Treuhänderin/ Abtretung der Ansprüche/ Direktzahlungen

1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandgegenstand auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Fondsgesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen.
2. Sie nimmt die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft gemäß §4 dieses Vertrages wahr.
3. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Beitritt zur Fondsgesellschaft zu erklären, ihren Kommanditanteil (Pflichteinlage) entsprechend der Beitrittserklärung zu erhöhen und die Eintragung in das Handelsregister in Höhe der Hafteinlage (10,00 Prozent der Pflichteinlage) zu beantragen.
4. Sie hat den Treugeber über alle ihr bekannt werdenden Angelegenheiten der Fondsgesellschaft zu unterrichten und Unterlagen, Erläuterungen oder Auskünfte über die Fondsgesellschaft und den Teilanteil unverzüglich an den Treugeber weiterzuleiten, soweit dem gesetzliche oder vertragliche Pflichten gegenüber der Fondsgesellschaft und/oder den Mitgesellschaftern nicht entgegenstehen. Weiter gehende Verpflichtungen treffen die Treuhänderin nicht.
5. Die Treuhänderin tritt hiermit an den Treugeber ihre für den Treugeber gehaltene Teileinlage, insbesondere Ansprüche auf Gewinnanteile, Auseinandersetzungsguthaben, Ausschüttungen und Liquidationserlöse i. H. d. wirtschaftlich auf den Teilanteil des Treugebers entfallenden Anteil ab und überträgt dem Treugeber hiermit sämtliche Gesellschafterrechte. Der Treugeber nimmt die Abtretung und Übertragung an. Die Übertragung der Teileinlage erfolgt im Innenverhältnis und ist im Außenverhältnis erst wirksam mit Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Rechtsnachfolge in das Handelsregister.

   Auf Weisung des Treugebers wird die Treuhänderin diese Abtretung der Fondsgesellschaft offenlegen. Erfolgt eine Offenlegung gegenüber der Fondsgesellschaft nicht, hat die Treuhänderin sämtliche auf den Teilanteil des Treugebers entfallenden Zahlungen unverzüglich an den Treugeber abzuführen.
6. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandanteil nach schriftlicher Weisung des Treugebers diesem oder dritten Personen zu übertragen und alle Erklärungen zu diesem Zweck in der nötigen Form abzugeben. Gegenüber dieser Verpflichtung sind Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte ausgeschlossen.
7. Die Treuhänderin ist verpflichtet, das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten.
8. Die Treuhänderin ist verpflichtet, ein Treugeberregister gemäß §14 dieses Vertrages zu führen.
9. Die Treuhänderin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft anzuweisen, die auf den Treugeber entfallenden Ausschüttungen, Liquidationserlöse oder sonstige Zahlungen direkt an den Treugeber mit schuldbefreiender Wirkung für die Treuhänderin zu leisten. Hierfür teilt die Treuhänderin der Fondsgesellschaft die erforderlichen Daten, insbesondere die Bankverbindung des Treugebers, mit. Die Anweisung stellt keine Offenlegung der Abtretung i. S. d. Ziff. 5. dar.

§4 Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft

1. Der Treugeber wird über die Einberufung einer Gesellschafterversammlung oder von der Einleitung eines Umlaufverfahrens über das Anlegerportal unterrichtet. Die Unterrichtung ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn die Beschlussfassungsunterlagen, die Ladung zu der Gesellschafterversammlung inkl. der Tagesordnungspunkte und ggf. weitere Unterlagen im Anlegerportal hinterlegt wurden und eine E-Mail-Benachrichtigung an die von dem Treugeber im Anlegerportal hinterlegte E-Mail-Adresse gerichtet wurde.
2. Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen persönlich teilzunehmen. Der Treugeber kann auch die Treuhänderin anweisen, die Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung in bestimmter Weise wahrzunehmen. Der Treugeber kann auch selbst sein Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung ausüben oder sich durch Dritte vertreten lassen, sofern er dies der Treuhänderin vor Beginn der Versammlung anzeigt.

3. Sofern der Treugeber die Treuhänderin nicht hinsichtlich des Abstimmungsverhaltens anweist, ist die Treuhänderin verpflichtet, sich in der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft zu enthalten.

§5 Pflichten und Rechte des Treugebers

1. Der Treugeber darf die Treuhänderin nur insoweit anweisen, als die Weisungen nicht im Widerspruch zu gesetzlichen, gesellschaftsvertraglichen oder sonstigen Pflichten der Treuhänderin stehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jede Haftung der Treuhänderin für Handlungen nach Weisung des Treugebers ausgeschlossen ist, es sei denn, die Treuhänderin handelt nicht der Weisung entsprechend.
2. Der Treugeber ist verpflichtet, der Treuhänderin unverzüglich alle Änderungen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht in Bezug auf den Treuhandgegenstand mitzuteilen. Hierzu gehören insbesondere Anschriftenänderungen sowie Änderungen in der Beteiligungsstruktur des Treugebers.
3. Dem Treugeber stehen sämtliche gesetzlichen und vertraglichen Rechte zu. Insbesondere ist er berechtigt, die in §3 Ziff. 5. geregelte Abtretung offenzulegen.

§6 Mehrheit von Treugebern

Soweit die Treuhänderin eine Teileinlage an der Fondsgesellschaft für mehrere Personen hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Die Treuhänderin ist berechtigt, Erklärungen und Handlungen gegenüber einer Person mit Wirkung auch für die anderen Personen abzugeben. Die Abgabe von Erklärungen einer Person einschließlich der Weisungen hinsichtlich der Stimmrechtausübung wirkt auch für die andere(n) Person(en).

§7 Vergütung der Treuhänderin

Die Vergütung der Treuhänderin für ihre Tätigkeit erfolgt direkt aus dem Honorar der Fondsgesellschaftsverwaltung. Die Treuhänderin erhält zehn Prozent der Vergütung, welche die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, oder deren Rechtsnachfolger, für die Fondsgesellschaftsverwaltung erhält.

§8 Haftung der Treuhänderin

Die Haftung der Treuhänderin richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§9 Freistellung der Treuhänderin

Der Treugeber ersetzt der Treuhänderin alle aus Anlass der treuhänderischen Tätigkeit entstehenden Nachteile und Aufwendungen und stellt sie von allen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Treuhandgegenstand sowohl gegenüber der Fondsgesellschaft als auch Dritten frei. Dieses betrifft insbesondere bei Beendigung des Treuhandverhältnisses die Freistellung von für Rechnung des Treugebers eingegangenen Verbindlichkeiten. Die Regelung in §8 dieses Vertrages bleibt hiervon unberührt. Auf die Vorschrift des §172 HGB wird ausdrücklich hingewiesen. Darin ist geregelt, dass Gläubigern der Fondsgesellschaft gegenüber die Einlage eines Kommanditisten als nicht geleistet gilt, sofern sie an den Kommanditisten bezahlt wird oder der Kommanditist Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verluste unter den Betrag der geleisteten Einlage herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme der Kapitalanteil unter den bezeichneten Betrag gesenkt wird.

§10 Dauer des Treuhandvertrages/ Bedingung

1. Der Treuhandvertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Treugeber ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung mit einer Frist von zwei Wochen zum Jahresende den Treuhandvertrag zu kündigen. Die Berechtigung, den Treugeberanteil zu übertragen, bleibt hiervon unberührt.
2. Der Treuhandvertrag ist auflösend bedingt durch den Tod des Treugebers.
3. Unter der aufschiebenden Bedingung der Beendigung des Treuhandvertrages, sei es durch Eintritt der auflösenden Bedingung gemäß Ziff. 2., sei es aus sonstigen Gründen, tritt die Treuhänderin bereits hiermit den Teilanteil an den Treugeber ab, der die Abtretung annimmt.
   Ergänzend gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft.
4. Sofern die Treuhänderin beabsichtigt, aus der Fondsgesellschaft als Kommanditistin auszuscheiden, wird die Treuhänderin den Treugeber hiervon unterrichten. Der Treugeber wird binnen einer Frist von vier Wochen der Treuhänderin eine Person bezeichnen, auf die der treuhänderisch gehaltene Teilanteil übertragen wird.

§11 Erbfall

Im Falle des Todes des Treugebers wird der Treuhandvertrag mit dessen Erben bzw. Vermächtnisnehmern nicht fortgesetzt. Vielmehr ist ggf. ein neues Treuhandverhältnis zu begründen.

§12 Befreiung vom Selbstkontrahierungsverbot

Die Treuhänderin, soweit sie aufgrund des Treuhandverhältnisses oder des Gesellschaftsvertrages handelt, wird von den Beschränkungen des §181 BGB befreit.

§13 Steuerliche und rechtliche Verhältnisse/ Handelsregistertreuhand

Die Treuhänderin hat den Treugeber anlässlich der Übernahme der Kapitalanlage nicht beraten und ihr sind die Verhältnisse des Treugebers nicht bekannt. Sie übernimmt daher auch keine Garantie im weiteren Sinne für den Eintritt der vom Treugeber mit dem Abschluss des Treuhandvertrages angestrebten rechtlichen und steuerlichen Folgen. Insoweit ist die Treuhänderin auch nicht zur Beratung, Prüfung oder sonst wie beauftragt. Zweck der Treuhandschaft ist, die Eintragung der Anleger in das Handelsregister zu vermeiden.

§14 Treugeberregister

Mit Abschluss des Treuhandvertrages wird der Treugeber von der Treuhänderin in ein von der Treuhänderin geführtes Register eingetragen. Dieses Register enthält Namen und Anschrift des Treugebers, die Höhe seiner Beteiligung sowie eventuelle Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung. Die Eintragung in das Register wird dem Treugeber mit Annahme des Treuhandvertrages bestätigt.

§15 Offenlegung des Treuhandverhältnisses/Datenschutz

Die Treuhänderin darf die Tatsache und den Inhalt der Treuhandschaft nur der Fondsgesellschaft, der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, den Vertriebspartnern, Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern, den finanzierenden Banken und der Finanzverwaltung offenbaren. Ferner ist die Treuhänderin berechtigt, Treugebern oder Kommanditisten über die Treuhandschaft

Auskunft zu erteilen, es sei denn, das Auskunftsverlangen wäre treuwidrig.

Eine Offenbarung des Treuhandverhältnisses gegenüber anderen Personen ist nur gestattet, wenn eine gesetzliche Verpflichtung zur Offenbarung besteht. Andernfalls wird die Treuhänderin das Treuhandverhältnis nur mit Zustimmung des Treugebers offenbaren. Sofern die Treuhänderin eine entsprechende Zustimmung von dem Treugeber verlangt und dieser die Zustimmung ablehnt, ist die Treuhänderin berechtigt, von dem Treugeber die Benennung einer anderen Treuhänderin zu verlangen. Der Treugeber hat die Datenschutzerklärung für Anleger in der Beitrittserklärung zur Kenntnis genommen und ist insbesondere damit einverstanden, dass im Rahmen dieses Vertrages personenbezogene Daten auf EDV-Anlagen gespeichert und genutzt werden

§ 16 Schlussbestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung einer anderen als der Schriftform und für die Aufhebung der Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
3. Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag und seiner Abwicklung ergebenden Streitigkeiten ist, soweit der Treugeber Vollkaufmann ist, der Sitz der Treuhänderin.

Hamburg, 12.09.2024

Fidus Treuhand GmbH
Geschäftsführerin, gez. Ramona Baase

V MUSTER BEITRITTSERKLÄRUNG

Die abgebildete Beitrittserklärung ist beispielhaft für einen Beitritt zur Fondsgesellschaft als Treugeber ausgefüllt.

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

Der Anleger hat die Beitrittserklärung vollständig in Druckbuchstaben auszufüllen und einzureichen.

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

Wenn Sie sich zu einem Beitritt als Treugeber entschließen, kommt der Treuhandvertrag in der Fassung zustande, die vollständig ab Seite 96 dieses Prospektes abgedruckt ist.

Wünschen Sie den Beitritt als Direktkommanditist (mit Eintragung im Handelsregister), setzen Sie bitte das Kreuz in das dafür vorgesehene Kästchen auf der Seite 1 der Beitrittserklärung. Sie bekommen dann mit der Annahmebestätigung eine Handelsregistervollmacht, die Sie bitte notariell beglaubigt unterzeichnen und zurücksenden.

Der Anleger hat die Anlage zur Beitrittserklärung „Serviceleistungen und Online-Portal sowie Informationen im Rahmen des Datenschutzes“, mit welcher dem Anleger Informationen zum Datenschutz im Rahmen der Beteiligungsverwaltung zur Verfügung gestellt wurden, mit der Beitrittserklärung einzureichen.

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) sowie zur Überprüfung der Staatsangehörigkeit und der steuerlichen Ansässigkeit in Bezug auf die Vereinigten Staaten von Amerika gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung zu erteilen. Gegebenenfalls sind ergänzend die entsprechenden Anlagen „Selbstauskunft für RECHTSTRÄGER gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung und Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz“ bzw. „Angaben gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung und Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz“ auszufüllen und mit der Beitrittserklärung einzureichen.

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

BEITRITTSERKLÄRUNG

IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

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

Mustermann	Hans	TT.MM.JJJJ	
Name	Vorname(n)	Geburtsdatum	Geburtsort und -land
Mustergasse 5	12345 Musterstadt		Musterberuf
Straße und Hausnr.	PLZ und Ort		Beruf
Ständiger Wohnsitz, Straße und Hausnr., **falls abweichend von der vorgenannten Anschrift**	PLZ und Ort		Staat
0123/21012	H.Mustermann@provider.de		
Telefon	E-Mail-Adresse		
Musterstadt	123456789		10 123 456 789
Zuständiges Wohnsitzfinanzamt	Steuernummer		Identifikationsnummer
Musterbank	DE12 3456 7890 1234 5678 00		ABC12ABCXXX
Name der Bank	IBAN		BIC

biete hiermit der als Treuhandkommanditistin fungierenden Fidus Treuhand GmbH (nachfolgend „Treuhänderin") den Abschluss des Treuhandvertrages in der im Verkaufsprospekt abgedruckten Fassung an, mit dem Auftrag, für mich als Treugeber eine Erhöhung der Kommanditbeteiligung an der

IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

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

€ 50.000 zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag € 2.500 gesamt € 52.500

(mindestens € 20.000,00 und durch 1.000,00 ganzzahlig teilbar)

In Worten beträgt die Gesamtzahlungspflicht (inkl. Ausgabeaufschlag): **€** zweiundfünfzigtausendfünfhundert

vorzunehmen.

Alternatives Angebot: Für eine Beteiligung als Direktkommanditist, d. h. mit Eintragung im Handelsregister, bitte ankreuzen.

☐ Ich möchte meine oben genannte Beteiligung an der Gesellschaft in Form einer direkten Beteiligung als Kommanditist vornehmen und in das Handelsregister eingetragen werden. Ich biete daher meinen Beitritt als Kommanditist in die Gesellschaft in der oben genannten Beteiligungshöhe an.

Für die handelsregisterliche Eintragungsabwicklung erhalte ich den Entwurf einer Handelsregistervollmacht, welche die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin für die gesamte Dauer meiner Beteiligung zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit der Eintragung in das Handelsregister bevollmächtigt.

Mein Beitritt wird im Außenverhältnis erst wirksam, nachdem ich im Handelsregister eingetragen bin. Die Kosten für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht werde ich selbst tragen.

Es gelten die nachfolgenden Regelungen für Treugeber und Direktkommanditisten:

1. Der Treuhandvertrag kommt wirksam zustande, sobald die Treuhänderin diese Beitrittserklärung angenommen hat und eine Beteiligungsnummer vergeben wurde. Im Fall der Wahl der Beitrittsalternative kommt mit Annahme dieser Beitrittserklärung durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin und Vergabe der Beteiligungsnummer der Vertrag zum Beitritt zustande und ich werde Direktkommanditist.
2. Der Zugang der Annahmeerklärung ist weder für den Abschluss des Treuhandvertrages noch für den Beitritt als Direktkommanditist erforderlich. Die Treuhänderin bzw. die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin werden jedoch die jeweilige Annahme für Informationszwecke bestätigen.
3. Ich nehme ausdrücklich zur Kenntnis, dass für die Beteiligung ausschließlich der Inhalt des Verkaufsprospektes (einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag) (im Folgenden nur „Verkaufsprospekt"), das Basisinformationsblatt und die Beitrittserklärung 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 des gesamten Anlagebetrages von einem auf meinen Namen lautenden Bankkonto erfolgen wird.**
5. Die den Anlegern gemäß § 27 KAGB offenzulegenden Informationen, die Jahresberichte sowie der Verkaufsprospekt, das Basisinformationsblatt sowie alle Änderungen derselben werden den Anlegern auf der Internetseite www.diehanseatische.de in einem geschützten Bereich für die Anleger (Anlegerportal) zur Verfügung gestellt.

Der Anleger stimmt hiermit der Bereitstellung der Informationen in dieser Form zu.

Meine in dieser Beitrittserklärung angegebenen personenbezogenen Daten werden ausschließlich zur Verwaltung der Beteiligung und meiner Betreuung und nur von den mit den anfallenden Tätigkeiten befassten Personen, insbesondere die Gesellschaft, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin, die Verwahrstelle, die Treuhänderin, die Kapitalverwaltungsgesellschaft, Vertriebspartner, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, verwendet.

Ich bin mit der Verarbeitung, Nutzung und Speicherung meiner Daten auf EDV-Anlagen der vorgenannten Beteiligten für diese Zwecke einverstanden.

Weitere Informationen zum Datenschutz im Rahmen der Beteiligungsverwaltung finden Sie in der Anlage „Serviceleistungen und Online-Portal sowie Informationen im Rahmen des Datenschutzes".

Musterstadt, 15.06.2025	X Hans Mustermann
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Empfangsbestätigung:

☐ **Ich bestätige, dass ich ein Exemplar des Verkaufsprospektes IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft samt allen Aktualisierungen und Nachträgen inklusive des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen, des Treuhandvertrages und der Verbraucherinformationen für den Fernabsatz sowie das Basisinformationsblatt (zusammen Verkaufsunterlagen) erhalten habe. Die Bereitstellung der Verkaufsunterlagen erfolgte**

☐ **in Papierform** ☐ **als PDF-Dokument per E-Mail oder als PDF-Download über die Internetseite www.diehanseatische.de**

Sofern die Überlassung der Verkaufsunterlagen nicht in Papierform erfolgte, habe ich dieser Form der Überlassung ausdrücklich zugestimmt. Falls die Überlassung der Verkaufsunterlagen auf einer Internetseite erfolgte, wurden mir außerdem die Adresse und die Stelle, an der die Verkaufsunterlagen über die Internetseite www.diehanseatische.de zu finden sind, vor Abgabe des Beitrittsangebotes mitgeteilt. Ich kann jederzeit verlangen, dass mir die Verkaufsunterlagen kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt werden.

Zahl der Aktualisierungen/Nachträge: X

Datum der letzten Aktualisierung/des letzten Nachtrages: TT.MM.JJJJ

Musterstadt, 15.06.2025 — X Hans Mustermann

Ort, Datum — rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Legitimierungsnachweis gemäß Geldwäschegesetz

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

Ausweisart	Ausweisnummer	Ausstellende Behörde	Staatsangehörigkeit des Anlegers	gültig bis
PA	123456789	Amt Musterstadt deutsch	deutsch	15.06.2030

Klaus Müller

Vermittler (Name des Legitimierenden)

Musterstadt, 15.06.2025 — Klaus Müller

Ort, Datum — Stempel/Unterschrift des Vermittlers

☐ Legitimierungsnachweis gemäß Geldwäschegesetz erfolgt im Postident-Verfahren.

☐ **Betrifft nur Anleger, die keine natürlichen Personen sind:**
Die Anlage „Identifizierung nicht natürlicher Personen und der wirtschaftlich Berechtigten“ ist beigefügt.

Politisch exponierte Person (PeP)

Politisch exponierte Personen i. S. d. § 1 Abs. 12 Geldwäschegesetz sind natürliche Personen, die ein wichtiges öffentliches Amt ausüben oder ausgeübt haben (bspw. Staats- oder Regierungschefs, Parlamentsmitglieder) sowie deren Familienmitglieder (bspw. Ehepartner, Kinder und deren Ehepartner, Eltern) oder diesen natürlichen Personen nahestehende Personen, die bspw. bekanntermaßen mit einer politisch exponierten Person gemeinsame wirtschaftliche Eigentümerin von Rechtspersonen und Rechtsvereinbarungen sind oder sonstige enge Geschäftsbeziehungen zu dieser Person unterhalten, wobei die Beziehung öffentlich bekannt sein muss.

Der Anleger erklärt:

☐ Ich bin keine politisch exponierte Person, kein unmittelbares Familienmitglied einer politisch exponierten Person und keine ihr nahestehende Person.

☐ Ich bin eine politisch exponierte Person bzw. ein unmittelbares Familienmitglied einer politisch exponierten Person oder eine ihr nahestehende Person. Genaue Bezeichnung/Ort der Ausübung:

X Hans Mustermann

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Selbstauskunft gemäß Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz und zur Überprüfung der Staatsangehörigkeit und der steuerlichen Ansässigkeit in Bezug auf die Vereinigten Staaten von Amerika

Handelt es sich bei Ihnen um einen Rechtsträger, d. h. eine juristische Person, oder ein Rechtsgebilde, z. B. eine Personengesellschaft, einen Trust oder eine Stiftung?

☐ Ja ☐ Nein

Wenn Sie mit **„Ja“** geantwortet haben, füllen Sie bitte die Anlage **„Selbstauskunft für Rechtsträger“** aus.

Wenn Sie mit **„Nein“** geantwortet haben, beantworten Sie bitte folgende Fragen:

Ich bin Staatsangehöriger der Vereinigten Staaten von Amerika und/oder in den Vereinigten Staaten von Amerika steuerlich ansässig:

☐ Ja ☐ Nein

Wenn Sie mit **„Ja“** geantwortet haben, geben Sie bitte nachfolgend Ihre US-Steuer-Identifikationsnummer (TIN) an:

Ich bin ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und in keinem anderen Land steuerlich ansässig:

☐ Ja ☐ Nein

Wenn Sie mit **„Nein“** geantwortet haben, füllen Sie bitte die Anlage **„Angaben zum Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz“** aus.

Anleger sind gesetzlich verpflichtet, der Gesellschaft entsprechende Selbstauskünfte zu erteilen und bei einer Änderung der Gegebenheiten die neu zutreffenden Angaben mit einer Selbstauskunft richtig und vollständig mitzuteilen.

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

Musterstadt, 15.06.2025 — X Hans Mustermann

Ort, Datum — rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2. 11/2024

Widerrufsbelehrung

Abschnitt 1
Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung **innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen**. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrages und nachdem Sie die Vertragsbestimmungen einschließlich der allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie **alle nachstehend unter Abschnitt 2 aufgeführten Informationen** auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) **erhalten haben**. **Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs,** wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt.

Der Widerruf ist zu richten an:
IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg
Telefax: +49 (0)40 30 38 86-21
E-Mail: widerruf@diehanseatische.de

Abschnitt 2
Für den Beginn der Widerrufsfrist erforderliche Informationen

Die Informationen i. S. d. Abschnittes 1 Satz 2 umfassen folgende Angaben:

1. die Identität des Unternehmers; anzugeben sind auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung;
2. die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde;
3. die Identität des Vertreters des Unternehmers in dem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat, wenn es einen solchen Vertreter gibt, oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, und die Eigenschaft, in der diese Person gegenüber dem Verbraucher tätig wird;
4. zur Anschrift
   a) die ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
   b) jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Verbraucher und einem Vertreter des Unternehmers oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
5. die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt;
6. den Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht;
7. gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden;
8. den Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind;
9. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung;
10. das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Fall des Widerrufs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat, sofern er zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet ist (zugrunde liegende Vorschrift: § 357 b des Bürgerlichen Gesetzbuches);
11. die Mindestlaufzeit des Vertrages, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat;
12. die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen;
13. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt;
14. eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht;
15. die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen;
16. den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen.

Abschnitt 3
Widerrufsfolgen

Im Fall eines wirksamen Widerrufes **sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren**. Sie sind zur **Zahlung von Wertersatz** für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr **Widerrufsrecht erlischt** vorzeitig, wenn der Vertrag **von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist**, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. **Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden.** Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Musterstadt, 15.06.2025 — X Hans Mustermann

Ort, Datum — rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Wird von der Treuhänderin bzw. der Gesellschaft ausgefüllt:
Die Treuhänderin bzw. die Gesellschaft nimmt hiermit das vorstehende Angebot im Namen und mit Wirkung für alle Gesellschafter an.

Hamburg, den .....

Beteiligungsnummer — rechtsverbindliche Unterschrift der Treuhänderin bzw. der Gesellschaft

Vertrieb:

IMMAC
Immobilienfonds GmbH

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland

Telefon: +49 40.34 99 40-0
Telefax: +49 40.34 99 40-21

E-Mail: info@IMMAC.de

www.IMMAC.de

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HKA
Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland

Telefon: +49 40.30 38 86-0
Telefax: +49 40.30 38 86-20

E-Mail: info@diehanseatische.de

www.diehanseatische.de

Verwahrstelle:

DEHMEL
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland

Telefon: +49 40.35 71 51 70
Telefax: +49 40.35 71 51 72

Fondsgesellschaft:

IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland