INP

SOZIAL ENGAGIEREN
VERANTWORTLICH INVESTIEREN

26. INP Deutsche Sozialimmobilien
GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

VERKAUFSPROSPEKT

Inhaltsverzeichnis

1. Wichtige Hinweise 4
2. Das Angebot im Überblick 5
3. Angaben zum Publikums-AIF (Fondsgesellschaft) 11
4. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) 13
5. Die INP-Gruppe 15
6. Angaben zur Verwahrstelle 16
7. Anleger 17
8. Anlageobjekte 18
9. Marktumfeld Stationäre Pflege 36
10. Marktumfeld Kindertagesbetreuung 42
11. Die Standorte der Fondsimmobilien 44
12. Die Fondsimmobilien 56
13. Die Betreiber/Mieter der Fondsimmobilien 70
14. Die Investitions- und Finanzierungspläne (PROGNOSE) 84
15. Prognoserechnung / Anlegerbetrachtung 94
16. Verwaltung des Investmentvermögens 104
17. Risiken 106
18. Anteile 113
19. Kosten 116
20. Ermittlung und Verwendung der Erträge 118
21. Angaben der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften 119
22. Dienstleistungen und Auslagerungen 127
23. Berichte, Geschäftsjahr, Abschlussprüfer 128
24. Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Publikums-AIF 128
25. Beteiligte Partner 129
26. Besondere Informationen für Fernabsatzverträge 132
27. Informationen zur Datenverarbeitung 135

Anlage I: Anlagebedingungen 137
Anlage II: Gesellschaftsvertrag 142
Anlage III: Treuhandvertrag 156

1. Wichtige Hinweise

Gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sind in Deutschland bei einem öffentlichen Angebot von geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) interessierten Privatanlegern der Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) zugänglich zu machen. Der Verkaufsprospekt hat diejenigen Angaben zu enthalten, die erforderlich sind, damit sich der interessierte Anleger über die ihm angebotene Anlage und insbesondere über die damit verbundenen Risiken ein begründetes Urteil bilden kann.

Die INP Invest GmbH, Hamburg (nachfolgend auch „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „KVG“ genannt), informiert mit diesem Verkaufsprospekt über den gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB risikogemischten geschlossenen alternativen Investmentfonds „26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG“ (nachfolgend auch „AIF“, „Fonds", „Fondsgesellschaft“, „Investmentvermögen“ oder „Gesellschaft“ genannt). Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie die wesentlichen Anlegerinformationen in der jeweils aktuellen Fassung können von dem an der Zeichnung von Anteilen an dem AIF Interessierten während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals kostenlos als Druckversion über die unten genannten Kontaktdaten bei der KVG angefordert werden. Digitale Versionen der vorgenannten Unterlagen sind während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals über die in den Kontaktdaten angegebene Internetadresse kostenlos zu beziehen.

INP Invest GmbH
Reeperbahn 1
20359 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 / 441 400 90
E-Mail: info@inp-gruppe.de
Internet: www.inp-gruppe.de

Die Zeichnung von Anteilen an dem AIF erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Verkaufsprospektes einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie der wesentlichen Anlegerinformationen in der jeweils gültigen Fassung. Interessenten wird empfohlen, vor Unterzeichnung der Beitrittserklärung alle genannten Unterlagen aufmerksam zu lesen und sich ggf. von einem fachkundigen Dritten, beispielsweise von einem Rechtsanwalt oder Steuerberater ihres Vertrauens, beraten zu lassen.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt dieses Verkaufsprospektes einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag und über den Inhalt der wesentlichen Anlegerinformationen hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jede Zeichnung von Anteilen an dem AIF auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den vorgenannten Unterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers.

Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht des AIF. Die Jahresberichte eines Geschäftsjahres werden jeweils zum 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres veröffentlicht. Sie können von einem Anleger kostenlos als Druckversion über die unten genannten Kontaktdaten der KVG angefordert werden und sind als digitale Version über die in den Kontaktdaten angegebene Internetadresse kostenlos zu beziehen.

Ansprechpartner für Fragen des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist die Treuhänderin CURATIS Treuhandgesellschaft mbH, Reeperbahn 1, 20359 Hamburg, Tel.: +49 (0)40 / 441 400 9128, E-Mail: info@curatis-treuhand.de.

Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens und der Prospektaufstellung: 5. März 2019

2. Das Angebot im Überblick

Die Anleger des AIF „26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG“ beteiligen sich – direkt als Kommanditisten (Direktkommanditisten) oder indirekt als Treugeber über die Treuhänderin, die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH, Hamburg – an der Fondsgesellschaft, die mittelbar über Objektgesellschaften in ein Immobilienportfolio, bestehend aus fünf Pflegeeinrichtungen/Pflegewohnanlagen und einer Kindertagesstätte, investiert.

Die wesentlichen Merkmale des Fonds

- Konjunkturunabhängige Sachwertinvestition
- Risikomischung hinsichtlich der Zielmärkte, Standorte, Immobilien und Betreiber
- Sechs moderne, bereits erworbene Sozialimmobilien
- Teilweiser Inflationsschutz durch indexierte Mietverträge[1)] mit den Betreibern der Einrichtungen
- Erfahrene Betreiberpartner
- Prognostizierte monatliche Auszahlungen in Höhe von 4,50 % p. a.
- Hohe annuitätische Anfangstilgung über das Gesamtportfolio, beginnend mit durchschnittlich rund 2,3 % p. a.
- Reines Euro Investment / keine Fremdwährungsrisiken
- Eigenkapitalquote in Höhe von rund 60 % der Gesamtinvestition

Die wesentlichen Risiken des Fonds

- Mieter kommen ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nach / Mietausfall-/Mietminderungsrisiko
- Höhere als prospektierte Aufwendungen für Instandhaltungen und Revitalisierungen
- Negative Entwicklung des jeweiligen Mikrostandortes / Auslastungsrisiko
- Geringere als prospektierte Mietsteigerungen aufgrund niedrigerer als kalkulierter Inflationsrate
- Höherer als prospektierter Zinssatz nach Ablauf der Zinsbindungsfristen
- Geringere als prospektierte Verkaufserlöse der Immobilien / Wertentwicklungsrisiko
- Eingeschränkte Fungibilität der Anteile
- Risiken durch Veränderungen der wirtschaftlichen, steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen
- Totalverlustrisiko

Eine vollständige Darstellung der wesentlichen Risiken findet sich auf den Seiten 106 ff.

Fondskennzahlen

Fondsgesellschaft	26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg
Art des Investmentvermögens	Geschlossener inländischer Publikums-AIF
WKN / ISIN	A2N68X / DE000A2N68X8
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	INP Invest GmbH, Hamburg
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
Treuhänder	CURATIS Treuhandgesellschaft mbH, Hamburg
Platzierungsgarant	INP Holding AG, Hamburg
Fondsimmobilien	Fünf Pflegeeinrichtungen/Pflegewohnanlagen und eine Kindertagesstätte
Fondsvolumen	53.508.840 EUR
Zeichnungskapital	31.000.000 EUR
Fremdkapital	20.958.840 EUR
Mindestbeteiligung	10.000 EUR; höhere Beträge müssen ganzzahlig durch 1.000 teilbar sein
Agio	5 % auf die Kapitaleinlage
Prognosezeitraum	Bis zum 31.12.2031[2)]
Kündigung durch Gesellschafter	Eine ordentliche Kündigung des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung ist ausgeschlossen.
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung[3)]
Auszahlungsprognose	Monatlich in Höhe von 4,50 % p. a.; Gesamtauszahlungen in Höhe von rund 157,4 % bis zum Jahr 2031 prognostiziert[4)]

[1)] Bei den mit den Betreibern der Fondsimmobilien geschlossenen Gebrauchsüberlassungsverträgen handelt es sich zum Teil um Mietverträge und zum Teil um Pachtverträge. Aus Vereinfachungsgründen wird im vorliegenden Verkaufsprospekt einheitlich die Bezeichnung „Mietvertrag“, „Mieter“ etc. für sämtliche dieser Gebrauchsüberlassungsverträge verwendet.

[2)] Die Gesellschaft endet mit Ablauf des 31. Dezember 2035. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um acht Jahre verlängert werden (§ 3 des Gesellschaftsvertrages). Im Rahmen einer verbindlich durchzuführenden Gesellschafterabstimmung gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages soll über die vorzeitige Auflösung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2031 entschieden werden. In den Prognoserechnungen des vorliegenden Verkaufsprospektes ist diese vorzeitige Auflösung der Gesellschaft unterstellt.

[3)] Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erzielt der Anleger mit eventuellen Zinseinnahmen in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG).

[4)] Die Auszahlungen erfolgen zeitanteilig im Jahr des Beitritts, abhängig vom Zeitpunkt des Beitritts und der vollständigen Einzahlung der Kommanditeinlage zzgl. Agio. Die Gesamtauszahlungen beinhalten die prognostizierten Erlöse aus dem Verkauf der Fondsobjekte und Restliquidität (nach Verkaufsnebenkosten).

Übersicht über Fondsimmobilien, Betreiber/Mieter und langfristige Finanzierungen

	Haus Friedrich Ludwig Jahn (Saarbrücken)	Seniorenresidenz Großenaspe (Großenaspe)
Immobilien		
Assetklasse	Sozialimmobilie	Sozialimmobilie
Immobilientyp	Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung
Adresse	Hofweg 60 66125 Saarbrücken	Surhalf 10 24623 Großenaspe
Bundesland	Saarland	Schleswig-Holstein
Baujahr / Erweiterungsjahr	2018	1990 / 1996 / 2018
Grundstücksgröße	5.159 m²	9.384 m²
Nutzfläche im Gebäude	5.648 m²	3.044 m²
Anzahl Pflegeplätze/Betreuungsplätze (Kita)	110 (ausschließlich Einzelzimmer) zzgl. zwei Service-Wohnungen und Physiotherapiepraxis	92 (50 Einzel- / 21 Doppelzimmer)
Einzelzimmerquote/Gruppenräume (Kita)	100,0 %	70,4 %
Kaufpreis/Ablösebetrag	13.375.000 EUR	9.500.000 EUR
Kaufpreisfaktor[3)]	18,25-fach	16,50-fach
Markt- bzw. Verkehrswert gemäß Marktwertgutachten	13.500.000 EUR	9.500.000 EUR
Betreiber/Mieter		
Betreibergesellschaft/Betreibergruppe[4)]	Schwesternverband Pflege und Assistenz gGmbH, Ottweiler	Convivo Holding GmbH, Bremen[5)]
Bonität gemäß Creditreform-Rating (Stand: 19.02.2019)	179 („sehr gut“)	261 („mittel“)
Mietbeginn	16.05.2018	01.08.2016[8)]
Mietzins p. a. (anfänglich)	733.000 EUR	575.621 EUR
Mietlaufzeit	25 Jahre zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption[10)]	25 Jahre zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption[11)]
MDK-Note[12)]	1,1 („sehr gut“)	1,6 („gut“)
Finanzierungen (langfristig)		
Finanzierende Bank	Deutsche Landesbank	Deutsche Geschäftsbank
Darlehensbetrag[16)]	5.407.353 EUR	5.700.000 EUR
Auszahlungsdatum	28.09.2018	30.12.2018
Darlehenslaufzeit	24,5 Jahre	22,5 Jahre
Fremdkapitalquote[19)]	40,4 %	60,0 %
Zinssatz p. a.	2,10 %	2,00 %
Zinsbindungsdauer	12 Jahre (30.09.2030)	10 Jahre (30.12.2028)
Anfängliche Tilgung p. a. (annuitätisch)	2,80 %	2,70 %

[1)] Hierin ist das unter der Adresse „Im Kirschgarten 19“ belegene Teileigentum von rund 592/1.000 enthalten (entspricht 6 von 10 Wohnungen).
[2)] Bezogen auf die Einzimmer-Apartments des Betreuten Wohnens
[3)] Quotient aus Kaufpreis bzw. Ablösebetrag und anfänglicher Jahresmiete
[4)] Hier ist jeweils die Gesellschaft aufgeführt, auf die bezüglich der Bonität abgestellt wird, d. h. entweder der Mieter selbst (Saarbrücken, Gräfenberg, Essen) oder die jeweils patronatsgebende Gesellschaft (Großenaspe, Techau, Wehretal).
[5)] Betreiber und Mieter ist die Pflegezentrum Großenaspe GmbH, eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Convivo Holding GmbH.
[6)] Betreiber und Mieter ist die DELTA-Pflegebetrieb GmbH, mittelbar eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Convivo Holding GmbH.
[7)] Betreiber und Mieter ist die Forstgarten-Stift Wehretal GmbH, eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Cosiq GmbH.
[8)] Das Mietverhältnis für das Bestandsgebäude hat am 1. August 2016 begonnen und ist am 1. Oktober 2018 auf den Erweiterungsbau ausgedehnt worden.
[9)] Bis zum Zeitpunkt der vollständigen Kaufpreiszahlung, die für den 1. Juli 2019 prognostiziert ist, beträgt die Jahresmiete 270.967,29 EUR (rund 54,19 % der Gesamtjahresmiete).
[10)] Mieteinnahmen stehen der Objektgesellschaft Saarbrücken nach Ablauf der 6-monatigen Pre-Opening-Phase seit dem 15. November 2018 zu.
[11)] Mieteinnahmen für den Erweiterungsbau in Höhe von 173.305 EUR p. a. stehen der Objektgesellschaft Großenaspe nach Ablauf der 5-monatigen Pre-Opening-Phase seit dem 1. März 2019 zu.
[12)] Benotung des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung (MDK); angegeben ist jeweils die aktuelle MDK-Note zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Pflegezentrum Techau (Techau)	Forstgarten Stift Wehretal (Wehretal)	Seniorenhaus St. Michael (Gräfenberg)	Kindergarten Weltentdecker (Essen)
Sozialimmobilie	Sozialimmobilie	Sozialimmobilie	Sozialimmobilie
Stationäre Pflegeeinrichtung	Stationäre Pflegeeinrichtung	Pflegeeinrichtung/Pflegewohnanlage	Kindertagesstätte
Rohlsdorfer Weg 18 23689 Techau	Hayngasse 7 37287 Wehretal	Im Kirschgarten 8, 19 91322 Gräfenberg	Kraienbruch 2 45357 Essen
Schleswig-Holstein	Hessen	Bayern	Nordrhein-Westfalen
2000 / 2012	2013	1999 / 2002 / 2009 / 2018-2019	2016
6.388 m²	4.249 m²	6.081 m² [1)]	1.268 m²
4.808 m²	2.790 m²	2.361 m²	525 m²
95 (73 Einzel- / 11 Doppelzimmer)	40 (ausschließlich Einzelzimmer)	59 Wohneinheiten zzgl. 98 Tagespflegeplätze	57 Betreuungsplätze
86,9 %	100,0 %	100,0 %[2)]	6 Gruppenräume für 3 Betreuungsgruppen
10.725.000 EUR	3.316.000 EUR	7.750.000 EUR	1.250.000 EUR
15,32-fach	15,98-fach	15,50-fach	18,00-fach
11.200.000 EUR	3.550.000 EUR	7.650.000 EUR	1.250.000 EUR
Convivo Holding GmbH, Bremen[6)]	Cosiq GmbH, Berlin[7)]	SeniVita Sozial gGmbH, Bayreuth	FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH, Berlin
261 („mittel“)	287 („mittel“)	174 („sehr gut“)	183 („sehr gut“)
01.01.2019	01.11.2018	01.01.2019	01.06.2016
700.000 EUR	207.500 EUR	500.000 EUR[9)]	69.429 EUR
25 Jahre zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption	20 Jahre zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption	20 Jahre zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption	20 Jahre zzgl. 3 x 5 Jahre Verlängerungsoption
2,3 („gut“)[13)]	1,1 („sehr gut“)[14)]	2,2 („gut“)[15)]	Kindertagesstätten werden vom MDK nicht begutachtet.
Deutsche Sparkasse	Deutsche Geschäftsbank	Deutsche Genossenschaftsbank	Deutsche Geschäftsbank
4.830.000 EUR	1.482.464 EUR	3.000.000 EUR	539.023 EUR[17)]
27.12.2018	31.10.2018	01.07.2019[18)]	29.04.2016
25,0 Jahre	rd. 25,1 Jahre	rd. 11,5 Jahre	unbefristet
45,0 %	44,7 %	38,7 %	43,1 %
2,19 %	2,10 %	2,35 %	2,57 %[20)]
12 Jahre (30.12.2030)	10 Jahre (31.10.2028)	rd. 11,5 Jahre (30.01.2031)	rd. 10 Jahre (31.03.2026) / rd. 12 Jahre (31.03.2028)
1,51 %	3,03 %	1,50 %	3,11 %[21)]

[13)] MDK-Note im Rahmen des Betriebs durch die vorherige Betreibergesellschaft; eine Prüfung seit Betriebsübernahme durch die Convivo Gruppe hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht stattgefunden

[14)] MDK-Note im Rahmen des Betriebs durch die vorherige Betreibergesellschaft; eine Prüfung seit Betriebsübernahme durch die Cosiq GmbH hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht stattgefunden

[15)] MDK-Note im Rahmen des vorherigen Betriebs als stationäre Pflegeeinrichtung

[16)] Die genannten Darlehensbeträge bei Saarbrücken, Wehretal und Essen sind die Beträge, die per 31. Dezember 2018 zum Zeitpunkt der Beteiligung des AIF an der jeweiligen Objektgesellschaft valutiert haben. Die ursprünglich aufgenommenen Darlehensbeträge lauten 5.420.000 EUR (Saarbrücken), 1.490.000 EUR (Wehretal) und 586.000 EUR (Essen).

[17)] Die gesamte Fremdfinanzierung setzt sich aus zwei Darlehen zusammen: A) 410.000 EUR und B) 176.000 EUR. Die Valutierung erfolgte am 29. April 2016. Zum Zeitpunkt der Umfinanzierung am 31. Dezember 2018 valutieren beide Darlehen mit 539.023 EUR.

[18)] PROGNOSE

[19)] Quotient aus Darlehen und Kaufpreis bzw. Ablösebetrag

[20)] Gewichteter Durchschnittszinssatz aus Darlehen A) 2,55 % p. a. und Darlehen B) 2,63 % p. a.

[21)] Gewichtete durchschnittliche Anfangstilgung aus Darlehen A) 3,12 % p. a. und Darlehen B) 3,08 % p. a.

Kurzdarstellung des Investitions- und Finanzierungsplans des AIF (PROGNOSE)

Die nachfolgende Tabelle zeigt in aggregierter Form die Investitions- und Finanzierungspläne der sechs Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft in einer komprimierten Aufgliederung. Eine detaillierte Darstellung nebst Erläuterungen ist auf den Seiten 84 ff. abgebildet.

Neben den langfristigen Fremdfinanzierungen sowie kurzfristigen Zwischenfinanzierungen auf Ebene der Objektgesellschaften verfügt die Fondsgesellschaft während der Platzierungsphase des einzuwerbenden Zeichnungskapitals über eine Eigenkapital-Zwischenfinanzierung in Höhe von insgesamt 9.430.000 EUR, mit deren Hilfe die Kommanditbeteiligungen an den Objektgesellschaften finanziert worden sind. Nähere Erläuterungen zu den langfristigen Fremdfinanzierungen und zu den Eigenkapital-Zwischenfinanzierungen finden sich auf den Seiten 85 ff.

Mittelverwendung	**EUR**	**in % des Investitionsvolumens inkl. Agio**	**in % des des Kommanditkapitals inkl. Agio**	**in EUR pro m² der Nutzfläche**
Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten	48.105.475	89,90 %	147,79 %	2.509
Finanzierungskosten	375.355	0,70 %	1,15 %	20
Provisionen / Fondsnebenkosten (inkl. Agio)	4.858.000	9,08 %	14,92 %	253
Liquiditätsreserven	170.010	0,32 %	0,52 %	9
Investitionsvolumen	**53.508.840**	**100,00 %**	**164,39 %**	**2.790**
Mittelherkunft	**EUR**	**in % des Finanzierungsvolumens inkl. Agio**	**in % des des Kommanditkapitals inkl. Agio**	**in EUR pro m² der Nutzfläche**
Zeichnungskapital	31.000.000	57,93 %	95,24 %	1.617
Agio	1.550.000	2,90 %	4,76 %	81
Fremdkapital	20.958.840	39,17 %	64,39 %	1.093
Finanzierungsvolumen	**53.508.840**	**100,00 %**	**164,39 %**	**2.790**

Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

Einzahlungskonto

Kontoinhaber	26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
IBAN	DE09 2003 0300 0066 2770 00
BIC	CHDBDEHHXXX
Bank	DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft, Hamburg

Prognostizierte Auszahlungen

Aus der Prognoserechnung der Fondsgesellschaft ergeben sich folgende Planauszahlungen:

Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern) (PROGNOSE)

Auszahlung	**Zeitraum**
4,50 % p. a.	2019 bis 2031[1)]
rund 100,1 %	aus Verkaufserlösen und Restliquidität (nach Verkaufsnebenkosten)

[1)] Zeitanteilig im Jahr des Beitritts, abhängig vom Zeitpunkt des Beitritts und der vollständigen Einzahlung der Kommanditeinlage zzgl. Agio

Die Auszahlungen an die Gesellschafter/Anleger erfolgen zeitanteilig auf das eingezahlte Kapital ohne Agio, erstmals im Folgemonat nach der vollständigen Kapitaleinzahlung (inkl. Agio) und Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin.

Rechte und Pflichten der Anleger

Die mit dem Investmentvermögen verbundenen Rechte und Pflichten der Anleger, insbesondere das Recht auf Ergebnisbeteiligung, Übertragungsrecht, Informationsrechte, Stimm- und Kontrollrechte sowie die Pflicht zur Einzahlung, sind im Kapitel „3. Angaben zum Publikums-AIF (Fondsgesellschaft)“ auf den Seiten 11 ff. sowie im Kapitel „18. Anteile“ auf den Seiten 113 ff. detailliert beschrieben.

Steuervorschriften

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie eventuell in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt. Die ausgeschütteten Erträge des Investmentvermögens unterliegen keinem Quellensteuerabzug. Zu weiteren Erläuterungen wird auf das Kapitel „21. Angaben der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ auf den Seiten 119 ff. verwiesen.

Anlegerprofil

Das Investmentvermögen „26. INP Deutsche Sozialimmobilien“ eignet sich für Anleger, die mittelbar in Immobilien-Sachwerte in Form von fünf Pflegeeinrichtungen/Pflegewohnanlagen und einer Kindertagesstätte investieren wollen und dabei bereit sind, sich an einem langfristigen Investment zu beteiligen, da der AIF grundsätzlich eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2035 hat. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um acht Jahre

verlängert werden. Die Laufzeit steht unter dem Vorbehalt einer verbindlich durchzuführenden Gesellschafterabstimmung über die vorzeitige Auflösung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2031. Die Prognoserechnung auf Seite 94 f. unterstellt einen Gesellschafterbeschluss über die Auflösung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2031. Das Anlegerprofil ist ausführlich im Kapitel „7. Anleger“ im Abschnitt „Profil des typischen Anlegers“ auf Seite 17 f. beschrieben.

Haftung der Anleger

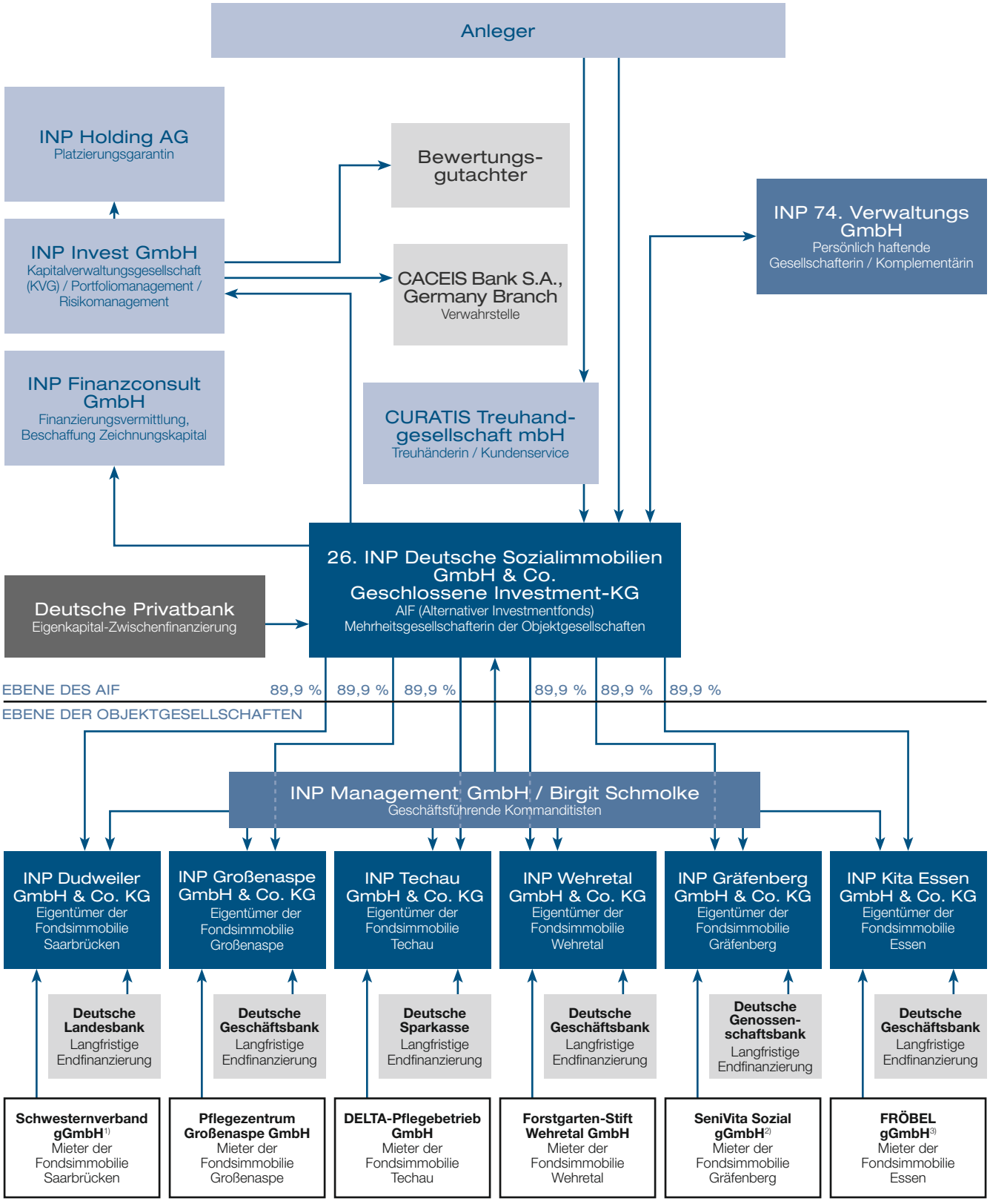
Die Haftung des Anlegers beschränkt sich im Innenverhältnis auf die übernommene Kommanditeinlage zzgl. Agio. Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß §§ 171 ff. HGB nur bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage. Dies gilt unabhängig davon, ob er als Treugeber über die Treuhänderin oder unmittelbar als Kommanditist (Direktkommanditist) an der Gesellschaft beteiligt ist. Die in das Handelsregister für jeden Kommanditisten einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag 5 % der Kommanditeinlage (§ 4 Ziff. 7 des Gesellschaftsvertrages). Ist die Hafteinlage vollständig erbracht, ist eine weitere Haftung des Anlegers im Außenverhältnis ausgeschlossen. Diese Haftung kann allerdings wieder aufleben, wenn die Hafteinlage zurückgezahlt wird. Das Gleiche gilt, wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil des Anlegers durch Verlust unter die geleistete Hafteinlage gesunken ist. Diese wiederauflebende Haftung besteht gemäß § 160 Abs. 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Kommanditisten aus der Gesellschaft fort.

Darüber hinaus kann auch eine Haftung entsprechend §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen / Entnahmen ohne Begrenzung auf die Hafteinlage entstehen, wenn Auszahlungen erfolgt sind, obwohl es die Liquiditäts- und Vermögenslage des AIF nicht zuließ.

Die gesetzliche Haftung als Kommanditist trifft im Fall einer mittelbaren Beteiligung nicht den Treugeber, sondern insoweit die Treuhänderin, weil die Treugeber nicht selbst Kommanditisten werden. Da der Treugeber wirtschaftlich die Stellung eines Kommanditisten innehat, ist er jedoch verpflichtet, die Treuhänderin bei einer Inanspruchnahme durch Gläubiger freizustellen. Eine entsprechende Freistellungsverpflichtung ist im Treuhandvertrag vorgesehen (vgl. § 11 des Treuhandvertrages). Soweit der Treugeber die Beteiligungssumme eingezahlt hat, kommt eine Freistellungsverpflichtung zunächst nicht in Betracht. Die Freistellungsverpflichtung kann allerdings in dem gleichen Umfang wie die Haftung des Kommanditisten wieder aufleben. Zu den die Haftung der Kommanditisten bzw. Treugeber betreffenden Risiken siehe die Ausführungen im Kapitel „17. Risiken“ auf Seite 112.

Haus Friedrich Ludwig Jahn (Saarbrücken)

Fondsstruktur im Überblick



[1] Vollständige Firmierung: Schwesternverband Pflege und Assistenz gGmbH
[2] Vollständige Firmierung: SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH
[3] Vollständige Firmierung: FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH

3. Angaben zum Publikums-AIF (Fondsgesellschaft)

Allgemeine Angaben

Der Publikums-AIF „26. INP Deutsche Sozialimmobilien“ ist eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG und unterliegt deutschem Recht. Die Firma lautet „26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG“. Die Gründung erfolgte am 19. Februar 2018 in der ursprünglichen Firmierung „INP 74. Objekt Management GmbH & Co. KG“. Die erste Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR A 122767 erfolgte am 15. März 2018. Sitz/Geschäftsanschrift ist Reeperbahn 1, 20359 Hamburg. Die Dauer der Gesellschaft ist befristet und endet am 31. Dezember 2035, ohne dass es eines gesonderten Auflösungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um acht Jahre verlängert werden (§ 3 des Gesellschaftsvertrages). Die Laufzeit steht unter dem Vorbehalt einer verbindlich durchzuführenden Gesellschafterabstimmung über die vorzeitige Auflösung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2031. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Ende des Geschäftsjahres ist der 31. Dezember.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des AIF ist die Anlage und die Verwaltung des eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Der AIF ist in der Form einer vermögensverwaltenden Gesellschaft tätig.

Der AIF erwirbt, hält und verwaltet vermögensverwaltende Beteiligungen an sechs Objektgesellschaften, deren Zweck die langjährige Vermietung und Verpachtung von Sozialimmobilien ist.

Mitglieder der Geschäftsführung

Vertretungsberechtigte Geschäftsführungsorgane sind:

1. Komplementärin:
   - INP 74. Verwaltungs GmbH mit Sitz/Geschäftsanschrift in Reeperbahn 1, 20359 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 150487, vertreten durch die Herren Philipp Herrmann und Thomas Rodemeier, geschäftsansässig Reeperbahn 1, 20359 Hamburg

2. Geschäftsführende Kommanditisten:
   - INP Management GmbH mit Sitz/Geschäftsanschrift in Reeperbahn 1, 20359 Hamburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 96571, vertreten durch Herrn Thomas Rodemeier, geschäftsansässig Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
   - Frau Birgit Schmolke, geschäftsansässig c/o INP Holding AG, Reeperbahn 1, 20359 Hamburg

Die Führung der Geschäfte erfolgt durch die Komplementärin und die geschäftsführenden Kommanditisten. Die Organvertreter der Gesellschaft sind bei der Ausübung der Geschäftsführung an die ihnen im Gesellschaftsvertrag auferlegten Beschränkungen gebunden.

Kapital des AIF

Die Komplementärin der Gesellschaft leistet keine Einlage in die Gesellschaft. Stimmrechte stehen ihr damit nicht zu.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird das Kommanditkapital der Gesellschaft von den nachfolgend genannten Kommanditisten gehalten:

- INP Management GmbH als Gründungskommanditistin mit einer nicht eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von 1.000 EUR
- Frau Birgit Schmolke als Gründungskommanditistin mit einer nicht eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von 100 EUR
- CURATIS Treuhandgesellschaft mbH mit Sitz/Geschäftsanschrift in Reeperbahn 1, 20359 Hamburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 96570 als Treuhänderin mit einer nicht eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von 1.000 EUR

Das gezeichnete und nicht eingezahlte Kapital zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beträgt 2.100 EUR; dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital. Die Höhe der ausstehenden Einlagen beträgt 2.100 EUR. Die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH ist berechtigt, ihre Kommanditeinlage in Höhe von 1.000 EUR im Interesse und für Rechnung von Treugebern in einem oder in mehreren Schritten um bis zu 31.000.000 EUR auf bis zu 31.001.000 EUR zu erhöhen.

Jahresabschluss/Lagebericht

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr sind spätestens drei Monate nach Ende des Geschäftsjahres gemäß den für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen und spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres zu veröffentlichen. Sie werden in der Gesellschafterversammlung erläutert und von dieser festgestellt. Persönliche Sonderwerbungskosten können nur berücksichtigt werden, wenn sie durch den Gesellschafter (Anleger) bis zum 30. April des Folgejahres schriftlich mitgeteilt werden.

Vermögens- und Ergebnisbeteiligung

Die Anleger sind am Ergebnis und am Vermögen des AIF im Verhältnis ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlagen zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres beteiligt. Vor der Ergebnisverteilung erhält die Komplementärin für die Aus-

gaben und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Geschäftsführung der Gesellschaft und die Übernahme der Haftung eine laufende Vergütung bis zur Höhe von 0,02 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr inkl. Umsatzsteuer (Bemessungsgrundlage), maximal jedoch 1.200 EUR p. a. Darüber hinaus erhalten die Komplementärin und die geschäftsführenden Kommanditisten ihre Aufwendungen für die Geschäftsführung ersetzt. Die Treuhänderin erhält für die Erfüllung ihrer Pflichten von der KVG eine einmalige Vergütung in Höhe von 31.000 EUR inkl. Umsatzsteuer sowie eine laufende Vergütung in Höhe von 10.000 EUR p. a. inkl. Umsatzsteuer.

Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse werden ab dem Monat, der auf die Vollplatzierung des Zeichnungskapitals folgt, auf alle Kommanditisten/Treugeber im Verhältnis ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlagen zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt. Die Gründungsgesellschafter nehmen gemäß § 15 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages ebenfalls nur in Höhe ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen teil.

Gesellschafterversammlung

Spätestens im Kalenderjahr nach Ablauf des ersten vollen Geschäftsjahres findet eine ordentliche Gesellschafterversammlung insbesondere zur Feststellung des Jahresabschlusses statt, die in der Regel am Sitz der Gesellschaft durchgeführt wird. Die erste ordentliche Gesellschafterversammlung soll in der Regel im Rahmen einer Präsenzveranstaltung erfolgen. Neben den Kommanditisten hat auch jeder Treugeber das Recht, persönlich an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen und das Stimmrecht der Treuhänderin in Höhe der für ihn treuhänderisch gehaltenen Teileinlage auszuüben. Für den Fall, dass Treugeber oder Kommanditisten weder persönlich noch im Wege der Bevollmächtigung in der Lage sind, an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen, werden ihre Rechte auf der Gesellschafterversammlung durch die Treuhänderin gemäß dem Treuhandvertrag vertreten. Stimmrechte werden nach Weisung wahrgenommen; bei fehlender Weisung ist die Treuhänderin verpflichtet, sich bei der Abstimmung in der Gesellschafterversammlung zu enthalten.

Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind einzuberufen, wenn es den geschäftsführenden Gesellschaftern im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint. Erforderlich ist insbesondere die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung für die Beschlussfassung der vorzeitigen Auflösung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2031.

Gesellschafterbeschlüsse

Der Beschlussfassung der Gesellschaft mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmen unterliegen:

- die Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes der Gesellschaft,
- die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditisten,
- die Bestellung von Kommanditisten zu geschäftsführenden Kommanditisten, die Aufnahme geschäftsführender Kommanditisten in die Gesellschaft und der Entzug der Geschäftsführungsbefugnis von Kommanditisten, sofern jeweils die persönlich haftende Gesellschafterin gemäß § 7 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages zustimmt,
- sonstige Entscheidungen, die durch den Gesellschaftsvertrag der Gesellschafterentscheidung unterstellt sind,
- die Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft über den 31. Dezember 2035 hinaus.

Grundsätzlich werden Gesellschafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der anwesenden Stimmen gefasst. Der Beschlussfassung mit einer qualifizierten Mehrheit von zwei Drittel der anwesenden Stimmen unterliegen:

- die Veräußerung von Beteiligungen an Objektgesellschaften sowie die Veräußerung von Immobilien, die von den Objektgesellschaften gehalten werden. Die KVG ist nach pflichtgemäßem Ermessen berechtigt, einer Veräußerung zu widersprechen oder eine Veräußerung entgegen einem abweichenden Beschluss der Gesellschafterversammlung vorzunehmen, wenn dies nach ihrer Beurteilung gemäß der Grundsätze ihres Portfolio- und Risikomanagements geboten ist,
- Änderungen des Gesellschaftsvertrages,
- die vorzeitige Auflösung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2031,
- die Beschlussfassung über Entnahmen (Auszahlungen) und Zuführungen zur Rücklage. Die KVG kann die Auszahlungen nach pflichtgemäßem Ermessen reduzieren oder ausschließen, wenn der von ihr im Rahmen des Liquiditätsmanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies erfordert.

Je 1.000 EUR gezeichnetes Kommanditkapital gewähren eine Stimme.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des AIF 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. Für die Anleger, die mittelbar über die Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligt sind, darf die Treuhänderin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben; bei fehlender Weisung ist die Treuhänderin verpflichtet, sich bei der Abstimmung in der Gesellschafterversammlung zu enthalten. Im Übrigen wird auf § 267 Abs. 3 KAGB verwiesen.

Gesellschafterbeschlüsse sind innerhalb einer Ausschlussfrist von zwei Monaten anzufechten. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf § 11 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

4. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Die Fondsgesellschaft (AIF) hat gemäß § 154 Abs. 1 KAGB mit Vertrag vom 15. Januar 2018 die INP Invest GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i. V. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB bestellt und mit der Verwaltung des im vorliegenden Verkaufsprospekt beschriebenen Investmentvermögens beauftragt.

Firma, Rechtsform und Sitz

Die INP Invest GmbH ist eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Sie ist am 7. November 2012 in Hamburg gegründet und am 27. November 2012 im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Registernummer HR B 125344 eingetragen worden. Sitz/Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist Reeperbahn 1, 20359 Hamburg.

Erlaubnispflichtige Tätigkeiten

Der INP Invest GmbH wurde am 3. Mai 2016 erstmals die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt. Der Umfang der erlaubnispflichtigen Verwaltung von Investmentvermögen wurde mit Schreiben der BaFin vom 18. Oktober 2018 erweitert. Die INP Invest GmbH darf folgende inländische Investmentvermögen verwalten:

1. Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß § 261 ff. KAGB, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
   a) Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland,
   b) Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 bis 4 KAGB, wobei für die Nr. 3 nur in Sachwerte gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB investiert werden darf,
   c) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
   d) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

2. Geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 273 ff., 285 f. KAGB, welche in die in 1a) bis d) genannten Vermögensgegenstände investieren.

3. Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
   a) Immobilien gemäß § 284 Abs. 2 Nr. 2 e) KAGB,
   b) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß § 284 Abs. 2 Nr. 2 f) KAGB,
   c) die in § 253 Abs. 1 Nr. 1 und 2 KAGB genannten Liquiditätsanlagen sowie Derivate zu Absicherungszwecken.

4. EU-AIF, deren zulässige Vermögensgegenstände denen für inländische Investmentvermögen entsprechen.

Inhalt des KVG-Bestellungsvertrages

Der KVG obliegt die Anlage und die Verwaltung des Vermögens des AIF im Sinne des KAGB. Hierzu gehören insbesondere die Anlageverwaltungsfunktionen gemäß Anhang I Ziff. 1 der Richtlinie 2011/61/EU bzw. gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB, d. h. Portfolioverwaltung und Risikomanagement. Darüber hinaus erbringt die KVG für den AIF auch andere Aufgaben i. S. d. Anhang I Ziff. 2 der Richtlinie 2011/61/EU, d. h. insbesondere rechtliche Dienstleistungen sowie Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Beantwortung von Kundenanfragen, Bewertung, Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften, Führung eines Anlegerregisters, Gewinnausschüttung, Meldewesen sowie ggf. weitere notwendige Dienstleistungen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung tätigt die KVG aufgrund einer Vollmacht und für Rechnung des AIF die Anlagen entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil des AIF. Dabei beachtet die KVG insbesondere die Anlagebedingungen und den Gesellschaftsvertrag des AIF. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere auch das Liquiditätsmanagement gemäß § 30 KAGB und das laufende Fonds- und Assetmanagement. Die KVG wendet ein geeignetes Risikomanagementsystem gemäß § 29 KAGB an, das die Identifizierung und Erfassung, die Analyse und Bewertung, die Steuerung und das Controlling sämtlicher mit dem Management der KVG und deren Vermögensgegenständen verbundenen Risiken sicherstellt.

Der KVG wurden im Rahmen des KVG-Bestellungsvertrages unter anderem folgende Aufgaben übertragen:

a) Objektbeschaffung, bestehend aus den Tätigkeiten Objektauswahl, Objektprüfung, Due Diligence und Standortanalyse
b) Strukturierung und Konzeption des Investmentvermögens einschließlich Erstellung der Anlagebedingungen, des Verkaufsprospektes, der wesentlichen Anlegerinformationen und von Vertriebsmaterialien
c) Verkauf der Fondsimmobilien bzw. Objektgesellschaften mit entsprechenden Tätigkeiten (z. B. in Form von Marktanalysen, Verkaufsverhandlungen etc.)

Die KVG kann ihre Aufgaben ganz oder teilweise auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben auf Dritte übertragen (siehe auch Kapitel „22. Dienstleistungen und Auslagerungen“).

Die KVG haftet nicht für die Wertentwicklung des Investmentvermögens oder für ein von ihr oder den Anlegern angestrebtes Anlageergebnis.

Bezüglich der im KVG-Bestellungsvertrag vereinbarten Vergütungen für die KVG wird auf die Kapitel „14. Die Investitions- und Finanzierungspläne (PROGNOSE)", „15. Prognoserechnung / Anlegerbetrachtung“ sowie „19. Kosten“ verwiesen.

Der KVG-Bestellungsvertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung des AIF. Er kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten von beiden Parteien gekündigt werden. Außerdem kann der AIF mit einer Frist von sechs Monaten ordentlich kündigen.

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind die Herren Philipp Herrmann (Geschäftsleiter Portfoliomanagement) und Thomas Rodemeier (Geschäftsleiter Risikomanagement), beide geschäftsansässig Reeperbahn 1, 20359 Hamburg. Philipp Herrmann und Thomas Rodemeier sind jeweils auch Geschäftsführer der Komplementärin des AIF sowie Geschäftsführer der jeweiligen Komplementärin der sechs weiteren von der KVG verwalteten AIF (siehe „Weitere Investmentvermögen"). Philipp Herrmann ist zudem Vorstand der INP Holding AG. Thomas Rodemeier ist auch Geschäftsführer der jeweiligen Komplementärin weiterer INP-Fonds- und Objektgesellschaften, Geschäftsführer der INP Management GmbH, Geschäftsführer der INP Control GmbH und Geschäftsführer der INP Finanzconsult GmbH. Darüber hinaus werden außerhalb der KVG von den Mitgliedern der Geschäftsführung keine weiteren, für die KVG bedeutsamen Hauptfunktionen ausgeübt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates der KVG sind Frau Annette Schwarz (Vorsitzende), Herr Diethard Schütze (stv. Vorsitzender) und Herr Dr. Thomas Remmerbach, alle geschäftsansässig c/o INP Holding AG, Reeperbahn 1, 20359 Hamburg. Dr. Thomas Remmerbach ist auch Mitglied des Aufsichtsrates der INP Holding AG. Darüber hinaus werden außerhalb der KVG von den Mitgliedern des Aufsichtsrates keine weiteren, für die KVG bedeutsamen Hauptfunktionen ausgeübt.

Zu den genauen Funktionen der jeweiligen Gesellschaft wird auf die Kapitel „22. Dienstleistungen und Auslagerungen" sowie „25. Beteiligte Partner" verwiesen.

Vergütungspolitik

Das Vergütungssystem der KVG verfolgt im Sinne eines soliden und wirksamen Risikomanagementsystems das Ziel, die Übernahme vermeidbarer Risiken beziehungsweise die Schaffung entsprechender Anreize zu verhindern. Vor diesem Hintergrund sieht die Vergütungspolitik der KVG ausschließlich feste, das heißt nicht variable Vergütungsbestandteile vor. Die Vergütungspolitik wird regelmäßig auf Angemessenheit, Wirksamkeit und Übereinstimmung mit den gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben geprüft und bei Bedarf angepasst. Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind im Internet unter www.inp-gruppe.de veröffentlicht und werden auf Verlangen auch kostenlos als Druckversion zur Verfügung gestellt.

Interessenkonflikte

Aufgrund der beschriebenen Doppel- bzw. Mehrfachausübung von Funktionen und Tätigkeiten der vorgenannten Personen bei anderen Gesellschaften der INP-Gruppe, aber auch aufgrund anderer Umstände können Interessenkonflikte entstehen, die für den Anleger zu nachteiligen Entscheidungen führen können. Daher hat die KVG in einer Interessenkonfliktrichtlinie angemessene Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten ergriffen, um zu vermeiden, dass Interessenkonflikte dem AIF und seinen Anlegern schaden.

Die KVG setzt unter anderem folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- Einrichtung und Umsetzung der Compliance-Funktion mittels Compliance-Beauftragtem, der auf die Einhaltung von Gesetzen und Regeln hinwirkt und dem Interessenkonflikte gemeldet werden müssen,
- Vermeidung von Interessenkonflikten im Bereich der Vergütungen mittels Einführung und Umsetzung einer Vergütungsrichtlinie,
- Einhaltung des 4-Augen-Prinzips in allen relevanten Bereichen,
- Organisatorische Maßnahmen wie der Einsatz von Geschäftsordnungen, die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen, sowie die Anwendung und Überwachung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- Einsatz von Richtlinien über die persönlichen Geschäfte von Mitarbeitern („Mitarbeiterrichtlinie"),
- Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen („Richtlinie über den Umgang mit Kundenbeschwerden"),
- Anwendung einer Bewertungsrichtlinie, die insbesondere die Durchführung der Bewertung von Grundstücken und Gebäuden ausschließlich durch externe Bewerter vorsieht,
- Verpflichtung der Treuhänderin CURATIS Treuhandgesellschaft mbH, sich bei der Abstimmung in der Gesellschafterversammlung zu enthalten, sofern keine entsprechenden Weisungen durch den Anleger vorliegen (vertragliche Regelung im Treuhandvertrag)

Eigenkapital und zusätzliche Eigenmittel

Das Stammkapital der KVG beträgt 125.000 EUR. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung verfügt die KVG über zusätzliche Eigenmittel von mindestens 305.000 EUR, um die Anforderungen des § 25 KAGB zu erfüllen. Das Stammkapital und die zusätzlichen Eigenmittel sind in voller Höhe eingezahlt.

Um potentielle Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit angemessen abzudecken, verfügt die KVG gemäß § 25 Abs. 6 Nr. 1 KAGB zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aufgrund der vorgenannten Eigenmittel somit auch über erforderliche Eigenmittel in Höhe von mindestens 0,01 % ihres verwalteten Fondsvolumens, wobei dieser Betrag monatlich überprüft und angepasst wird.

Weitere Investmentvermögen

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung verwaltet die INP Invest

GmbH die folgenden Investmentvermögen (jeweils geschlossene inländische Publikums-AIF) nach dem KAGB:

- 20. INP Deutsche Pflege Coesfeld GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 21. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 23. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 24. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
- 25. INP Deutsche Pflege Portfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

5. Die INP-Gruppe

Die INP Holding AG, ein unabhängiges und nicht börsennotiertes Unternehmen, ist seit der Gründung im Jahr 2005 als Anbieter alternativer Investmentfonds und als Asset Manager im Bereich der Sozialimmobilien tätig.

Unter dem Dach der INP Holding AG, die mit einem Stammkapital in Höhe von 1 Mio. EUR kapitalisiert ist, befinden sich die operativ tätigen Tochtergesellschaften INP Management GmbH, INP Finanzconsult GmbH, INP Control GmbH, INP Invest GmbH sowie CURATIS Treuhandgesellschaft mbH. Innerhalb dieses Firmenverbundes werden verschiedenste Aufgaben von der Akquisition und Konzeption über den Vertrieb bis hin zum Asset- und Risikomanagement sowie zur Treuhandverwaltung abgedeckt.

Fondsportfolio per 31. Dezember 2017

Fondsname (kurz)	Investitions-volumen	Eigenkapital	Auszahlungs-abweichung	Tilgungs-abweichung	Liquiditäts-abweichung	Gesamt-abweichung
24. INP Portfolio	27.559	12.800	0	0	314	314
23. INP Portfolio	39.788	18.600	0	0	354	354
22. INP Portfolio	37.374	17.825	0	35	510	545
21. INP Portfolio	26.760	12.300	0	8	162	170
20. INP Coesfeld	10.350	5.000	0	0	54	54
19. INP Berlin-Spandau	2.604	1.140	0	0	39	39
18. INP Aalen	13.751	6.525	0	0	135	135
17. INP Lübeck	2.659	1.475	0	0	2	2
16. INP Salzgitter-Bad	12.938	5.750	0	0	223	223
15. INP Mitte	23.125	10.500	0	0	145	145
14. INP Worms	22.268	10.350	0	1	145	146
13. INP Haßloch	9.594	4.375	0	0	40	40
12. INP Laboe	9.741	4.325	0	0	44	44
11. INP Wolfenbüttel	12.549	5.475	0	0	-45	-45
10. INP Tensfeld	6.340	3.000	0	0	13	13
9. INP Neustadt bei Coburg	9.119	4.875	0	9	-41	-32
8. INP Hannover Isernhagen	13.736	6.225	0	26	-172	-147
7. INP Ennepetal	8.350	3.000	-7	13	-25	-20
6. INP Wyk auf Föhr	4.348	1.600	-24	-45	0	-69
5. INP SÜD	11.450	5.000	-13	-36	-43	-91
4. INP Lübeck	10.824	4.023	-40	33	-27	-34
3. INP Lippstadt	8.843	3.184	-64	0	-27	-91
2. INP Bad Oldesloe	7.200	500	65	0	-80	-16
1. INP Düsseldorf	9.158	3.008	-897	311	-64	-650
Gesamt	**340.428**	**150.855**	**-981**	**355**	**1.654**	**1.028**

Gesamtabweichung des Portfolios in % des Gesamtinvestitionsvolumens	**0,30 %**
Gesamtabweichung des Portfolios in % des Gesamt-Eigenkapitals	**0,68 %**

Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen. Angaben erfolgen in TEUR, sofern nicht anders angegeben.

Die Unternehmensstrategie der INP-Gruppe beinhaltet die langfristige Werterhaltung und Wertsteigerung der verwalteten Immobilien sowie die Neuentwicklung von Immobilien in Kooperation mit namhaften Projektentwicklern. Langjährige enge Kontakte zu Betreibern, Banken und Immobilienvermittlern stellen einen optimalen Zugang der Unternehmensgruppe zum Markt der Sozialimmobilien sicher.

Der Publikums-AIF „26. INP Deutsche Sozialimmobilien“ ist von der INP Invest GmbH initiiert und konzipiert worden. Die Durchführung der Investitions-, Betriebs- und Veräußerungsphase sowie die aufsichtsrechtliche Verantwortung und Verwaltung des Fonds obliegt vollständig Unternehmen der INP-Gruppe.

Management

Der Vorstand der INP Holding AG besteht aus den Herren Matthias Bruns, Nils Harde und Philipp Herrmann.

Matthias Bruns, gelernter Bankkaufmann, verantwortet den Themenbereich „Vertrieb institutionelle Anleger“ der INP-Gruppe. Nils Harde leitet den Bereich Marketing/Unternehmenskommunikation sowie Vertriebskoordination Publikumsfonds. Philipp Herrmann zeichnet als Vorstand der INP Holding AG und in seiner Funktion als Geschäftsführer der INP Invest GmbH für die Bereiche Produktankauf und -konzeption sowie für das Portfoliomanagement der von der INP Invest GmbH verwalteten AIF verantwortlich.

Der Vorstand der INP Holding AG wird unterstützt durch einen fachkundigen und erfahrenen Aufsichtsrat, bestehend aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Dipl.-Kfm. Wolfgang Krug, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Herrn Dr. Thomas Remmerbach, Rechtsanwalt, sowie Herrn Dr. Axel Wiget, Kaufmann.

Fondsportfolio

Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden von der INP Unternehmensgruppe einschließlich der vorliegenden Fondsgesellschaft 26 Publikumsfonds und ein offener Spezial-AIF zur Investition in insgesamt 60 Sozialimmobilien, davon 54 Pflegeimmobilien und sechs Kindertagesstätten, initiiert. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt dabei mehr als 540 Mio. EUR; der Eigenkapitalanteil beläuft sich auf mehr als 260 Mio. EUR.

Fondsperformance

Die auf Seite 15 aufgeführte Tabelle ist dem aktuellen „Performance-Bericht / Leistungsbilanz 2017“ der INP Unternehmensgruppe entnommen und dokumentiert die wirtschaftliche Entwicklung der geschlossenen Fonds der INP-Gruppe zum Stichtag 31. Dezember 2017.

Wesentliche Ursachen für die negativen Auszahlungsabweichungen sind beim „1. INP Düsseldorf“ eine Fremdkapitalaufnahme in Schweizer Franken und eine zwischenzeitliche Aufwertung des Schweizer Franken gegenüber dem Euro sowie bei den Fonds „3. INP Lippstadt", „4. INP Lübeck“ , „5. INP SÜD“, „6. INP Wyk auf Föhr“ und „7. INP Ennepetal“ das Ausbleiben von Mieterhöhungen bzw. später eingetretene als prospektierte Mieterhöhungen aufgrund der niedrigeren als ursprünglich angenommenen Entwicklung der Inflationsrate.

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.inp-gruppe.de

6. Angaben zur Verwahrstelle

Firma, Rechtsform und Sitz

Für die Fondsgesellschaft wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch mit Sitz/Geschäftsanschrift in Lilienthalallee 36, 80939 München als Verwahrstelle beauftragt. Die CACEIS Bank S.A., Germany Branch ist die deutsche Zweigniederlassung der CACEIS Bank mit Sitz in Paris. Die Beauftragung der CACEIS Bank S.A., Germany Branch beruht auf dem Verwahrstellenvertrag vom 30. Januar 2014 zuzüglich entsprechender Nachträge zwischen der INP Invest GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft und der CACEIS Bank Deutschland GmbH, die mit Wirkung zum 31. Dezember 2016, 24:00 Uhr auf die französische Schwestergesellschaft CACEIS Bank S.A. verschmolzen wurde. Die Verwahrstelle ist Zweigstelle eines CRR-Kreditinstituts im Sinne der §§ 1 Abs. 3 d, 53 b KWG i. V. m. § 80 Abs. 2 KAGB und verfügt über eine Erlaubnis zum Betreiben des Depotgeschäftes i. S. d. § 1 Abs. 1 Satz 2 KWG. Mit Schreiben vom 26. April 2018 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Auswahl der CACEIS Bank S.A., Germany Branch als Verwahrstelle für den AIF genehmigt.

Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem geschlossenen Verwahrstellenvertrag, den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (insbesondere der §§ 80 ff. KAGB) sowie allen für die Verwahrstellentätigkeit relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

Haupttätigkeiten/Aufgaben

Die Verwahrstelle übernimmt im Rahmen ihrer Verwahrstellentätigkeit insbesondere folgende Aufgaben:

a) Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände des AIF,
b) Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen,
c) Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des AIF und die Ermittlung des Wertes des AIF den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen,
d) Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an den AIF oder für Rechnung des AIF überwiesen wird,
e) Sicherstellung, dass die Erträge des AIF nach den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und

des Gesellschaftsvertrages verwendet werden,

f) Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für den AIF geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen,

g) Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme des AIF,

h) Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen des AIF übereinstimmen,

i) Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Abs. 4 KAGB,

j) Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände des AIF und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Die Ausgestaltung spezifischer Aufgaben in Abhängigkeit der Art der verwahrten Vermögensgegenstände und der Laufzeit der Investmentgesellschaft sind gesondert in einem sogenannten „Service Level Agreement“ geregelt.

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger der Investmentgesellschaft zu handeln. Für die Verwahrstelle bestehen bei der Ausübung der Tätigkeit als Verwahrstelle für den AIF zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Interessenkonflikte. Interessenkonflikte können hauptsächlich entstehen zwischen

- der Verwahrstelle und Kunden/Geschäftspartnern,
- Mitarbeitern und Kunden/Geschäftspartnern,
- Mitarbeitern und der Verwahrstelle bzw. der CACEIS Gruppe,
- verschiedenen Kunden/Geschäftspartnern untereinander,
- Mitgliedern der CACEIS Gruppe.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der Verwahrstelle grundsätzlich gestattet, ihre Verwahraufgaben hinsichtlich verwahrfähiger Vermögensgegenstände unter Wahrung der in § 82 KAGB näher genannten Bestimmungen an andere Unternehmen (Unterverwahrstellen) auszulagern. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen weder in Bezug auf verwahrfähige noch auf nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände auf andere Unternehmen übertragen.

Auf Antrag werden dem Anleger Informationen zur Verwahrstelle auf dem neuesten Stand hinsichtlich deren Identität, Pflichten, Interessenkonflikte und ausgelagerten Verwahraufgaben im Sinne des § 165 Absatz 2 Nummer 33 KAGB übermittelt.

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine ordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses ist für beide Vertragsparteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers ergeben sich aus dem Vertrag nicht.

Haftung/Haftungsfreistellung

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich gemäß § 6 des Verwahrstellenvertrages nach den gesetzlichen Vorschriften. Eine vertragliche Abrede zur Haftungsfreistellung nach § 88 Abs. 4 KAGB, welche nach Inkrafttreten des OGAW-V-Umsetzungsgesetzes im deutschen Recht am 18. März 2016 nicht mehr zulässig wäre, hatte die Verwahrstelle auch vor diesem Stichtag nicht getroffen.

7. Anleger

Profil des typischen Anlegers

Das Investmentvermögen „26. INP Deutsche Sozialimmobilien“ eignet sich für Anleger, die mittelbar in Immobilien-Sachwerte in Form von fünf Pflegeeinrichtungen/Pflegewohnanlagen und einer Kindertagesstätte investieren wollen und dabei bereit sind, sich an einem langfristigen Investment zu beteiligen, da der AIF grundsätzlich eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2035 hat. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um acht Jahre verlängert werden. Die Laufzeit steht unter dem Vorbehalt einer verbindlich durchzuführenden Gesellschafterabstimmung über die vorzeitige Auflösung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2031.

Das Investmentvermögen eignet sich zudem für Anleger, die sich aller Chancen und Risiken einer unternehmerischen Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Gesellschaft bewusst sind und die mit den wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Grundzügen eines solchen Investmentvermögens vertraut sind. Das Investmentvermögen eignet sich nicht zur gesicherten Altersvorsorge des Anlegers. Da das Investmentvermögen mittelbar über Objektgesellschaften zwar in sechs unterschiedliche, von den Objektgesellschaften bereits erworbene Immobilien investiert, diese aber alle der Assetklasse „Sozialimmobilie“ zuzuordnen sind, eignet sich das Investmentvermögen nicht als alleiniger Bestandteil eines Vermögens, sondern ist nur zur Beimischung zu einem bestehenden Portfolio aus unterschiedlichen Investmentvermögen bzw. Vermögensgegenständen geeignet.

Die Beteiligung eignet sich nicht für Anleger, die von festen Zeitpunkten für die Auszahlungen ausgehen, und sie stellt keine mündelsichere Investition dar. Auch unterliegt sie nicht der Einlagensicherung. Weder für die Fondsgesellschaft noch für den Anleger ist ein bestimmtes wirtschaftliches Ergebnis garantiert. Auszahlungen können reduziert werden oder vollständig ausbleiben.

Neben dem Totalverlust der Einlage und des Ausgabeaufschlags kann weiteres Vermögen der Anleger durch Verpflichtungen aus einer persönlichen Anteilsfinanzierung und –

ggf. im Insolvenzfall – durch die Rückzahlungsverpflichtungen bereits erfolgter Auszahlungen belastet werden.

Personen, die in den USA, Kanada, Japan oder Australien (jeweils einschließlich deren Territorien) unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind und/oder über die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsbürgerschaft verfügen oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. „Green Card“) in einem der vorgenannten Staaten sind, oder juristische oder natürliche Personen, die ihren Sitz oder ersten Wohnsitz in den USA, Kanada, Japan oder Australien haben oder die als ansässig im Sinne des in dem jeweiligen Staat geltenden Steuerrechts gelten, dürfen sich weder als Direktkommanditisten noch als Treugeber an dem AIF beteiligen.

Faire Behandlung der Anleger

Die KVG ist gesetzlich verpflichtet, die Anleger des AIF fair zu behandeln. Die KVG verwaltet die von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Gleichbehandlung wird auf allen Ebenen der Verwaltung des Investmentvermögens sichergestellt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der KVG sind entsprechend ausgerichtet.

Jeder Anleger hat die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen. Es gibt keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Alle Anteile sind gleich gewichtet, es gibt keine Anteilsklassen. Ansprüche einzelner Anleger auf Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

BVI Wohlverhaltensregeln

Die KVG hat sich zur Einhaltung der BVI Wohlverhaltensregeln des BVI Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. verpflichtet.

Die BVI Wohlverhaltensregeln formulieren einen Standard guten und verantwortungsvollen Umgangs der Investmentbranche mit den Investitionen und den Rechten der Anleger. Sie skizzieren, wie Kapitalverwaltungsgesellschaften den gesetzlichen Verpflichtungen gegenüber Anlegern nachkommen und wie sie deren Interessen Dritten gegenüber vertreten.

8. Anlageobjekte

Art der Vermögensgegenstände

Der AIF darf gemäß § 1 der Anlagebedingungen folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nummer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Unter Beachtung der Anlagegrenzen gemäß § 2 der Anlagebedingungen hat sich der AIF als Kommanditist an sechs Objektgesellschaften (konkrete Anlageobjekte) beteiligt, und zwar an der

1) INP Dudweiler GmbH & Co. KG
(nachfolgend auch „Objektgesellschaft Saarbrücken“),
Amtsgericht Hamburg, HR A 116369
2) INP Großenaspe GmbH & Co. KG
(nachfolgend auch „Objektgesellschaft Großenaspe“),
Amtsgericht Hamburg, HR A 115458
3) INP Techau GmbH & Co. KG
(nachfolgend auch „Objektgesellschaft Techau“),
Amtsgericht Hamburg, HR A 122117
4) INP Wehretal GmbH & Co. KG
(nachfolgend auch „Objektgesellschaft Wehretal“),
Amtsgericht Hamburg, HR A 122020
5) INP Gräfenberg GmbH & Co. KG
(nachfolgend auch „Objektgesellschaft Gräfenberg“),
Amtsgericht Hamburg, HR A 122116
5) INP Kita Essen GmbH & Co. KG
(nachfolgend auch „Objektgesellschaft Essen“),
Amtsgericht Hamburg, HR A 116319

Die sechs Objektgesellschaften sind Eigentümer der auf den Seiten 56 ff. beschriebenen Fondsimmobilien (mittelbare Anlageobjekte).

Der Gesellschaftsvertrag jeder Objektgesellschaft sichert dem AIF die Beteiligung an der jeweiligen Objektgesellschaft und versetzt ihn in die Position des mittelbaren Eigentümers der jeweiligen Immobilie. Durch den Gesellschaftsvertrag und die Geschäftsführungsstrukturen erlangt der AIF daher die mittelbare Verfügungsgewalt über jede Fondsimmobilie. Aufgrund der zentralen Bedeutung des jeweiligen Gesellschaftsvertrages einer Objektgesellschaft für den AIF werden die wichtigsten Einzelheiten der Gesellschaftsverträge der Objektgesellschaften im Folgenden wiedergegeben. Ebenso werden die wesentlichen Inhalte der Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte dargestellt.

Objektgesellschaft Saarbrücken

Die INP Dudweiler GmbH & Co. KG wurde am 13. Juni 2013 als INP 39. Objekt Management GmbH & Co. KG gegründet und am 22. Juli 2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR A 116369 eingetragen. Die Umfirmierung der Gesellschaft in INP Dudweiler GmbH & Co. KG wurde am 30. November 2018, die Aufnahme des AIF als Kommanditistin

der Gesellschaft, die Kapitalerhöhung sowie die sich im Zuge der Anteilsveräußerung ergebenden Veränderungen der einzelnen Hafteinlagen (siehe folgenden Abschnitt „Anteilskaufvertrag“) wurden am 19. Dezember 2018 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen.

Anteilskaufvertrag

Mit Anteilskaufvertrag vom 1. Juli 2015 wurde zunächst ein Teil-Gesellschaftsanteil an der Objektgesellschaft von der INP Management GmbH in Höhe von 930 EUR und ein Gesellschaftsanteil von Herrn Dr. Hans Wurps in Höhe von 100 EUR an die REG Residenzen Entwicklungs GmbH & Co. KG zum Nominalbetrag verkauft.

Mit Anteilskaufvertrag vom 1. Oktober 2018 wurden die Gesellschaftsanteile an der Objektgesellschaft Saarbrücken von der Kommanditistin REG Residenzen Entwicklungs GmbH & Co. KG (Verkäufer) in Höhe von 980 EUR an den AIF und in Höhe von 50 EUR an Frau Birgit Schmolke zum Nominalbetrag verkauft. Die REG Residenzen Entwicklungs GmbH & Co. KG scheidet als Kommanditistin aus der Gesellschaft aus.

Die Übertragung der Gesellschaftsanteile steht unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Ablösung der Verbindlichkeiten/Rückstellungen und Kapitalkonten des Verkäufers in Höhe von insgesamt 13.375.000 EUR (Ablösebetrag) im Zuge der Umfinanzierung der sich im Eigentum der Objektgesellschaft Saarbrücken befindlichen stationären Pflegeeinrichtung.

Der Verkäufer garantiert im Wege des selbstständigen Gewährleistungsversprechens unter anderem, dass

- er im vollen Umfang berechtigt sind, den Anteilskaufvertrag abzuschließen und sämtliche daraus erwachsenen Verpflichtungen zu erfüllen,
- der Abschluss des Anteilskaufvertrages und dessen Durchführung weder gegen ein Gesetz oder eine Rechtsverordnung noch ein gegenüber ihm ergangenes Urteil, eine Verfügung oder eine Beschränkung irgendeines Gerichts oder einer Behörde verstoßen,
- die Angaben über die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse der Gesellschaft in der Vorbemerkung des Vertrages zutreffend sind,
- keine Rechte Dritter gleich welcher Art, insbesondere keine Pfandrechte, Vorkaufsrechte, Options- oder Treuhandverhältnisse, an den Gesellschaftsanteilen an der Gesellschaft bestehen und keine Ansprüche auf die Einräumung solcher Rechte oder die Übertragung von Beteiligungen bestehen,
- gegen die Gesellschaft kein Insolvenzverfahren eingeleitet worden ist und keine Umstände ersichtlich sind, welche die Einleitung eines solchen Verfahrens in Zukunft rechtfertigen würden,
- der noch zu erstellende Jahresabschluss/Zwischenabschluss der Gesellschaft, jeweils erstellt auf den Veräußerungszeitpunkt, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung sowie unter Wahrung der Bilanzierungs- und Bewertungskontinuität zu erstellen ist und ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu vermitteln ist,
- sämtliche geschuldeten Abgaben (auch Sozialabgaben), Steuern und Beiträge der Gesellschaft, die den Zeitraum bis zum Tag der Anteilsübertragung betreffen, ordnungsgemäß abgeführt werden oder, soweit noch nicht veranlagt, als Verbindlichkeit oder Rückstellung in den Jahresabschlüssen der Gesellschaft berücksichtigt werden,
- gegen die Gesellschaft weder Rechtsstreitigkeiten oder behördlichen Verfahren eingeleitet wurden noch Umstände bestehen, welche die Einleitung rechtlicher Streitigkeiten oder Verfahren wahrscheinlich machen.

Zudem gibt der Verkäufer hinsichtlich des Grundstücks und der Pflegeeinrichtung folgende Erklärungen ab:

- Es sind ihm keine versteckten Mängel auf dem Grundstück oder der auf diesem Grundstück befindlichen Pflegeeinrichtung bekannt.
- Es sind ihm keine Boden-, Gebäudeverunreinigungen oder Altlasten, deren Beseitigung nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere denen nach dem Bundesbodenschutzgesetz, verlangt werden kann, nach bestem Wissen und Gewissen bekannt. Soweit Bodengutachten durchgeführt worden sind, sind diese dem Käufer zu übergeben.
- Außer und soweit den im Baulastenverzeichnis eingetragenen Baulasten ist dem Verkäufer nichts bekannt.
- Sollten bestimmte Mängel des Gebäudes/der Außenanlagen zum Zeitpunkt der Übernahme der Gesellschaftsanteile noch nicht abgearbeitet sein, so verpflichtet sich der Verkäufer, auch weiterhin für die Mängelbeseitigung einzustehen und sich um deren Beseitigung zu kümmern. Diese Verpflichtung steht neben den eventuell der Gesellschaft direkt zustehenden Gewährleistungsansprüchen.
- Der Verkäufer wird spätestens zum Zahlungszeitpunkt der Gesellschaftsanteile und des Ablösebetrages dem Käufer sämtliche Bestands- und Revisionsunterlagen für die Pflegeeinrichtung übergeben (auch in digitaler Form).
- Die Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Kapitalanteile der bestehenden Gesellschafter betragen maximal 13.375.000 EUR (Obergrenze) und sind in dem Jahresabschluss/Zwischenabschluss vollständig abzubilden. Nicht bekannte Kosten bez. nicht im Jahresabschluss/Zwischenabschluss bilanzierte Aufwendungen sind vom Verkäufer zu tragen.
- Soweit Steuern sowie steuerliche Nebenleistungen während der Gesellschafterstellung des Verkäufers angefallen sind, sind diese von dem Verkäufer zu tragen.

- Es liegen zum Zeitpunkt dieser Vereinbarung keine Einsprüche von Nachbarn oder sonstigen Dritten im Hinblick auf das Anlageobjekt vor, die noch nicht entschieden worden sind.

Gesellschaftsvertrag

Gegenstand des Unternehmens ist die langfristige Nutzung und Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und die Vornahme aller damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte. Erlaubnispflichtige Tätigkeiten sind ausgeschlossen. Der konkrete Unternehmensgegenstand betrifft die Verwaltung und Nutzung der stationären Pflegeeinrichtung „Haus Friedrich Ludwig Jahn", 66125 Saarbrücken.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die INP 39. Verwaltungsgesellschaft mbH, die ohne Einlage an der Objektgesellschaft Saarbrücken beteiligt ist. Geschäftsführende Kommanditisten der Objektgesellschaft Saarbrücken sind die INP Management GmbH und Frau Birgit Schmolke. Nach dem Anteilskauf des AIF in Höhe von 980 EUR und von Frau Birgit Schmolke in Höhe von 50 EUR (siehe auch Abschnitt „Anteilskaufvertrag" auf Seite 19 f.) sowie der Kapitalerhöhung von insgesamt 8.936.000 EUR stellen sich die Pflichteinlagen des Kommanditkapitals nunmehr wie folgt dar:

	EUR
INP Management GmbH	903.000
Birgit Schmolke	100
AIF	8.034.000
Summe	**8.937.100**

Der Anteil der übernommenen Pflichteinlagen bestimmt den Anteil am Reinvermögen und die Anzahl der Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen. Der Anteil wird durch Entnahmen, Einlagen oder Ergebniszuweisungen nicht verändert. Der zuzuweisende Ergebnisanteil aus der laufenden Geschäftstätigkeit bestimmt sich nach den übernommenen und eingezahlten Pflichteinlagen. Von den jeweiligen Pflichteinlagen werden jeweils 5 % als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

Die Objektgesellschaft Saarbrücken ist auf unbestimmte Dauer errichtet worden. Durch eine Kündigung wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern besteht unter den übrigen Gesellschaftern fort. Eine Kündigung ist erstmalig zum 31. Dezember 2035 und von da an zum Ende jedes weiteren Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr möglich.

Die Geschäftsführung und Vertretung der Objektgesellschaft Saarbrücken obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie den beiden geschäftsführenden Kommanditisten, d. h. der INP Management GmbH und Frau Birgit Schmolke. Den zur Geschäftsführung und Vertretung berufenen Personen wird jeweils Einzelvertretungsbefugnis erteilt. Die Befugnis zur Geschäftsführung erstreckt sich auf alle Handlungen, welche die vermögensverwaltende Tätigkeit der Objektgesellschaft mit sich bringt. Zur Vornahme von Handlungen, die darüber hinausgehen, ist ein Beschluss der Gesellschafter erforderlich.

Gesellschafterbeschlüsse werden von den Gesellschaftern in Gesellschafterversammlungen gefasst. Sie können auch in schriftlichen, fernschriftlichen oder per E-Mail oder Telefax vorgenommenen Abstimmungen gefasst werden, wenn sich 75 % der Gesellschafter im Einzelfall mit diesem Verfahren einverstanden erklärt haben. Die ordentliche Gesellschafterversammlung hat jährlich binnen acht Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres stattzufinden. Im Übrigen ist eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint oder wenn dies Gesellschafter verlangen, die zusammen über 1/10 der Stimmen verfügen.

Der Beschlussfassung unterliegen u. a. die folgenden Punkte:

- Feststellung des Jahresabschlusses
- Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditisten
- Entnahmen (Auszahlungen) und Zuführungen zur Rücklage
- Änderung des Gesellschaftsvertrages
- Veräußerung der Grundstücke
- Auflösung der Objektgesellschaft im Ganzen

Gesellschafterbeschlüsse werden mit dreiviertel Mehrheit der Stimmen aller anwesenden oder vertretenen stimmberechtigten Gesellschafter gefasst, soweit in zwingenden Gesetzesvorschriften oder im Gesellschaftsvertrag keine anderen Mehrheiten vorgeschrieben sind.

Von der Objektgesellschaft Saarbrücken wird ein Zwischenabschluss auf den Tag der Umfinanzierung und Kaufpreiszahlung (Stichtag) erstellt. Das Ergebnis des Zwischenabschlusses steht ausschließlich der Altgesellschafterin zu. Soweit Aufwendungen und Erträge nach dem genannten Stichtag rechtlich bzw. wirtschaftlich der Zeit bis zu diesem Datum zuzuordnen sind, sind diese noch der Altgesellschafterin zuzuweisen. Das Ergebnis ab dem Stichtag steht ausschließlich dem AIF zu. Vor Feststellung des Jahresergebnisses sind die Auslagen der persönlich haftenden Gesellschafterin und die ihr zustehende Vergütung in Höhe von 1.200 EUR als Aufwand zu buchen. Die persönlich haftende Gesellschafterin nimmt nicht am Gewinn und Verlust teil.

Zu Nachschüssen sind die Kommanditisten, auch im Falle der Liquidation, nicht verpflichtet.

Grundstückskaufvertrag

Die Objektgesellschaft Saarbrücken (nachfolgend auch „Erwerber") hat mit notariellem Kaufvertrag (Urk. Nr. 2529/2015) vom 21. Juli 2015 vom Allgemeinen Turnverein Dudweiler von 1882 e.V. (nachfolgend auch „Veräußerer") den im damaligen Grundbuch von Dudweiler des Amtsgerichts Dudweiler, Blatt 5536, Gemarkung Dudweiler, Flur 5, Flurstück 117/7 mit einer Größe

von 131 m² verzeichneten Grundbesitz sowie ein von dem Flur 4, Flurstück 263/8 noch zu vermessendes Teilstück in Größe von 4.983 m² gekauft. Bei der Fläche von 4.983 m² hat es sich um eine Schätzung gehandelt; die endgültige Vermessung hat für das neue Flurstück 263/10 eine Fläche von 5.028 m² ergeben. Außerdem ist das Flurstück 117/7 in die Flurstücke 117/21 und 117/22 aufgeteilt worden. Bei dem Grundbesitz belegen Alter Stadtweg 81 in 66125 Saarbrücken-Dudweiler handelte es sich um ein unbebautes Grundstück.

Der Grundstückskaufpreis beträgt 115 EUR je m² und somit insgesamt 588.110 EUR.

Der Veräußerer haftet für ungehinderten Besitz, lastenfreien Rechtsübergang und Freiheit des Kaufgegenstandes von Rechten Dritter, soweit im Kaufvertrag nichts anderes bestimmt ist. Der Erwerber übernimmt die nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Beschränkungen.

Der Veräußerer versichert unter anderem, dass ihm außer den üblichen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen sonstige aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Beschränkungen sowie behördliche Auflagen, widerrufliche Genehmigungen bzw. Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht bekannt sind. Der Veräußerer verpflichtet sich, dem Kaufgegenstand frei von Miet-, Pacht- sowie sonstigen Nutzungsverhältnissen zu liefern.

Der Erwerber hat den Kaufgegenstand besichtigt; er kauft diesen im gegenwärtigen Zustand. Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen etwaiger Sachmängel sind ausgeschlossen, es sei denn, der Veräußerer hat einen Mangel arglistig verschwiegen oder handelt vorsätzlich.

Abweichend von der vorstehenden Regelung haftet der Veräußerer jedoch für die Richtigkeit seiner folgenden Erklärungen:

- Der Veräußerer erklärt, dass ihm versteckte Mängel des Kaufgegenstandes nicht bekannt sind.
- Der Veräußerer erklärt, dass ihm Boden- bzw. Altlasten, deren Beseitigung nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere denen des Bundesbodenschutzgesetzes, verlangt werden kann, nach bestem Wissen und Gewissen nicht bekannt sind.

Nach Erfüllung aller Voraussetzungen für die Kaufpreiszahlung wurde am 28. Juli 2016 der Kaufpreis in Höhe von 588.110 EUR an den Veräußerer geleistet. Der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten ist am folgenden Werktag nach vollständiger Kaufpreiszahlung erfolgt. Die Eigentumsübertragung wurde am 1. März 2017 in das Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück und die stationäre Pflegeeinrichtung „Haus Friedrich Ludwig Jahn“ sind im Kapitel „12. Die Fondsimmobilien“ auf Seite 56 ff. näher beschrieben.

Generalunternehmervertrag

Der Auftraggeber, die Objektgesellschaft Saarbrücken, hat die Bilfinger Modernbau GmbH (seit 19. Juni 2017 firmierend als Implenia Modernbau GmbH) als Auftragnehmer mit VOB-Bauvertrag (Pauschalpreisvertrag) vom 17. August 2016 inkl. Nachträgen mit der schlüsselfertigen, funktionsfähigen und gebrauchsfähigen Erstellung der Fondsimmobilie in Saarbrücken unter Einbeziehung der allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) beauftragt.

Zur schlüsselfertigen, funktionsfähigen und gebrauchsfähigen Erstellung des Bauwerks gehört, soweit in dem Generalunternehmervertrag nichts anderes geregelt wurde, dass die komplette, dem vorgesehenen Nutzungszweck entsprechende, vertragsgemäße Benutzbarkeit gegeben ist, ohne dass die Ausführung weiterer Arbeiten erforderlich wird.

Etwaige Nachunternehmer hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber vor deren Beauftragung schriftlich zu benennen. Der Vertragsinhalt mit den Subunternehmern muss den Bedingungen des mit dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages im Hinblick auf die Ausführungs- und Verjährungsfristen sowie Garantieleistungen entsprechen. Verträge mit Subunternehmern sind weiterhin so zu gestalten, dass im Falle einer Kündigung des zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer geschlossenen Werkvertrages, gleich aus welchem Grund, dem Auftraggeber das Recht eingeräumt wird, den mit dem Subunternehmer abgeschlossenen Vertrag zu übernehmen.

Durch die Vergabe von Leistungen des Auftragnehmers an Nachunternehmer bleibt die alleinige Haftung des Auftragnehmers unberührt.

Der Auftragnehmer tritt dem dies annehmenden Auftraggeber seine zukünftigen Vertragserfüllungs- und Mängelansprüche gegen die von ihm noch zu beauftragenden Nachunternehmer ab, wobei er verpflichtet ist, seine Ansprüche gegen den Nachunternehmer bis auf Widerruf durch den Auftraggeber in eigenem Namen geltend zu machen.

Für die Ausführungen sämtlicher Leistungen nach diesem Vertrag erhält der Auftragnehmer einen Pauschalfestpreis, mit dem alle zur vertragsgemäßen Erstellung des beauftragten Werkes erforderlichen Leistungen abgegolten sind. Vertraglich nicht vereinbarte Leistungen, die sich durch eine Änderung während der Ausführungen ergeben oder eine zusätzliche Leistung darstellen, hat der Auftragnehmer auf Verlangen des Auftraggebers auszuführen, sofern sein Betrieb hierauf eingerichtet ist.

Der Auftragnehmer hat schon während der Ausführung als mangelhaft oder vertragswidrig erkannte Leistungen auf eigene Kosten durch mangelfreie zu ersetzen. Kommt der Auftragnehmer der Aufforderung des Auftraggebers innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, ist der Auftraggeber zur Beseitigung des Mangels im Wege der Selbstvornahme berech-

tigt (§ 637 BGB). Einer vollständigen oder teilweisen Entziehung des Auftrags bedarf es nicht. Weitergehende Ansprüche bleiben unberührt.

Die Mängelhaftung des Auftragnehmers richtet sich nach den Vorschriften der VOB/B mit der Maßgabe, dass an Stelle der Regelfrist des § 13 Nr. 4 Abs. 1 VOB/B von vier Jahren eine Verjährungsfrist von fünf Jahren gilt.

Objektgesellschaft Großenaspe

Gesellschaftsvertrag

Die Objektgesellschaft Großenaspe wurde als INP 28. Objekt Management GmbH & Co. KG am 19. Oktober 2012 gegründet und am 19. November 2012 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR A 115458 eingetragen. Die Umfirmierung der Gesellschaft in INP Großenaspe GmbH & Co. KG wurde am 22. Juli 2016, die Aufnahme des AIF als Kommanditistin der Gesellschaft sowie die Kapitalerhöhung wurde am 24. September 2018 und die Änderung der Geschäftsanschrift wurde am 30. November 2018 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist die langfristige Nutzung und Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und die Vornahme aller damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte. Erlaubnispflichtige Tätigkeiten sind ausgeschlossen. Der konkrete Unternehmensgegenstand betrifft die Verwaltung und Nutzung der stationären Pflegeeinrichtung „Seniorenresidenz Großenaspe“, 24623 Großenaspe.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die INP 28. Verwaltungsgesellschaft mbH, die ohne Einlage an der Objektgesellschaft Großenaspe beteiligt ist. Geschäftsführende Kommanditisten der Objektgesellschaft Großenaspe sind die INP Management GmbH und Frau Birgit Schmolke. Nach der Übertragung der Kommanditanteile von Herrn Dr. Hans Wurps auf Frau Birgit Schmolke und der Kapitalerhöhung des Kommanditkapitals in Höhe von 4.320.000 EUR durch den AIF und die INP Management GmbH stellen sich die Pflichteinlagen des Kommanditkapitals nunmehr wie folgt dar:

	EUR
INP Management GmbH	437.000
Birgit Schmolke	100
AIF	3.884.000
Summe	**4.321.100**

Der Anteil der übernommenen Pflichteinlagen bestimmt den Anteil am Reinvermögen und die Anzahl der Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen. Der Anteil wird durch Entnahmen, Einlagen oder Ergebniszuweisungen nicht verändert. Der zuzuweisende Ergebnisanteil aus der laufenden Geschäftstätigkeit bestimmt sich nach den übernommenen und eingezahlten Pflichteinlagen. Von den jeweiligen Pflichteinlagen werden jeweils 5 % als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

Die Objektgesellschaft Großenaspe ist auf unbestimmte Dauer errichtet worden. Durch eine Kündigung wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern besteht unter den übrigen Gesellschaftern fort. Eine Kündigung ist erstmalig zum 31. Dezember 2035 und von da an zum Ende jedes weiteren Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr möglich.

Die Geschäftsführung und Vertretung der Objektgesellschaft Großenaspe obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie den beiden geschäftsführenden Kommanditisten, d. h. der INP Management GmbH und Frau Birgit Schmolke. Den zur Geschäftsführung und Vertretung berufenen Personen wird jeweils Einzelvertretungsbefugnis erteilt. Die Befugnis zur Geschäftsführung erstreckt sich auf alle Handlungen, welche die vermögensverwaltende Tätigkeit der Objektgesellschaft Großenaspe mit sich bringt. Zur Vornahme von Handlungen, die darüber hinausgehen, ist ein Beschluss der Gesellschafter erforderlich.

Gesellschafterbeschlüsse werden von den Gesellschaftern in Gesellschafterversammlungen gefasst. Sie können auch in schriftlichen, fernschriftlichen oder per E-Mail oder Telefax vorgenommenen Abstimmungen gefasst werden, wenn sich 75 % der Gesellschafter im Einzelfall mit diesem Verfahren einverstanden erklärt haben. Die ordentliche Gesellschafterversammlung hat jährlich binnen acht Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres stattzufinden. Im Übrigen ist eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint oder wenn dies Gesellschafter verlangen, die zusammen über 1/10 der Stimmen verfügen.

Der Beschlussfassung unterliegen u. a. die folgenden Punkte:

- Feststellung des Jahresabschlusses
- Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditisten
- Entnahmen (Auszahlungen) und Zuführungen zur Rücklage
- Änderung des Gesellschaftsvertrages
- Veräußerung der Grundstücke
- Auflösung der Objektgesellschaft im Ganzen

Gesellschafterbeschlüsse werden mit dreiviertel Mehrheit der Stimmen aller anwesenden oder vertretenen stimmberechtigten Gesellschafter gefasst, soweit in zwingenden Gesetzesvorschriften oder im Gesellschaftsvertrag keine anderen Mehrheiten vorgeschrieben sind.

Von der Objektgesellschaft Großenaspe wird ein Zwischenabschluss auf den 31. Dezember 2018 (Stichtag) erstellt. Das Ergebnis des Zwischenabschlusses wird ausschließlich der INP Management GmbH (Altgesellschafter) zugewiesen. Soweit Aufwendungen und Erträge nach dem genannten Stichtag rechtlich

bzw. wirtschaftlich der Zeit bis zum Stichtag zuzuordnen sind, sind diese noch dem Altgesellschafter zuzuweisen. Das Ergebnis ab dem Stichtag steht ausschließlich dem AIF zu. Vor Feststellung des Jahresergebnisses sind die Auslagen der persönlich haftenden Gesellschafterin und die ihr zustehende Vergütung in Höhe von 1.200 EUR als Aufwand zu buchen. Die persönlich haftende Gesellschafterin nimmt nicht am Gewinn und Verlust teil.

Zu Nachschüssen sind die Kommanditisten, auch im Falle der Liquidation, nicht verpflichtet.

Grundstückskaufvertrag
Mit notariellem Kaufvertrag (Urk. Nr. 1916/2016) vom 21. Juni 2016 wurde u. a. das im heutigen Grundbuch von Großenaspe des Amtsgerichts Neumünster, Blatt 643 verzeichnete Grundstück der Gemarkung Großenaspe, Flur 12, Flurstücke 98/7, 500 und 503 mit einer Größe von 204, 234 und 8.946 m² vom Veräußerer an die Objektgesellschaft verkauft. Der Kaufpreis für dieses Grundstück beträgt 4.050.000 EUR.

Der Veräußerer haftet für ungehinderten Besitz, lastenfreien Rechtsübergang und Freiheit des Kaufgegenstandes von Rechten Dritter, soweit im Kaufvertrag nichts anderes bestimmt ist. Der Erwerber übernimmt die nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Beschränkungen.

Der Veräußerer versichert unter anderem, dass ihm außer den üblichen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen sonstige aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Beschränkungen sowie behördliche Auflagen und widerrufliche Genehmigungen bzw. Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht bekannt sind.

Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge trägt der Veräußerer für solche Maßnahmen, die bis zum Tag des Kaufvertragsabschlusses hergestellt oder bereits bautechnisch begonnen sind; im Übrigen trägt sie der Erwerber. Der Veräußerer versichert, dass Beiträge bis zum Tag des Kaufvertragsabschlusses weder offen noch verrentet sind.

Der Erwerber hat den Kaufgegenstand besichtigt; er kauft diesen im gegenwärtigen, altersbedingten Zustand. Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen etwaiger Sachmängel sind ausgeschlossen, es sei denn, der Veräußerer hat einen Mangel arglistig verschwiegen oder handelt vorsätzlich. Abweichend von der vorstehenden Regelung haftet der Veräußerer jedoch für die Richtigkeit seiner folgenden Erklärungen:

- Der Veräußerer erklärt, dass ihm versteckte Mängel des Kaufgegenstandes nicht bekannt sind, Er erklärt insbesondere, dass ihm nichts darüber bekannt ist, dass das Gebäude durch Hausschwamm, Hausbock oder Trockenfäule befallen ist oder war
- Der Veräußerer erklärt, dass ihm Boden- oder Gebäudeverunreinigungen bzw. Altlasten, deren Beseitigung nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere denen des Bundesbodenschutzgesetzes, verlangt werden kann, nach bestem Wissen und Gewissen nicht bekannt sind.

Die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes geht mit dem Tage der Übergabe auf den Erwerber über, wogegen ihm von diesem Tage ab die Rechte aus den Gebäudeversicherungen zustehen. Der Veräußerer übernimmt keine Gewähr dafür, dass der Gebäudewert durch die Feuerversicherung voll gedeckt ist. Der Veräußerer hat bis zum Verrechnungstag den gegenwärtigen Zustand des Kaufgegenstandes auf seine Kosten zu erhalten.

Etwaige Sachmängelansprüche des Veräußerers, die diesem aufgrund mangelhafter Errichtung oder Reparatur des Kaufgegenstandes und der darin befindlichen mitverkauften beweglichen Gegenstände gegenüber Dritten zustehen, tritt dieser mit Wirkung ab Besitzübergang an den dies annehmenden Erwerber ab.

Nach Erfüllung aller Voraussetzungen für die Kaufpreiszahlung wurde am 1. August 2016 der Kaufpreis geleistet. Der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten ist am Tag der Kaufpreiszahlung erfolgt. Die Eigentumsübertragung wurde am 14. September 2016 in das Grundbuch eingetragen.

Bauvertrag
Der Auftraggeber, die Objektgesellschaft Großenaspe, hat die Firma Andreas Ulrich GmbH, Arnsberg, als Auftragnehmer mit VOB-Pauschalvertrag vom 1. August 2017 mit der schlüsselfertigen, funktionsfähigen und gebrauchsfähigen Erstellung eines Bauwerks (Erweiterung Bauteil 5 der Seniorenwohnanlage Diana; Brandschutzertüchtigung des Bestandsgebäudes) nach Maßgabe des VOB Bauvertrages, insbesondere der Planung, der Baubeschreibung, den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie DIN-Normen und den für das Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften beauftragt.

Der Auftragnehmer ist zur schlüsselfertigen, funktionsbereiten und gebrauchsfähigen Erstellung des Bauwerks nach Maßgabe des Vertrages verpflichtet.

Entwurfs- und Genehmigungsplanungen inkl. geprüfter Statik wurden vom Auftraggeber durchgeführt und bilden die Grundlagen der Preisbildung des Auftragnehmers. Die Auflagen und Hinweise aus der Baugenehmigung sind Bestandteil des Vertrages.

Etwaige Nachunternehmer hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber vor deren Beauftragung schriftlich zu benennen. Der Vertragsinhalt mit den Subunternehmern muss den Bedingungen des mit dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages im Hinblick auf die Ausführungs- und Verjährungsfristen sowie Garantieleistungen entsprechen. Verträge mit Subunternehmern sind weiterhin so zu gestalten, dass im Falle einer Kündigung des zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer geschlossenen

Werkvertrages, gleich aus welchem Grund, dem Auftraggeber das Recht eingeräumt wird, den mit dem Subunternehmer abgeschlossenen Vertrag zu übernehmen. Durch die Vergabe von Leistungen des Auftragnehmers an Nachunternehmer bleibt die alleinige Haftung des Auftragnehmers unberührt.

Der Auftragnehmer tritt dem dies annehmenden Auftraggeber seine zukünftigen Vertragserfüllungs- und Mängelansprüche gegen die von ihm noch zu beauftragenden Nachunternehmer ab, wobei er verpflichtet ist, seine Ansprüche gegen den Nachunternehmer bis auf Widerruf durch den Auftraggeber in eigenem Namen geltend zu machen.

Für die Ausführungen sämtlicher Leistungen nach diesem Vertrag erhält der Auftragnehmer einen Pauschalfestpreis. Ist der Auftragnehmer mit dem verbindlich vereinbarten Endfertigstellungstermin in Verzug, so hat er dem Auftraggeber eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,05 % der Bruttoauftragssumme für jeden Werktag schuldhafter Überschreitung zu zahlen. Die Höhe der Vertragsstrafe insgesamt ist begrenzt auf 5 % der Bruttoauftragssumme.

Für sämtliche Leistungen dieses Vertrages haftet der Auftragnehmer nach den Bestimmungen der VOB/B und ergänzend den gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Mängelhaftungsfrist beträgt beginnend mit dem Tag der Abnahme für alle Bauleistungen und Leistungen der Technischen Ausrüstung fünf Jahre und einen Monat. Ausgenommen hiervon sind Leuchtmittel und technische Geräte, die herstellerseitig geringere Gewährleistungsfristen haben. Hat der Auftragnehmer einen Mangel arglistig verschwiegen oder die Garantie für das Werk oder Teile der Werkleistung übernommen, verjähren hieraus resultierende Mängelansprüche in der regelmäßigen Verjährungsfrist, frühestens jedoch fünf Jahre und einen Monat nach Abnahme.

Das Grundstück und die Pflegeeinrichtung „Seniorenresidenz Großenaspe“ sind im Kapitel „12. Die Fondsimmobilien“ auf Seite 58 f. näher beschrieben.

Verpflichtungsvereinbarung

Mit Vereinbarung vom 17. September 2018 (sog. Verpflichtungsvereinbarung) zwischen dem AIF, der INP Management GmbH, der Objektgesellschaft Großenaspe und Frau Birgit Schmolke wurde für die bisherigen Aufwendungen ein Ablösebetrag in Höhe von 9.500.000 EUR vereinbart. Der Ablösebetrag dient der vollständigen durch die Fondsgesellschaft zu bewirkenden Ablösung von Bankverbindlichkeiten/sonstigen Verbindlichkeiten/Rückstellungen sowie des Kapitalkontos der INP Management GmbH in Höhe von insgesamt 9.500.000 EUR und ist unter Berücksichtigung der neu aufgenommenen langfristigen Fremdfinanzierung spätestens zum Zeitpunkt der vollständigen Einwerbung des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft einzuzahlen.

Im Rahmen der Verpflichtungsvereinbarung hat die INP Management GmbH gegenüber der Objektgesellschaft Großenaspe umfangreiche Zusicherungen und Garantien abgegeben. Sie steht dafür ein, dass die Pflegeinrichtung (Fondsimmobilie) nach der zuletzt gültigen Baugenehmigung inkl. eventuell erteilter Nachtragsgenehmigungen unter Berücksichtigung einzelner Festlegungen und baulicher Änderungen durch den Mieter sowie von diesem beauftragten Sonderwünschen erbaut und dass das Objekt mit Fertigstellung mängelfrei an den Mieter übergeben wurde. Außerdem erklärt die INP Management GmbH, dass

- zum Zeitpunkt des Eintritts der neuen Kommanditisten die Verbindlichkeiten und Rückstellungen (einschließlich für Steuern) der Objektgesellschaft Großenaspe den Ablösebetrag für das Bestandsgebäude, die Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen am Bestandsgebäude und die mängelfreie Erstellung des Erweiterungsbaus nicht überschreiten und in Zukunft auch nicht überschreiten werden. Dieses betrifft insbesondere sämtliche mit dem Erwerb und dem Erweiterungsbau im Zusammenhang stehende Darlehensverbindlichkeiten, Rechnungen für Handwerker, Architekten, öffentliche Gebühren etc. sowie die Aufwendungen für noch durchzuführende Restarbeiten. Sollte aufgrund von bestehenden oder zukünftigen Leistungsverpflichtungen der Objektgesellschaft im Zusammenhang mit der mängelfreien Erstellung des Objektes dieser Betrag überschritten werden, so übernimmt die INP Management GmbH die hierfür entstehenden Aufwendungen. Alternativ haben die bisherigen Kommanditisten die Möglichkeit, den Betrag der Gesellschaft vorab zu erstatten (nachträgliche Sonderbetriebsausgaben, Berücksichtigung im Feststellungsverfahren),
- ihr versteckte Mängel der Seniorenresidenz nicht bekannt sind, insbesondere dass das Gebäude nicht durch Hausschwamm, Hausbock oder Trockenfäule befallen ist oder war,
- ihr Boden- oder Gebäudeverunreinigungen bzw. Altlasten, deren Beseitigung nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere denen des Bundesbodenschutzgesetzes, verlangt werden kann, nach bestem Wissen und Gewissen nicht bekannt sind,
- die Seniorenresidenz frei von Rechten Dritter (mit Ausnahme der bekannten Rechte) ist,
- außer den im Baulastenverzeichnis eingetragenen Baulasten für das Grundstück nichts bekannt ist,
- gegen die Objektgesellschaft Großenaspe kein Insolvenzverfahren eingeleitet worden ist und keine Umstände ersichtlich sind, welche die Einleitung eines solchen Verfahrens zum Zeitpunkt des Neueintritts der Kommanditisten gegenüber der Nachfolgegesellschaft in Zukunft rechtfertigen würden,
- keine Pfandrechte, Vorkaufsrechte, Options- oder Treuhandverhältnisse an den Gesellschaftsanteilen der Komplementär- GmbH und den KG-Anteilen bestehen,
- die Objektgesellschaft keine eigenen Mitarbeiter oder Pensionsverpflichtungen hat, keine Leasingverbindlichkeiten bei der Objektgesellschaft bestehen,
- keine Rechtsstreitigkeiten gegen die Objektgesellschaft Großenaspe bestehen,

- der Zwischenabschluss auf den Zeitpunkt 31. Dezember 2018 – erstellt nach handelsrechtlichen Grundsätzen – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wiedergibt. Das Ergebnis aus dem Zwischenabschluss (auch unter Berücksichtigung steuerlicher Vorschriften) ist noch den bisherigen Gesellschaftern zuzuweisen. Die im Zwischenabschluss gebildeten Rückstellungen betreffen ausschließlich die bisherigen Gesellschafter. Mögliche Erträge aus der Auflösung sind den bisherigen Gesellschaftern steuerlich vorab zuzuweisen.

Die INP Management GmbH erklärt, dass ihr sämtliche Gewährleistungsansprüche der Objektgesellschaft aufgrund vertraglicher Beziehung zustehen bzw. an diese abgetreten sind oder werden. Für die Gewährleistung aus der Erstellung des Bauwerks (Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen am Bestandsgebäude und mängelfreie Erstellung des Erweiterungsbaus) hat der beauftragte Generalunternehmer einzustehen.

Objektgesellschaft Techau

Gesellschaftsvertrag

Die Objektgesellschaft Techau wurde als INP 72. Objekt Management GmbH & Co. KG am 5. Oktober 2017 gegründet und am 13. Oktober 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR A 122117 eingetragen. Die Aufnahme des AIF als Kommanditistin der Gesellschaft, die Kapitalerhöhung, die Umfirmierung der Gesellschaft in INP Techau GmbH & Co. KG und die Änderung der Geschäftsanschrift wurden am 30. November 2018 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist die langfristige Nutzung und Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und die Vornahme aller damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte. Erlaubnispflichtige Tätigkeiten sind ausgeschlossen. Der konkrete Unternehmensgegenstand betrifft die Verwaltung und Nutzung der stationären Pflegeeinrichtung „Pflegezentrum Techau“, 23689 Techau.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die INP 72. Verwaltungsgesellschaft mbH, die ohne Einlage an der Objektgesellschaft Techau beteiligt ist. Geschäftsführende Kommanditisten der Objektgesellschaft Techau sind die INP Management GmbH und Frau Birgit Schmolke. Nach der Kapitalerhöhung der INP Management GmbH um 820.000 EUR und dem Eintritt des AIF mit einer Pflichtkommanditeinlage von 7.300.000 EUR stellen sich die Pflichteinlagen des Kommanditkapitals nunmehr wie folgt dar:

	EUR
INP Management GmbH	821.000
Birgit Schmolke	100
AIF	7.300.000
Summe	**8.121.100**

Der Anteil der übernommenen Pflichteinlagen bestimmt den Anteil am Reinvermögen und die Anzahl der Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen. Der Anteil wird durch Entnahmen, Einlagen oder Ergebniszuweisungen nicht verändert. Der zuzuweisende Ergebnisanteil aus der laufenden Geschäftstätigkeit bestimmt sich nach den übernommenen und eingezahlten Pflichteinlagen. Von den jeweiligen Pflichteinlagen werden jeweils 5 % als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

Die Objektgesellschaft Techau ist auf unbestimmte Dauer errichtet worden. Durch eine Kündigung wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern besteht unter den übrigen Gesellschaftern fort. Eine Kündigung ist erstmalig zum 31. Dezember 2035 und von da an zum Ende jedes weiteren Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr möglich.

Die Geschäftsführung und Vertretung der Objektgesellschaft Techau obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie den beiden geschäftsführenden Kommanditisten, d. h. der INP Management GmbH und Frau Birgit Schmolke. Den zur Geschäftsführung und Vertretung berufenen Personen wird jeweils Einzelvertretungsbefugnis erteilt. Die Befugnis zur Geschäftsführung erstreckt sich auf alle Handlungen, welche die vermögensverwaltende Tätigkeit der Objektgesellschaft Techau mit sich bringt. Zur Vornahme von Handlungen, die darüber hinausgehen, ist ein Beschluss der Gesellschafter erforderlich.

Gesellschafterbeschlüsse werden von den Gesellschaftern in Gesellschafterversammlungen gefasst. Sie können auch in schriftlichen, fernschriftlichen oder per E-Mail oder Telefax vorgenommenen Abstimmungen gefasst werden, wenn sich 75 % der Gesellschafter im Einzelfall mit diesem Verfahren einverstanden erklärt haben. Die ordentliche Gesellschafterversammlung hat jährlich binnen acht Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres stattzufinden. Im Übrigen ist eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint oder wenn dies Gesellschafter verlangen, die zusammen über 1/10 der Stimmen verfügen.

Der Beschlussfassung unterliegen u. a. die folgenden Punkte:

- Feststellung des Jahresabschlusses
- Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditisten
- Entnahmen (Auszahlungen) und Zuführungen zur Rücklage
- Änderung des Gesellschaftsvertrages
- Veräußerung der Grundstücke
- Auflösung der Objektgesellschaft im Ganzen

Gesellschafterbeschlüsse werden mit dreiviertel Mehrheit der Stimmen aller anwesenden oder vertretenen stimmberechtigten Gesellschafter gefasst, soweit in zwingenden Gesetzesvorschrif-

ten oder im Gesellschaftsvertrag keine anderen Mehrheiten vorgeschrieben sind.

Von der Objektgesellschaft Techau wird ein Zwischenabschluss auf den Tag der Umfinanzierung und Kaufpreiszahlung der Immobilie (Stichtag) erstellt. Das Ergebnis des Zwischenabschlusses steht ausschließlich der Altgesellschafterin INP Management GmbH zu. Erträge, die nach dem genannten Stichtag rechtlich bzw. wirtschaftlich der Zeit bis zu diesem Datum zuzuordnen sind, sind noch der Altgesellschafterin zuzuweisen. Das Ergebnis ab dem Stichtag steht ausschließlich dem AIF zu. Vor Feststellung des Jahresergebnisses sind die Auslagen der persönlich haftenden Gesellschafterin und die ihr zustehende Vergütung in Höhe von 1.200 EUR als Aufwand zu buchen. Die persönlich haftende Gesellschafterin nimmt nicht am Gewinn und Verlust teil.

Zu Nachschüssen sind die Kommanditisten, auch im Falle der Liquidation, nicht verpflichtet.

Grundstückskaufvertrag
Die Objektgesellschaft Techau (nachfolgend auch „Erwerber“) hat mit notariellem Kaufvertrag (Urk. Nr. 2651/2007) vom 15. Oktober 2018 von der Firma DELTA Vermögens-Verwaltung GmbH & Co. KG (nachfolgend auch „Veräußerer“) den im Grundbuch von Ratekau des Amtsgerichts Eutin, Blatt 2740, Flurstücke 291, 294/4, 319/4, 319/6 und 319/7 mit einer Größe von 102, 4.758, 1.372, 135 und 21 m² verzeichneten Grundbesitz mit allen gesetzlichen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör, soweit es im Eigentum des Veräußerers steht, gekauft. Bei dem Grundbesitz handelt es sich um das Pflegezentrum Techau, belegen Rohlsdorfer Weg 18, 23689 Ratekau.

Der Kaufpreis beträgt 10.725.000 EUR und erhöht sich nicht um etwaige Umsatzsteuerbeträge, da die Parteien übereinstimmend davon ausgehen, dass mit dem Verkauf umsatzsteuerlich eine Geschäftsveräußerung im Ganzen an einen anderen Unternehmer für sein Unternehmen nach § 1 Abs. 1a UStG vorliegt. Unabhängig von dem Verständnis der Parteien und den entsprechenden Regelungen des Kaufvertrages erfolgt der Verkauf unwiderruflich umsatzsteuerfrei nach § 4 Nr. 9 lit a) UStG.

Der Veräußerer haftet für ungehinderten Besitz, lastenfreien Rechtsübergang und Freiheit des Kaufgegenstandes von Rechten Dritter, soweit im Kaufvertrag nichts anderes bestimmt ist. Der Erwerber übernimmt die nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Beschränkungen.

Der Veräußerer versichert unter anderem, dass ihm außer den üblichen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen sonstige aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Beschränkungen sowie behördliche Auflagen und widerrufliche Genehmigungen bzw. Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht bekannt sind.

Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge trägt der Veräußerer für solche Maßnahmen, die bis zum Tag des Kaufvertragsabschlusses hergestellt oder bereits bautechnisch begonnen sind; im Übrigen trägt sie der Erwerber. Der Veräußerer versichert, dass Beiträge bis zum Tag des Kaufvertragsabschlusses weder offen noch verrentet sind.

Der Erwerber hat den Kaufgegenstand besichtigt; er kauft diesen im gegenwärtigen, altersbedingten Zustand. Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen etwaiger Sachmängel sind ausgeschlossen, es sei denn, der Veräußerer hat einen Mangel arglistig verschwiegen oder handelt vorsätzlich. Abweichend von der vorstehenden Regelung haftet der Veräußerer jedoch für die Richtigkeit seiner folgenden Erklärungen:

Der Veräußerer erklärt, dass ihm versteckte Mängel des Kaufgegenstandes nicht bekannt sind. Er erklärt insbesondere, dass ihm nichts darüber bekannt ist, dass das Gebäude durch Hausschwamm, Hausbock oder Trockenfäule befallen ist oder war. Der Veräußerer erklärt, dass ihm Boden- oder Gebäudeverunreinigungen bzw. Altlasten, deren Beseitigung nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere denen des Bundesbodenschutzgesetzes, verlangt werden kann, nach bestem Wissen und Gewissen nicht bekannt sind.

Die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes geht mit dem Tage der Übergabe auf den Erwerber über, wogegen ihm von diesem Tage ab die Rechte aus den Gebäudeversicherungen zustehen. Der Veräußerer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand bis zum Übergabetag ausreichend zu versichern und bis zum Besitzübergang versichert zu halten bzw. dafür Sorge zu tragen, dass der Kaufgegenstand durch den Mieter versichert gehalten wird.

Gewährleistungsansprüche des Veräußerers gegenüber Drittfirmen und etwaige weitere Sachmängelansprüche des Veräußerers, die diesem aufgrund mangelhafter Errichtung oder Reparatur des Kaufgegenstandes und der darin befindlichen mitverkauften beweglichen Gegenstände gegenüber Dritten zustehen, tritt dieser mit Wirkung ab Besitzübergang an den dies annehmenden Erwerber ab. Die Abtretung umfasst auch Schadenersatzansprüche gegen Bau-, Planungs- und Dienstleistungsunternehmen, die in der Vergangenheit Leistungen in Bezug auf den Kaufgegenstand erbracht haben, z. B. Wartungsunternehmen, wegen unzureichend erbrachter Leistungen, soweit die Schäden nach Gefahrübergang auf den Erwerber eintreten.

Im Übrigen hat der Veräußerer bis zum Verrechnungstag den gegenwärtigen Zustand des Kaufgegenstandes unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung auf seine Kosten zu erhalten.

Der Veräußerer gewährleistet, dass der Kaufgegenstand zum Übergabetag in baurechtlicher (einschließlich bauordnungsrechtlicher), bautechnischer, brandschutztechnischer und sonstiger baulicher Hinsicht sämtlichen öffentlich-rechtlichen Rechtsvorschriften, die Grundstücke und Gebäude im Allgemeinen und/oder Pflegeeinrichtungen im Sinne von § 71 Abs. 2 Nr. 2 SGB XI zum Gegenstand oder zum Regelungsinhalt haben, entspricht.

Nach Erfüllung aller Voraussetzungen für die Kaufpreiszahlung wurde am 27. Dezember 2018 der Kaufpreis an den Veräußerer geleistet. Der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten ist am Tag der Kaufpreiszahlung erfolgt. Die Eigentumsübertragung wurde am 7. Februar 2019 in das Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück und die stationäre Pflegeeinrichtung „Pflegezentrum Techau“ sind im Kapitel „12. Die Fondsimmobilien“ auf Seite 60 f. näher beschrieben.

Objektgesellschaft Wehretal

Gesellschaftsvertrag

Die INP Wehretal GmbH & Co. KG wurde als INP 67. Objekt Management GmbH & Co. KG am 22. August 2017 gegründet und am 14. September 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR A 122020 eingetragen. Die Aufnahme des AIF als Kommanditistin der Gesellschaft, die Kapitalerhöhung sowie die Umfirmierung der Gesellschaft in INP Wehretal GmbH & Co. KG wurden am 15. Oktober 2018 und die Änderung der Geschäftsanschrift wurde am 30. November 2018 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist die langfristige Nutzung und Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und die Vornahme aller damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte. Erlaubnispflichtige Tätigkeiten sind ausgeschlossen. Der konkrete Unternehmensgegenstand betrifft die Verwaltung und Nutzung der stationären Pflegeeinrichtung „Forstgarten Stift Wehretal“, 37287 Wehretal.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die INP 67. Verwaltungsgesellschaft mbH, die ohne Einlage an der Objektgesellschaft Wehretal beteiligt ist. Geschäftsführende Kommanditisten der Objektgesellschaft Wehretal sind die INP Management GmbH und Frau Birgit Schmolke. Nach dem Eintritt des AIF unter Erhöhung des Kommanditkapitals und der Kapitalerhöhung der INP Management GmbH in Höhe von 244.000 EUR stellen sich die Pflichteinlagen des Kommanditkapitals nunmehr wie folgt dar:

	EUR
INP Management GmbH	245.000
Birgit Schmolke	100
AIF	2.175.000
Summe	**2.420.100**

Der Anteil der übernommenen Pflichteinlagen bestimmt den Anteil am Reinvermögen und die Anzahl der Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen. Der Anteil wird durch Entnahmen, Einlagen oder Ergebniszuweisungen nicht verändert. Der zuzuweisende Ergebnisanteil aus der laufenden Geschäftstätigkeit bestimmt sich nach den übernommenen und eingezahlten Pflichteinlagen. Von den jeweiligen Pflichteinlagen werden jeweils 5 % als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

Die Objektgesellschaft Wehretal ist auf unbestimmte Dauer errichtet worden. Durch eine Kündigung wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern besteht unter den übrigen Gesellschaftern fort. Eine Kündigung ist erstmalig zum 31. Dezember 2035 und von da an zum Ende jedes weiteren Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr möglich.

Die Geschäftsführung und Vertretung der Objektgesellschaft Wehretal obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie den beiden geschäftsführenden Kommanditisten, d. h. der INP Management GmbH und Frau Birgit Schmolke. Den zur Geschäftsführung und Vertretung berufenen Personen wird jeweils Einzelvertretungsbefugnis erteilt. Die Befugnis zur Geschäftsführung erstreckt sich auf alle Handlungen, welche die vermögensverwaltende Tätigkeit der Objektgesellschaft Wehretal mit sich bringt. Zur Vornahme von Handlungen, die darüber hinausgehen, ist ein Beschluss der Gesellschafter erforderlich.

Gesellschafterbeschlüsse werden von den Gesellschaftern in Gesellschafterversammlungen gefasst. Sie können auch in schriftlichen, fernschriftlichen oder per E-Mail oder Telefax vorgenommenen Abstimmungen gefasst werden, wenn sich 75 % der Gesellschafter im Einzelfall mit diesem Verfahren einverstanden erklärt haben. Die ordentliche Gesellschafterversammlung hat jährlich binnen acht Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres stattzufinden. Im Übrigen ist eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint oder wenn dies Gesellschafter verlangen, die zusammen über 1/10 der Stimmen verfügen.

Der Beschlussfassung unterliegen u. a. die folgenden Punkte:

- Feststellung des Jahresabschlusses
- Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditisten
- Entnahmen (Auszahlungen) und Zuführungen zur Rücklage
- Änderung des Gesellschaftsvertrages
- Veräußerung der Grundstücke
- Auflösung der Objektgesellschaft im Ganzen

Gesellschafterbeschlüsse werden mit dreiviertel Mehrheit der Stimmen aller anwesenden oder vertretenen stimmberechtigten Gesellschafter gefasst, soweit in zwingenden Gesetzesvorschriften oder im Gesellschaftsvertrag keine anderen Mehrheiten vorgeschrieben sind.

Von der Objektgesellschaft Wehretal wird ein Zwischenabschluss auf den Tag der Umfinanzierung und Kaufpreiszahlung der Immobilie (Stichtag) erstellt. Das Ergebnis des Zwischenabschlusses steht ausschließlich der Altgesellschafterin INP Management GmbH zu. Erträge, die nach dem genannten Stichtag rechtlich bzw. wirtschaftlich der Zeit bis zu diesem Datum zuzuordnen sind, sind noch der Altgesellschafterin zuzuweisen. Das Ergebnis ab dem Stichtag steht ausschließlich dem AIF zu. Vor Feststellung des Jahresergebnisses sind die Auslagen der persönlich haftenden Gesellschafterin und die ihr zustehende Vergütung in Höhe von 1.200 EUR als Aufwand zu buchen. Die persönlich haftende Gesellschafterin nimmt nicht am Gewinn und Verlust teil.

Zu Nachschüssen sind die Kommanditisten, auch im Falle der Liquidation, nicht verpflichtet.

Grundstückskaufvertrag

Die Objektgesellschaft Wehretal (nachfolgend auch „Erwerber") hat mit notariellem Kaufvertrag (Urk. Nr. 2174/2018) vom 10. August 2018 von den Eheleuten Wolf (nachfolgend auch „Veräußerer") den im damaligen Grundbuch von Reichensachsen des Amtsgerichts Eschwege, Blatt 4189, Flurstück 5/4 der Flur 1 der Gemarkung Reichensachsen mit einer Größe von 4.185 m² und von der Wolf GbR (nachfolgend zusammen mit den Eheleuten Wolf auch „Veräußerer") den im damaligen Grundbuch von Reichensachsen des Amtsgerichts Eschwege, Blatt 4233, Flurstück 5/6 der Flur 1 der Gemarkung Reichensachsen mit einer Größe von 64 m² verzeichneten Grundbesitz mit allen gesetzlichen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör, soweit es im Eigentum des Veräußerers steht – mit Ausnahme der auf dem Grundstück belegenen Blockheizkraftwerke – gekauft. Bei dem Grundbesitz handelt es sich um das Pflegeheim „Forstgarten Stift Wehretal", belegen Hayngasse 7, 37287 Wehretal.

Der Kaufpreis beträgt 3.316.000 EUR, wovon auf das Flurstück 5/6 ein Kaufpreisanteil von 3.000 EUR entfällt. Der Erwerber hat mit Wirkung zum Übergabetag die bestehende öffentlich-rechtliche Förderung für den Neubau des Pflegeheims gemäß Förderbescheid des Hessischen Sozialministeriums in Höhe von 1.217.000 EUR mit allen Rechten und Pflichten und Auflagen übernommen und als verbindlich anerkannt. Daher obliegt dem Erwerber ab dem Übergabezeitpunkt die Einhaltung der Zweckbindung, und der Erwerber stellt den Veräußerer für die Zeit ab dem Übergabetag von allen Verpflichtungen zur Einhaltung der Zweckbindungsauflagen sowie von aller persönlichen Haftung in Folge der Nichteinhaltung während des Zweckbindungszeitraums frei. Um sicherzustellen, dass die bestehenden Sicherungsrechte für mögliche Rückforderungsansprüche nicht erlöschen, übernimmt der Erwerber das im Grundbuch in Abt. III Nr. 3 eingetragene Grundpfandrecht (vgl. dazu Seite 63).

Der Kaufpreis erhöht sich nicht um etwaige Umsatzsteuerbeträge, da die Parteien übereinstimmend davon ausgehen, dass mit dem Verkauf umsatzsteuerlich eine Geschäftsveräußerung im Ganzen an einen anderen Unternehmer für sein Unternehmen nach § 1 Abs. 1a UStG vorliegt. Unabhängig von dem Verständnis der Parteien und den entsprechenden Regelungen des Kaufvertrages erfolgt der Verkauf unwiderruflich umsatzsteuerfrei nach § 4 Nr. 9 lit a) UStG.

Der Erwerber übernimmt die Belastungen in Abt. II lfd. Nr. 1 (Rückauflassungsvormerkung für das Land Hessen - Forstverwaltung -) und in Abt. III lfd. Nr. 3 (Buchgrundschuld für das Land Hessen - Hessisches Sozialministerium -) im Grundbuch des Kaufgegenstandes (vgl. Seite 63). Der Veräußerer überträgt auch alle schuldrechtlichen Vereinbarungen aus den vorstehenden Belastungen auf den Erwerber. Der Erwerber tritt mit schuldbefreiender Wirkung in die jeweiligen schuldrechtlichen Vereinbarungen der Belastungen ein.

Der Erwerber übernimmt etwa bestehende Baulasten, altrechtliche Dienstbarkeiten sowie die nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Beschränkungen ohne Anrechnung auf den Kaufpreis.

Der Veräußerer schuldet nicht die Freiheit von im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten und Baulasten, er erklärt jedoch, dass ihm außer den üblichen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen sonstige aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Beschränkungen sowie behördliche Auflagen und widerrufliche Genehmigungen bzw. Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht bekannt sind.

Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge trägt der Veräußerer für solche Maßnahmen, die bis zum Tag des Kaufvertragsabschlusses hergestellt sind; im Übrigen trägt sie der Erwerber.

Der Erwerber hat den Kaufgegenstand besichtigt; er kauft diesen im gegenwärtigen, altersbedingten Zustand wie er steht und liegt.

- Der Veräußerer erklärt, dass ihm versteckte Mängel des Kaufgegenstandes nicht bekannt sind. Er erklärt insbesondere, dass ihm nichts darüber bekannt ist, dass das Gebäude durch Hausschwamm, Hausbock oder Trockenfäule befallen ist oder war.
- Der Veräußerer erklärt, dass ihm Boden- oder Gebäudeverunreinigungen bzw. Altlasten, deren Beseitigung nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere denen des Bundesbodenschutzgesetzes, verlangt werden kann, nach bestem Wissen und Gewissen nicht bekannt sind.

Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen etwaiger Sach- und Rechtsmängel, einschließlich versteckter Mängel, sind ausgeschlossen, es sei denn, der Veräußerer hat einen Mangel arglistig verschwiegen oder handelt vorsätzlich. Das Gleiche gilt für Fälle der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder bei einem Verstoß gegen wesentliche Vertragspflichten bereits bei einfacher Fahrlässigkeit.

Der Haftungsausschluss bezieht sich insbesondere auch auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 BBodSchG und alle sonstigen Arten von Beeinträchtigungen des Bodens und der Bausubstanz. Veräußerer und Erwerber sind sich einig, dass der vereinbarte Haftungsausschluss auch die gesetzlichen Rückgriffansprüche des Erwerbers auf Grund von § 24 BBodSchG oder auf Grund anderer gesetzlicher Bestimmungen erfasst. Der Erwerber verpflichtet sich, den Veräußerer soweit rechtlich möglich von behördlichen und privaten Anordnungen und Inanspruchnahmen nach dem BBodSchG freizustellen. Ihm ist bekannt, dass die Eigentümerverantwortlichkeit für evtl. vorhandene schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten mit der Eigentumsumschreibung auf ihn übergeht. Der Erwerber erklärt, dass er den Zustand des Grundstücks eingehend geprüft hat.

Sofern und soweit der Veräußerer im Rahmen dieses Kaufvertrags Kenntniserklärungen abgibt, kommt es auf die grob fahrlässige Unkenntnis insoweit nur an, sofern und soweit diese auf vorsätzlichem Verhalten des Kenntnisträgers beruht. Bei Kenntniserklärungen haftet der Veräußerer nur bei unrichtigen Erklärungen über seine Kenntnis und grob fahrlässiger Unkenntnis, jedoch nicht für das objektive Vorliegen oder Nichtvorliegen der Umstände, auf die sich die Kenntniserklärung bezieht („Kenntniserklärungen“).

Zusätzlich zu den vorstehenden Erklärungen gibt der Veräußerer folgende Erklärungen gegenüber dem Erwerber ab („Arglist-Erklärungen“):

a) Der Veräußerer hat keine Kenntnis, dass dem Erwerber nicht offengelegte Baulasten und/oder altrechtliche Dienstbarkeiten bestehen.
b) Der Veräußerer hat keine Kenntnis, dass dem Käufer nicht offengelegte und aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Beschränkungen bestehen.
c) Der Veräußerer hat keine Kenntnis davon, dass die aufstehenden Gebäude nicht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Baugenehmigungen errichtet wurden und betrieben werden.
d) Der Veräußerer hat keine Kenntnis davon, dass bestehende Baugenehmigungen widerrufen oder zurückgenommen oder eine Rücknahme oder ein Widerruf gegenüber dem Veräußerer schriftlich angekündigt wurde.
e) Der Veräußerer hat keine Kenntnis davon, dass ein Verfahren im Hinblick auf die Baugenehmigungen rechtshängig oder angekündigt wäre.
f) Der Veräußerer hat keine Kenntnis davon, dass brandschutztechnische und/ oder sicherheitstechnische Auflagen der Baugenehmigungen, die während der Besitzzeit des Veräußerers erteilt wurden, nicht erledigt wurden, sofern und soweit nicht offengelegt
g) Der Veräußerer hat keine Kenntnis von Boden- oder Gebäudeverunreinigungen bzw. Altlasten, deren Beseitigung nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere denen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, verlangt werden kann; sofern und soweit nicht offen gelegt.
h) Der Veräußerer hat keine Kenntnis von offenen oder verrenteten straßenrechtlichen Erschließungsbeiträgen und von geplanten Erschließungsmaßnahmen.
i) Der Veräußerer hat keine Kenntnis von zum heutigen Tage rechtshängigen behördlichen Rechtsbehelfsverfahren, die sich unmittelbar oder mittelbar auf den Kaufgegenstand beziehen, sofern und soweit nicht offen gelegt.

Der Veräußerer begründet mit vorstehenden Erklärungen eine eigene Haftung gegenüber dem Erwerber, wobei er aus vorstehenden Kenntniserklärungen gegenüber dem Erwerber nur dann haftet, wenn er diese arglistig falsch abgegeben hat. Auf die vorsätzliche und/ oder grob fahrlässige Kenntnis / Unkenntnis kommt es ausdrücklich nicht an. Haftungsmaßstab ist demnach ausschließlich die „Arglist“. Bei Kenntniserklärungen des Veräußerers haftet der Veräußerer nur bei unrichtigen Erklärungen über seine Kenntnis, jedoch nicht für das objektive Vorliegen oder Nichtvorliegen der Umstände, auf die sich die Kenntniserklärung bezieht.

Die Rechte des Erwerbers sind ausgeschlossen, wenn er bei Vertragsschluss den Umstand kannte bzw. infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist. Insoweit gelten insbesondere der Inhalt dieses Kaufvertrages (inkl. Anlagen), der Datenraum als auch weitere nachträglich außerhalb des Datenraums dem Erwerber zur Verfügung gestellte Dokumente und Informationen, die auf dem Due Diligence-Datenträger gespeichert sind, als dem Erwerber bekannt, sofern diese nicht mit „Kein Zugriff“ gekennzeichnet waren.

Ansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer in Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag verjähren, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde, nach 18 Monaten ab Besitzübergang.

Die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes geht mit dem Tage der Übergabe auf den Erwerber über, wogegen ihm von diesem Tage an die Rechte aus den Gebäudeversicherungen zustehen. Der Veräußerer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand bis zum Übergabetag ausreichend zu versichern und bis zum Besitzübergang versichert zu halten bzw. dafür Sorge zu tragen, dass der Kaufgegenstand durch den Mieter versichert gehalten wird.

Nach Erfüllung aller Voraussetzungen für die Kaufpreiszahlung wurde am 31. Oktober 2018 der Kaufpreis an die Veräußerer geleistet. Der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten ist am 1. November 2018 erfolgt. Die Eigentumsübertragung wurde am 28. Dezember 2018 in das Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück und das Pflegeheim „Forstgarten Stift Wehretal“ sind im Kapitel „12. Die Fondsimmobilien“ auf Seite 62 f. näher beschrieben.

Objektgesellschaft Gräfenberg

Gesellschaftsvertrag

Die INP Gräfenberg GmbH & Co. KG wurde als INP 71. Objekt Management GmbH & Co. KG am 5. Oktober 2017 gegründet und am 13. Oktober 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR A 122116 eingetragen. Die Aufnahme des AIF als Kommanditistin der Gesellschaft, die Kapitalerhöhung sowie die Umfirmierung der Gesellschaft in INP Gräfenberg GmbH & Co. KG wurden am 15. Oktober 2018 und die Änderung der Geschäftsanschrift wurde am 30. November 2018 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist die langfristige Nutzung und Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und die Vornahme aller damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte. Erlaubnispflichtige Tätigkeiten sind ausgeschlossen. Der konkrete Unternehmensgegenstand betrifft die Verwaltung und Nutzung des „Seniorenhaus St. Michael“, 91322 Gräfenberg.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die INP 71. Verwaltungs GmbH, die ohne Einlage an der Objektgesellschaft Gräfenberg beteiligt ist. Geschäftsführende Kommanditisten der Objektgesellschaft Gräfenberg sind die INP Management GmbH und Frau Birgit Schmolke. Nach dem Beitritt des AIF als Kommanditistin zur Objektgesellschaft Gräfenberg unter Erhöhung des Kommanditkapitals und der Kapitalerhöhung der INP Management GmbH in Höhe von 585.000 EUR stellen sich die Pflichteinlagen des Kommanditkapitals nunmehr wie folgt dar:

	EUR
INP Management GmbH	586.000
Birgit Schmolke	100
AIF	5.213.000
Summe	**5.799.100**

Der Anteil der übernommenen Pflichteinlagen bestimmt den Anteil am Reinvermögen und die Anzahl der Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen. Der Anteil wird durch Entnahmen, Einlagen oder Ergebniszuweisungen nicht verändert. Der zuzuweisende Ergebnisanteil aus der laufenden Geschäftstätigkeit bestimmt sich nach den übernommenen und eingezahlten Pflichteinlagen. Von den jeweiligen Pflichteinlagen werden jeweils 5 % als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

Die Objektgesellschaft Gräfenberg ist auf unbestimmte Dauer errichtet worden. Durch eine Kündigung wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern besteht unter den übrigen Gesellschaftern fort. Eine Kündigung ist erstmalig zum 31. Dezember 2035 und von da an zum Ende jedes weiteren Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr möglich.

Die Geschäftsführung und Vertretung der Objektgesellschaft Gräfenberg obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie den beiden geschäftsführenden Kommanditisten, d. h. der INP Management GmbH und Frau Birgit Schmolke. Den zur Geschäftsführung und Vertretung berufenen Personen wird jeweils Einzelvertretungsbefugnis erteilt. Die Befugnis zur Geschäftsführung erstreckt sich auf alle Handlungen, welche die vermögensverwaltende Tätigkeit der Objektgesellschaft Gräfenberg mit sich bringt. Zur Vornahme von Handlungen, die darüber hinausgehen, ist ein Beschluss der Gesellschafter erforderlich.

Gesellschafterbeschlüsse werden von den Gesellschaftern in Gesellschafterversammlungen gefasst. Sie können auch in schriftlichen, fernschriftlichen oder per E-Mail oder Telefax vorgenommenen Abstimmungen gefasst werden, wenn sich 75 % der Gesellschafter im Einzelfall mit diesem Verfahren einverstanden erklärt haben. Die ordentliche Gesellschafterversammlung hat jährlich binnen acht Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres stattzufinden. Im Übrigen ist eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint oder wenn dies Gesellschafter verlangen, die zusammen über 1/10 der Stimmen verfügen.

Der Beschlussfassung unterliegen u. a. die folgenden Punkte:

- Feststellung des Jahresabschlusses
- Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditisten
- Entnahmen (Auszahlungen) und Zuführungen zur Rücklage
- Änderung des Gesellschaftsvertrages
- Veräußerung der Grundstücke
- Auflösung der Objektgesellschaft im Ganzen

Gesellschafterbeschlüsse werden mit dreiviertel Mehrheit der Stimmen aller anwesenden oder vertretenen stimmberechtigten Gesellschafter gefasst, soweit in zwingenden Gesetzesvorschriften oder im Gesellschaftsvertrag keine anderen Mehrheiten vorgeschrieben sind.

Von der Objektgesellschaft Gräfenberg wird ein Zwischenabschluss auf den Tag der Umfinanzierung und Kaufpreiszahlung der Immobilie (Stichtag) erstellt. Das Ergebnis des Zwischenabschlusses steht ausschließlich der Altgesellschafterin INP Management GmbH zu. Erträge, die nach dem genannten Stichtag rechtlich bzw. wirtschaftlich der Zeit bis zu diesem Datum zuzuordnen sind, sind noch der Altgesellschafterin zuzuweisen. Das Ergebnis ab dem Stichtag steht ausschließlich dem AIF zu. Vor Feststellung des Jahresergebnisses sind die Auslagen der persönlich haftenden Gesellschafterin und die ihr zustehende Vergütung in Höhe von 1.200 EUR als Aufwand zu buchen. Die persönlich haftende Gesellschafterin nimmt nicht am Gewinn und Verlust teil. Zu Nachschüssen sind die Kommanditisten, auch im Falle der Liquidation, nicht verpflichtet.

Grundstückskaufvertrag

Die Objektgesellschaft Gräfenberg (nachfolgend auch „Erwerber“) hat mit notariellem Kaufvertrag vom 19. Oktober 2018 (Urk. Nr. 2680/2018) von der SeniVita Sozial gemeinnützige

GmbH, Bayreuth, (nachfolgend auch „Veräußerer 1“) das im Grundbuch von Guttenburg des Amtsgerichts Forchheim, Blatt 649 verzeichnete Eigentum an den Flurstücken Nr. 853 und 852 der Gemarkung Guttenburg mit einer Größe von 2.555 m² und 2.549 m² und von der ACASA-Kummert-Vetterl Objekt Gräfenberg-Waischenfeld GbR (nachfolgend auch „Veräußerer 2“) die in den Wohnungsgrundbüchern von Guttenburg des Amtsgerichts Forchheim Blatt 611, 612, 613, 616, 617 und 620 verzeichneten Wohnungseigentumsrechte erworben. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Rechte:

(1) Blatt 611: 97,64/1.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 259 der Gemarkung Guttenburg in Größe von 1.650 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss. Zu diesem Sondereigentum gehört das Nutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche Nr. 1 sowie am Kfz-Stellplatz Nr. 27
(2) Blatt 612: 97,64/1.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 259 der Gemarkung Guttenburg in Größe von 1.650 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss. Zu diesem Sondereigentum gehört das Nutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche Nr. 2 sowie an den Kfz-Stellplätzen Nr. 22 und 31
(3) Blatt 613: 97,64/1.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 259 der Gemarkung Guttenburg in Größe von 1.650 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss. Zu diesem Sondereigentum gehört das Nutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 23 und 32
(4) Blatt 616: 97,64/1.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 259 der Gemarkung Guttenburg in Größe von 1.650 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss. Zu diesem Sondereigentum gehört das Nutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 28 und 33
(5) Blatt 617: 97,64/1.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 259 der Gemarkung Guttenburg in Größe von 1.650 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss. Zu diesem Sondereigentum gehört das Nutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 29 und 34
(6) Blatt 620: 97,64/1.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 259 der Gemarkung Guttenburg in Größe von 1.650 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss. Zu diesem Sondereigentum gehört das Nutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 30 und 35

Der Veräußerer 2 verkauft ferner die in den Teileigentumsgrundbüchern von Guttenburg des Amtsgerichts Forchheim, Blatt 621, 622, 623, 626, 628 und 629 verzeichneten Teileigentumsrechte. Die Teileigentumsrechte bestehen aus jeweils 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 259 der Gemarkung Guttenburg in Größe von 1.650 m², verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 11, 12, 13, 16, 18 und 19 bezeichneten Kellerräumen.

Der Veräußerer haftet für ungehinderten Besitz-, lastenfreien Rechtsübergang und Freiheit des Kaufgegenstandes von Rechten Dritter, soweit im Kaufvertrag nichts anderes bestimmt ist. Der Erwerber übernimmt die nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Beschränkungen.

Der Veräußerer versichert unter anderem, dass ihm außer den üblichen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen sonstige aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Beschränkungen sowie behördliche Auflagen und widerrufliche Genehmigungen nicht bekannt sind.

Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge trägt der Veräußerer für solche Maßnahmen, die bis zum Tag der Kaufvertragsunterzeichnung hergestellt oder bereits bautechnisch begonnen sind; im Übrigen trägt sie der Erwerber. Der Veräußerer versichert, dass er keine Kenntnis von nicht bezahlten Kosten im vorgenannten Sinne hat. Die Beteiligten stellen einander von jeglicher dieser Verteilung widersprechenden Inanspruchnahme durch Dritte frei.

Im Übrigen sind Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen etwaiger Sachmängel ausgeschlossen, es sei denn, der Veräußerer hat einen Mangel arglistig verschwiegen oder handelt vorsätzlich. Abweichend von der vorstehenden Regelung haftet der Veräußerer jedoch für seine Erklärung, dass ihm versteckte Mängel des Kaufgegenstandes nicht bekannt sind und ihm Boden- oder Gebäudeverunreinigungen bzw. Altlasten, deren Beseitigung nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere denen des Bundesbodenschutzgesetzes, verlangt werden kann, nach bestem Wissen und Gewissen nicht bekannt sind.

Der Veräußerer gewährleistet, dass der Kaufgegenstand zum Übergabetag in baurechtlicher (einschließlich bauordnungsrechtlicher), bautechnischer, brandschutztechnischer und sonstiger baulicher Hinsicht sämtlichen öffentlich-rechtlichen Rechtsvorschriften, die Grundstücke und Gebäude im Allgemeinen und/oder Pflegeeinrichtungen im Sinne von § 71 Abs. 2 Nr. 2, 2. Fall SGB XI zum Gegenstand oder zum Regelungsinhalt haben, entspricht.

Mit Änderungsverträgen vom 19. Dezember 2018 (Urk. Nr. 3238/2018 und Urk. Nr. 3245/2018) wurde der Grundstückskaufvertrag (Urk. Nr. 2680/2018) hinsichtlich der Zahlungsmodalitäten des Kaufpreises und der Durchführung dahingehend abgeändert, dass der gemäß Grundstückskaufvertrag zu zahlende Kaufpreis in Höhe von 7.750.000 EUR in zwei Teilbeträge aufgeteilt wurde. Der erste Teilbetrag in Höhe von 4.200.000 EUR wurde am 28. Dezember 2018 gezahlt. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 1. Januar 2019. Die Ei-

gentumsübertragung wurde noch nicht in das Grundbuch eingetragen. Der zweite Teilbetrag in Höhe von 3.550.000 EUR ist spätestens zum 31. Oktober 2019 fällig, nicht jedoch bevor der erste Teilbetrag fällig gestellt wurde. Der Erwerber ist berechtigt, den zweiten Teilbetrag jederzeit auch vor dem 31. Oktober 2019 ganz oder in Teilbeträgen zu tilgen.

Das Grundstück und die Pflegeeinrichtung/Pflegewohnanlage „Seniorenhaus St. Michael“ sind im Kapitel „12. Die Fondsimmobilien“ auf Seite 64 ff. näher beschrieben.

Objektgesellschaft Essen

Gesellschaftsvertrag

Die INP Kita Essen GmbH & Co. KG wurde als INP 38. Objekt Management GmbH & Co. KG am 13. Juni 2013 gegründet und am 9. Juli 2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR A 116319 eingetragen. Die Aufnahme des AIF als Kommanditistin der Gesellschaft, die Kapitalerhöhung, der Austausch des Kommanditisten Herrn Dr. Hans Wurps durch Frau Birgit Schmolke sowie die Umfirmierung der Gesellschaft in INP Kita Essen GmbH & Co. KG wurden am 29. Oktober 2018 und die Änderung der Geschäftsanschrift wurde am 30. November 2018 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist die langfristige Nutzung und Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und die Vornahme aller damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte. Erlaubnispflichtige Tätigkeiten sind ausgeschlossen. Der konkrete Unternehmensgegenstand betrifft die Verwaltung und Nutzung der Kindertagesstätte „Kindergarten Weltentdecker“, 45357 Essen.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die INP 38. Verwaltungsgesellschaft mbH, die ohne Einlage an der Objektgesellschaft Essen beteiligt ist. Geschäftsführende Kommanditisten der Objektgesellschaft Essen sind die INP Management GmbH und Frau Birgit Schmolke. Nach der Übertragung der Kommanditanteile von Herrn Dr. Hans Wurps auf Frau Birgit Schmolke, dem Beitritt des AIF unter Erhöhung des Kommanditkapitals und der Kapitalerhöhung der INP Management GmbH in Höhe von 84.000 EUR stellen sich die Pflichteinlagen des Kommanditkapitals nunmehr wie folgt dar:

	EUR
INP Management GmbH	85.000
Birgit Schmolke	100
AIF	736.000
Summe	**821.100**

Der Anteil der übernommenen Pflichteinlagen bestimmt den Anteil am Reinvermögen und die Anzahl der Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen. Der Anteil wird durch Entnahmen, Einlagen oder Ergebniszuweisungen nicht verändert. Der zuzuweisende Ergebnisanteil aus der laufenden Geschäftstätigkeit bestimmt sich nach den übernommenen und eingezahlten Pflichteinlagen. Von den jeweiligen Pflichteinlagen werden jeweils 5 % als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

Die Objektgesellschaft Essen ist auf unbestimmte Dauer errichtet worden. Durch eine Kündigung wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern besteht unter den übrigen Gesellschaftern fort. Eine Kündigung ist erstmalig zum 31. Dezember 2035 und von da an zum Ende jedes weiteren Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr möglich.

Die Geschäftsführung und Vertretung der Objektgesellschaft Essen obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie den beiden geschäftsführenden Kommanditisten, d. h. der INP Management GmbH und Frau Birgit Schmolke. Den zur Geschäftsführung und Vertretung berufenen Personen wird jeweils Einzelvertretungsbefugnis erteilt. Die Befugnis zur Geschäftsführung erstreckt sich auf alle Handlungen, welche die vermögensverwaltende Tätigkeit der Objektgesellschaft Essen mit sich bringt. Zur Vornahme von Handlungen, die darüber hinausgehen, ist ein Beschluss der Gesellschafter erforderlich.

Gesellschafterbeschlüsse werden von den Gesellschaftern in Gesellschafterversammlungen gefasst. Sie können auch in schriftlichen, fernschriftlichen oder per E-Mail oder Telefax vorgenommenen Abstimmungen gefasst werden, wenn sich 75 % der Gesellschafter im Einzelfall mit diesem Verfahren einverstanden erklärt haben. Die ordentliche Gesellschafterversammlung hat jährlich binnen acht Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres stattzufinden. Im Übrigen ist eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint oder wenn dies Gesellschafter verlangen, die zusammen über 1/10 der Stimmen verfügen.

Der Beschlussfassung unterliegen u. a. die folgenden Punkte:

- Feststellung des Jahresabschlusses
- Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditisten
- Entnahmen (Auszahlungen) und Zuführungen zur Rücklage
- Änderung des Gesellschaftsvertrages
- Veräußerung der Grundstücke
- Auflösung der Objektgesellschaft im Ganzen

Gesellschafterbeschlüsse werden mit dreiviertel Mehrheit der Stimmen aller anwesenden oder vertretenen stimmberechtigten Gesellschafter gefasst, soweit in zwingenden Gesetzesvorschriften oder im Gesellschaftsvertrag keine anderen Mehrheiten vorgeschrieben sind.

Von der Objektgesellschaft Essen wird ein Zwischenabschluss auf den 31. Dezember 2018 (Stichtag) erstellt. Das Ergebnis des

Zwischenabschlusses wird ausschließlich der INP Management GmbH (Altgesellschafter) zugewiesen. Soweit Aufwendungen und Erträge nach dem genannten Stichtag rechtlich bzw. wirtschaftlich der Zeit bis zum Stichtag zuzuordnen sind, sind diese noch dem Altgesellschafter zuzuweisen. Vor Feststellung des Jahresergebnisses sind die Auslagen der persönlich haftenden Gesellschafterin und die ihr zustehende Vergütung in Höhe von 1.200 EUR als Aufwand zu buchen. Die persönlich haftende Gesellschafterin nimmt nicht am Gewinn und Verlust teil.

Zu Nachschüssen sind die Kommanditisten, auch im Falle der Liquidation, nicht verpflichtet.

Grundstückskaufvertrag
Mit notariellem Kaufvertrag (Urk. Nr. 710/2014) vom 26. November 2014 wurde das im Grundbuch von Gerschede des Amtsgerichts Essen-Borbeck verzeichnete Grundstück Blatt 275, Gemarkung Gerschede, Flur 3, Flurstück 81 von Herrn Hermann Ortmann als Veräußerer zu einem Kaufpreis von 235.000 EUR an die Objektgesellschaft Essen verkauft. Die Eigentumsübertragung wurde am 28. April 2015 in das Grundbuch eingetragen.

Bauwerkvertrag
Der Auftraggeber, die Objektgesellschaft Essen, hat die Neue Wohnbau OWL GmbH als Auftragnehmer mit Bauwerkvertrag vom 30. März 2015 mit der Errichtung einer schlüsselfertigen und betriebsbereiten Kindertagesstätte beauftragt.

Die Vertragsparteien haben sich den Regelungen der VOB (wobei abweichend eine Gewährleistung für alle Bauleistungen von fünf Jahren vereinbart wurde) und den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, gültigen DIN-Normen und allen weiteren gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Abnahme unterworfen.

Für den Fall der Insolvenz oder Liquidation des Auftragnehmers hat der Auftragnehmer die ihm gegen die am Bau Beteiligten (Handwerker, Ingenieure und Architekten) noch zustehenden Ansprüche abgetreten.

Der Auftragnehmer hat sich verpflichtet, das betriebsbereite Bauwerk bis spätestens zum 30. September 2015 zu errichten. Verzögerungen im Bauablauf sind dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen. Eine Abnahme kann jedoch wegen geringfügiger Mängel oder Restarbeiten, die die Übergabe des Objektes an den Mieter nicht beeinträchtigen, nicht verweigert werden, unbeschadet der Verpflichtung des Auftragnehmers, derartige Mängel zu beseitigen. Die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche beginnt jeweils mit der Abnahme.

Auf Grund grober Pflichtverletzung des Auftragnehmers (Verzug mit vertraglichen Pflichten) wurde der Bauvertrag von dem Auftraggeber vorzeitig beendet. Die Fertigstellung der Immobilie erfolgte mit Unterstützung eines ortsansässigen Architekten. Die Übergabe der Immobilie an den Betreiber hat am 15. Mai 2016 stattgefunden. Die mangelfreie Schlussabnahme der Immobilie wurde mit Schreiben der Bauaufsicht der Stadt Essen vom 3. November 2016 bestätigt.

Das Grundstück und die Kindertagesstätte sind im Kapitel „12. Die Fondsimmobilien“ auf Seite 68 f. näher beschrieben.

Verpflichtungsvereinbarung
Mit Vereinbarung vom 10. Oktober 2018 (sog. Verpflichtungsvereinbarung) zwischen dem AIF, der INP Management GmbH, der Objektgesellschaft Essen und Frau Birgit Schmolke wurde für die bisherigen Aufwendungen ein Ablösebetrag in Höhe von 1.250.000 EUR vereinbart. Der Ablösebetrag dient der vollständigen durch die Fondsgesellschaft zu bewirkenden Ablösung von Bankverbindlichkeiten/sonstigen Verbindlichkeiten/Rückstellungen sowie des Kapitalkontos der INP Management GmbH in Höhe von insgesamt 1.250.000 EUR und ist unter Berücksichtigung der bereits bestehenden langfristigen Fremdfinanzierung spätestens zum Zeitpunkt der vollständigen Einwerbung des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft einzuzahlen.

Im Rahmen der Verpflichtungsvereinbarung hat zudem die INP Management GmbH gegenüber der Objektgesellschaft Essen umfangreiche Zusicherungen und Garantien abgegeben. Sie steht dafür ein, dass die Kindertagesstätte nach der zuletzt gültigen Baugenehmigung inkl. eventuell erteilter Nachtragsgenehmigungen unter Berücksichtigung einzelner Festlegungen und baulicher Änderungen durch den Mieter sowie von diesem beauftragten Sonderwünschen erbaut und dass das Objekt mit Fertigstellung mängelfrei an den Mieter übergeben wurde. Außerdem erklärt die INP Management GmbH, dass

- zum Zeitpunkt des Eintritts der neuen Kommanditisten die Verbindlichkeiten und Rückstellungen (einschließlich für Steuern) der Objektgesellschaft Essen den Ablösebetrag für die mängelfreie Erstellung der Kindertagesstätte nicht überschreiten und in Zukunft auch nicht überschreiten werden. Dieses betrifft insbesondere sämtliche mit dem Bau im Zusammenhang stehende Darlehensverbindlichkeiten, Rechnungen für Handwerker, Architekten, öffentliche Gebühren etc. sowie die Aufwendungen für noch durchzuführende Restarbeiten. Sollte aufgrund von bestehenden oder zukünftigen Leistungsverpflichtungen der Objektgesellschaft im Zusammenhang mit der mängelfreien Erstellung des Objektes dieser Betrag überschritten werden, so übernimmt die INP Management GmbH die hierfür entstehenden Aufwendungen. Alternativ hat die INP Management GmbH die Möglichkeit, den Betrag der Gesellschaft vorab zu erstatten (nachträgliche Sonderbetriebsausgaben, Berücksichtigung im Feststellungsverfahren),
- ihr versteckte Mängel der Kindertagesstätte nicht bekannt sind, insbesondere dass das Gebäude nicht durch Hausschwamm, Hausbock oder Trockenfäule befallen ist oder war

- ihr Boden- oder Gebäudeverunreinigungen bzw. Altlasten, deren Beseitigung nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere denen des Bundesbodenschutzgesetzes, verlangt werden kann, nach bestem Wissen und Gewissen nicht bekannt sind,
- die Kindertagesstätte frei von Rechten Dritter (mit Ausnahme der bekannten Rechte) ist,
- außer den im Baulastenverzeichnis eingetragenen Baulasten für das Grundstück nichts bekannt ist,
- Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge in Verbindung mit dem Bauvorhaben von der INP Management GmbH getragen werden, sofern diese nicht im Ablösevolumen enthalten sind,
- gegen die Objektgesellschaft Essen kein Insolvenzverfahren eingeleitet worden ist und keine Umstände ersichtlich sind, welche die Einleitung eines solchen Verfahrens zum Zeitpunkt des Neueintritts der Kommanditisten gegenüber der Nachfolgegesellschaft in Zukunft rechtfertigen würden,
- keine Pfandrechte, Vorkaufsrechte, Options- oder Treuhandverhältnisse an den Gesellschaftsanteilen der Komplementär- GmbH und den KG-Anteilen bestehen,
- die Objektgesellschaft Essen keine eigenen Mitarbeiter oder Pensionsverpflichtungen hat, keine Leasingverbindlichkeiten bei der Objektgesellschaft Essen bestehen,
- keine Rechtsstreitigkeiten gegen die Objektgesellschaft Essen bestehen,
- der Zwischenabschluss auf den Zeitpunkt 31. Dezember 2018 – erstellt nach handelsrechtlichen Grundsätzen – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaft Essen wiedergibt. Das Ergebnis aus dem Zwischenabschluss (auch unter Berücksichtigung steuerlicher Vorschriften) ist noch den bisherigen Gesellschaftern zuzuweisen. Die im Zwischenabschluss gebildeten Rückstellungen betreffen ausschließlich die bisherigen Gesellschafter. Mögliche Erträge aus der Auflösung sind den bisherigen Gesellschaftern steuerlich vorab zuzuweisen.

Die INP Management GmbH erklärt, dass ihr sämtliche Gewährleistungsansprüche der Objektgesellschaft aufgrund vertraglicher Beziehung zustehen bzw. an diese abgetreten sind oder werden.

Weitere wesentliche Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon wurden nicht geschlossen.

Pflegezentrum Techau (Techau)

Seniorenresidenz Großenaspe (Großenaspe)

9. Marktumfeld Stationäre Pflege

Demografische Rahmenbedingungen

Die demografischen Veränderungen und ihre Folgen sind in Deutschland seit vielen Jahren in nahezu allen Lebensbereichen spürbar. Ihre Ursachen sind in erster Linie die kontinuierlich steigende Lebenserwartung, das dauerhaft niedrige Geburtenniveau und die wachsende nationale und internationale Mobilität.

Im Jahr 2017 nahm nach Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes die Gesamtbevölkerung Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr um rund 270.700 Personen (+0,3 %) zu und lag zum 31. Dezember 2017 bei rund 82,8 Mio. Zum 30. Juni 2018 wird der Bevölkerungsstand vom Statistischen Bundesamt mit rund 82,9 Mio. angegeben. Ausschlaggebend für den seit 2011 zu verzeichnenden Bevölkerungsanstieg ist der Wanderungsüberschuss, der das Geburtendefizit jeweils überstiegen hat. Im Jahr 2017 sind rund 405.000 Personen mehr zugewandert als abgewandert. Gleichzeitig starben 147.000 Personen mehr als geboren wurden.

Die Geburtenziffer in Deutschland betrug im Jahr 2017 1,57 Kinder je Frau und ist damit gegenüber dem Vorjahreswert (1,59) leicht gesunken. Um die gegenwärtige Bevölkerungszahl aufrechtzuerhalten, müssten im Durchschnitt pro Elternpaar ca. 2,1 Kinder geboren werden, die später selbst wieder mindestens zwei Kinder bekommen müssten, um so die vorangegangenen Generationen zu ersetzen. Eine Geburtenziffer unter diesem sogenannten Bestandserhaltungsniveau führt zu einer sinkenden und alternden Bevölkerung.

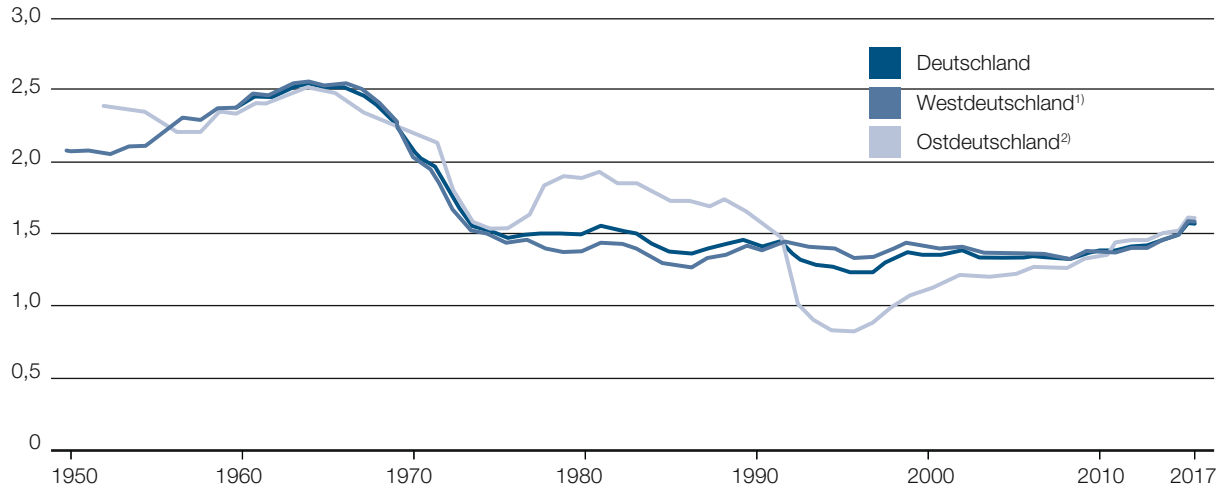
Die aktualisierte 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes auf Basis des Jahres 2015 prognostiziert einen Anstieg der Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2020 auf rund 83,5 Mio. In den Folgejahren soll die Bevölkerungszahl kontinuierlich abnehmen und im Jahr 2035 rund 82,2 Mio. betragen. Bis zum Jahr 2060 wird ein Rückgang der Bevölkerung auf rund 76,5 Mio. Personen vorhergesagt.

Die Bevölkerung im Alter zwischen 20 und 65 Jahren wird gemäß den Berechnungen von 49,8 Mio. in 2015 auf 43,9 Mio. im Jahr 2035 und dann auf 39,6 Mio. im Jahr 2060 zurückgehen. Gegensätzlich dazu steht die Entwicklung der älteren Generationen: Zum 31. Dezember 2017 lebten rund 17,7 Mio. Personen (21,4 % der Gesamtbevölkerung) im Alter von 65 Jahren und älter in Deutschland. Diese Altersgruppe ist somit innerhalb der letzten 20 Jahre um 36,6 % gestiegen.

Im EU-weiten Vergleich ist der demografische Wandel in Deutschland weit vorangeschritten. Daten aus dem Jahr 2017 zufolge ist der Anteil der ab 65-Jährigen nur in Italien (22,3 %) und Griechenland (21,5 %) noch höher als in Deutschland. Die niedrigsten Quoten haben Irland (13,5 %) und Luxemburg (14,2 %). Der EU-Durchschnitt liegt bei 19,4 %.

Verstärkt wird die zunehmende Alterung der Bevölkerung in Deutschland durch die kontinuierliche Steigerung der Lebenserwartung. Von Anfang der 1960er Jahre bis heute hat sich die Lebenserwartung um mehr als elf Jahre für Männer und um fast elf Jahre für Frauen erhöht.

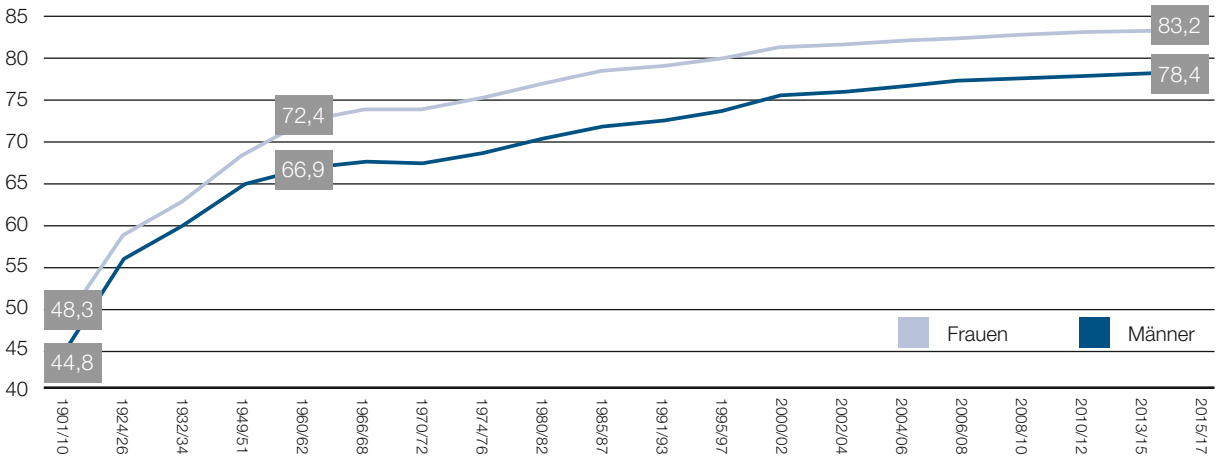
Zusammengefasste Geburtenziffer (Kinder je Frau) 1950 – 2017



[1] Bis einschließlich 1989 früheres Bundesgebiet; ab 1990 ohne Berlin
[2] Bis einschließlich 1989 DDR; ab 1990 einschließlich Berlin

Quelle: Statistisches Bundesamt, Europarat; Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung; eigene Darstellung

Lebenserwartung von Neugeborenen 1901/1910 – 2015/2017 (PROGNOSE)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Sterbetafeln (verschiedene Jahrgänge); eigene Darstellung (gerundete Werte)

Wachstumsmarkt Pflege

Der Gesundheitssektor ist besonders stark von den Folgen der demografischen Entwicklungen betroffen. So ist in Deutschland eine kontinuierliche Zunahme der Zahl der Pflegebedürftigen zu beobachten. Ausgehend von rund 2,02 Mio. Pflegebedürftigen im Jahr 1999, dem Jahr der Einführung der Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes, waren Ende 2017 rund 3,41 Mio. Menschen in Deutschland pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI). Gut drei Viertel aller Pflegebedürftigen wurden zu Hause – entweder allein durch Angehörige oder mit Unterstützung oder vollständig von ambulanten Pflegediensten – versorgt. Knapp ein Viertel der Pflegebedürftigen wurde in Pflegeheimen vollstationär betreut.

Pflegebedürftige nach Versorgungsart zum 31. Dezember 2017

Pflegebedürftige insgesamt: **3,41 Mio.**	
zuhause/ambulant versorgt: 2,59 Mio. (76 %)	in Pflegeeinrichtungen stationär versorgt: 0,82 Mio. (24 %)

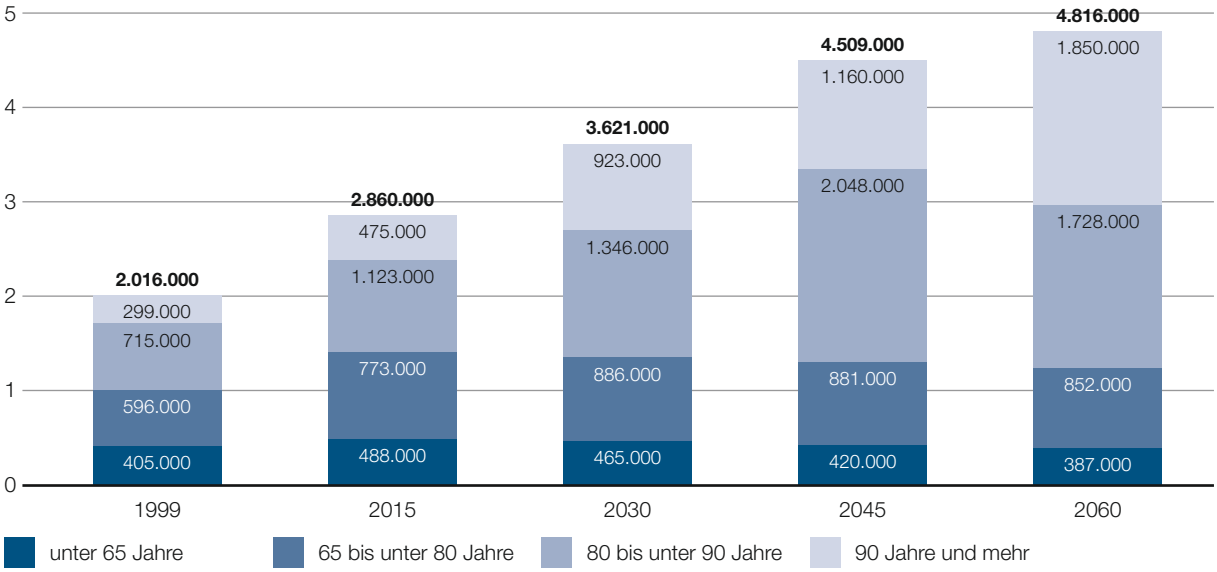
Quelle: Statistisches Bundesamt, Pflegestatistik 2017 – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung – Deutschlandergebnisse, 18. Dezember 2018 (gerundete Werte)

Zunehmend erschwert werden die Möglichkeiten der häuslichen Pflege im Familienkreis. Aufgrund der demografischen Alterung stehen schon rechnerisch immer weniger jüngere Familienangehörige zur Verfügung, die die sogenannte informelle Pflege, d. h. die nicht erwerbsmäßige Pflege durch direkte Bezugspersonen des Pflegebedürftigen, in der gewohnten häuslichen Umgebung übernehmen könnten. Ein weiterer Grund ist der Trend zu Single-Haushalten und sinkenden Haushaltsgrößen: Lebten 1990 in Deutschland noch durchschnittlich rund 2,25 Personen in einem Haushalt, waren es 2017 nur noch rund 2,00 Personen. Für das Jahr 2035 prognostiziert das Statistische Bundesamt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,90 Personen. Die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Generationen ist in Deutschland zwischen 1995 und 2015 von 351.000 auf 209.000 zurückgegangen. Das entspricht einem Rückgang von 40,5 %.

Berechnungen des Statistischen Bundesamtes prognostizieren eine steigende Zahl der Pflegebedürftigen von rund 3,41 Mio. zum Ende des Jahres 2017 auf mehr als 3,6 Mio. im Jahr 2030 und mehr als 4,8 Mio. im Jahr 2060. Ein wesentliches Element dieser Entwicklung sind die sogenannten „Babyboomer-Jahrgänge“, die ab Mitte der 1950er Jahre und in den 1960er Jahren geboren wurden und ab 2030 zunehmend die Altersgruppen mit einem höheren Pflegebedarf erreichen. Dieses zeigt sich darin, dass die Zahl der Pflegebedürftigen ab diesem Zeitpunkt vor allem bei den über 80-Jährigen stark wächst.

Zur Mitte des 21. Jahrhunderts könnten drei von vier Pflegebedürftigen das 80. Lebensjahr überschritten haben. Da in dieser Altersgruppe der Anteil intensiv Pflegebedürftiger sowie der Anteil der ambulant bzw. stationär versorgten Menschen im Vergleich zu jüngeren Altersgruppen besonders hoch ist, stellt diese Entwicklung große Herausforderungen an die Pflegeversicherung und -versorgung.

Zahl der Pflegebedürftigen nach Altersgruppen (PROGNOSE)



Werte auf 1.000 gerundet
Annahmen ab 2030: konstante alters- und geschlechtsspezifische Pflegequoten des Jahres 2015; Bevölkerungsentwicklung gemäß Variante 2 der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung
Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB); eigene Darstellung

Entsprechend ist in den nächsten Jahren von einer weiterhin starken Zunahme der Nachfrage nach vollstationären Pflegeleistungen auszugehen. Gemäß Berechnungen von CBRE, dem weltweit größten Dienstleistungsunternehmen im gewerblichen Immobiliensektor, und der immoTISS care GmbH werden bis zum Jahr 2030 ca. 340.000 zusätzliche Pflegeplätze entstehen müssen, um der steigenden Anzahl der Pflegebedürftigen begegnen zu können. Zudem wird es den Prognosen nach einen Substitutionsbedarf von rund 210.000 Pflegeplätzen bei bestehenden, jedoch nicht mehr marktfähigen Einrichtungen geben. Da die sogenannte Hospitalisierungsquote, das heißt der Anteil der Pflegebedürftigen, die vollstationär betreut werden müssen, mit zunehmendem Alter steigt, wird der Bedarf an stationären Pflegeeinrichtungen umso größer. Bis zum Jahr 2030 ist nach den Prognosen der CBRE GmbH und immoTISS care GmbH mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 55 Mrd. EUR für Neubau und Reinvestitionen zu rechnen. Die im „Pflegeheim Rating Report 2017“ veröffentlichten Prognosen gehen sogar von erforderlichen Neu- und Reinvestitionen von 53 bis 85 Mrd. EUR bis zum Jahr 2030 aus.

Zusätzlich verstärkt wird der Bedarf an Pflegekapazitäten durch das am 1. Januar 2016 in Kraft getretene Zweite Pflegestärkungsgesetz (PSG II). Durch das PSG II gelten seit 2017 grundlegende Veränderungen und Verbesserungen im Pflegesystem für Pflegebedürftige, Angehörige und Pflegekräfte. Eckpfeiler des Gesetzes ist die Einführung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs, der sich stärker an den Bedürfnissen des Pflegebedürftigen, an seiner individuellen Lebenssituation und an seinen individuellen Beeinträchtigungen und Fähigkeiten orientiert. Auf dieser Grundlage erhalten Pflegebedürftige – unabhängig, ob körperlich, geistig oder psychisch beeinträchtigt – gleichberechtigten Zugang zu den Leistungen der Pflegeversicherung. Im Jahr 2017 erhielten rund 821.000 Versicherte erstmals Leistungen der Pflegeversicherung, rund 304.000 mehr Personen als im Jahr zuvor.

Ergänzend zum PSG II ist zum 1. Januar 2017 das Dritte Pflegestärkungsgesetz (PSG III) in Kraft getreten. Damit Pflegebedürftige und ihre Angehörigen sowie Menschen, die künftig Hilfe benötigen, sich umfassend über die Leistungen der Pflegeversicherung informieren können, wird die Pflegeberatung gestärkt und die Zusammenarbeit der Verantwortlichen in den Kommunen ausgebaut. Das Gesetz ist ein weiterer Baustein für eine bessere Bezahlung der Altenpflegekräfte. Außerdem werden die Kontrollmöglichkeiten ausgebaut, um Pflegebetrug noch wirksamer zu verhindern und Pflegebedürftige, ihre Angehörigen, aber auch die Versichertengemeinschaft noch besser davor zu schützen.

Pflegeplatz- und Investitionsbedarf bis 2030 (PROGNOSE)

Pflegeplatzbedarf insgesamt: **550.000 Plätze**	
davon Neubau- bzw. Ergänzungsbedarf: 340.000 Plätze	davon Substitutionsbedarf: 210.000 Plätze
Investitionsbedarf: **55 Mrd. EUR**	

Quelle: CBRE GmbH/immoTISS care GmbH – Pflegeimmobilienreport 2016/2017, Januar 2017; eigene Darstellung

Investitionen in stationäre Pflegeeinrichtungen

Besondere Marktvorteile

Aufgrund des hohen Bedarfs sieht auch der Gesetzgeber stationäre Pflegeeinrichtungen grundsätzlich als förderungswürdig an. Das Sozialgesetzbuch (SGB XI) hat diese Förderungswürdigkeit definiert. Dies führt im Grundsatz dazu, dass der Anteil des Heimentgeltes, der für die Unterkunft und Verpflegung sowie für die Investitionen (bzw. Mieten und Pachten) zu leisten ist, vom Staat bzw. von den Sozialhilfeträgern übernommen wird, sofern der Bewohner selbst oder seine Angehörigen 1. Grades diese Kosten nicht oder nicht vollständig tragen kann. Für den Betreiber einer Pflegeeinrichtung bedeutet dies, dass der zu leistende Eigenanteil der Bewohner für den Pflegeplatz im Bedarfsfall grundsätzlich durch staatliche Unterstützung sichergestellt ist.

Staatlich refinanzierte Mieten der zahlungsunfähigen Heimbewohner (sog. Nichtselbstzahler)

Im Rahmen des § 71 des Sozialgesetzbuches (SGB XI) wird durch den Gesetzgeber genau definiert, was eine stationäre Pflegeeinrichtung ist. Entspricht ein Objekt dieser Definition und erfüllt der Betreiber alle weiteren Voraussetzungen, so hat der Betreiber – bezogen auf das Objekt – grundsätzlich Anspruch auf einen Versorgungsvertrag (§ 72 SGB XI). Der Versorgungsvertrag wiederum stellt für den Betreiber die Grundlage für den Abschluss von Pflegesatzvereinbarungen dar.

Sofern ein Versorgungsvertrag besteht, sind die Kostenträger gemäß § 85 SGB XI verpflichtet, Verhandlungen zur erforderlichen Pflegesatzvereinbarung aufzunehmen. Regelmäßig führen diese Verhandlungen zum Abschluss einer solchen Pflegesatzvereinbarung. Aus der Pflegesatzvereinbarung ergibt sich das monatliche Heimentgelt, das abhängig von der Pflegebedürftigkeit gestaffelt und vom Bewohner zu zahlen ist. Für den Bewohner sind die Kosten der Pflege im Wesentlichen durch die Pauschalbeträge der Pflegeversicherung abgedeckt.

Die Kosten für Unterkunft und Verpflegung sowie die Mietkosten (Investitionskosten) trägt der Bewohner vom Grundsatz her selbst, da sie Bestandteil seiner regelmäßigen, unabhängig von der Pflegebedürftigkeit anfallenden Lebenshaltungskosten sind. Können der Bewohner, der Ehepartner oder seine unterhaltspflichtigen Kinder bzw. Eltern diese Kosten nicht tragen und besteht für die Einrichtung eine Pflegesatzvereinbarung, so regelt § 75 Abs. 3 SGB XII die Kostenübernahme durch den Träger der Sozialhilfe.

Die gesetzlichen Regelungen auf einen Blick

Rechtliche Grundlagen der Refinanzierung einer förderungswürdigen stationären Pflegeeinrichtung:

Schritt 1: § 43 SGB XI
Anspruch auf Pflege in vollstationären Pflegeeinrichtungen

- wenn häusliche oder teilstationäre Pflege nicht möglich ist
- Pflegekasse übernimmt pauschale Leistungsbeträge
- Ausnahme- und Abwesenheitsregelungen

Schritt 2: § 71 SGB XI
Definition einer stationären Pflegeeinrichtung

- Objekt muss den Anforderungen der Heimmindestbauverordnung (Bund) bzw. den Landesheimbauverordnungen entsprechen
- Selbständig handelnde Einrichtung
- Qualifiziert ausgebildete Pflegekräfte/Pflegedienstleitung
- Ganztägige Unterbringung und Verpflegung der Bewohner

Schritt 3: § 72 SGB XI
Anspruch auf einen Versorgungsvertrag

- Pflegekassen gewähren stationäre Pflege nur durch zugelassene Pflegeeinrichtungen, die entsprechende Anforderungen erfüllen
- Bei Vorliegen der Voraussetzungen für einen Versorgungsvertrag hat der Betreiber Anspruch hierauf
- Versorgungsvertrag enthält Art, Inhalt und Umfang der Pflegeleistungen
- Vertragspartner sind der Träger der Pflegeeinrichtung, Pflegekassen und Sozialhilfeträger
- Gesetzlich geregeltes und gesichertes Verfahren

Schritt 4: § 85 SGB XI
Regelung zu den Pflegesatzvereinbarungen

- Vereinbarung über Art, Höhe und Laufzeit der allgemeinen Pflegesätze sowie wesentliche Leistungs- und Qualitätsmerkmale (gemäß § 84 SGB XI) (Voraussetzung ist das Vorliegen eines Versorgungsvertrages)
- Vertragspartner sind Einrichtungsträger, Pflegekassen und Sozialhilfeträger
- Gesetzlich geregeltes und gesichertes Verfahren

Schritt 5: § 87 SGB XI
Unterkunft und Verpflegung

- Pflegesatzparteien vereinbaren gesondert die vom Heimbewohner zu tragenden Entgelte für Unterkunft und Verpflegung

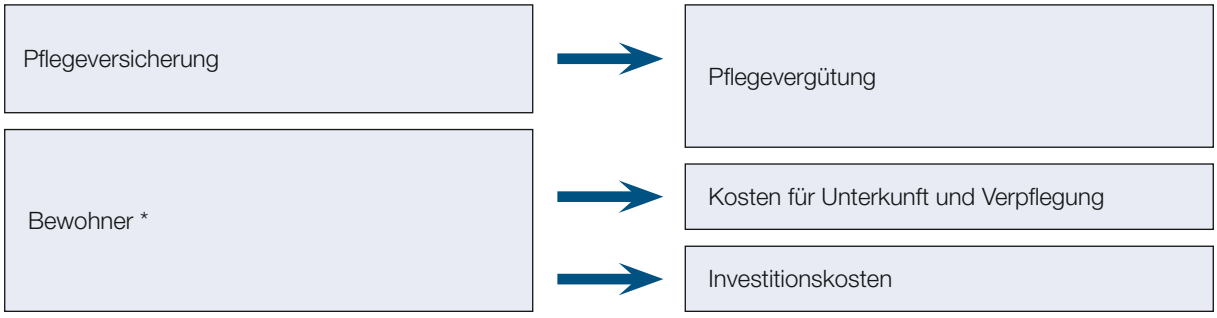
Schritt 6: § 82 SGB XI
Investitionskosten

- Geförderte Einrichtungen können nach Zustimmung der Landesbehörde Fehlbeträge der Investitionskosten den Heimbewohnern gesondert berechnen
- Nicht geförderte Einrichtungen können ihre Investitionskosten ohne Zustimmung der Landesbehörde gesondert berechnen

Schritt 7: § 75 SGB XII
Regelungen zur Kostenübernahme durch die Sozialhilfeträger

- Heim- bzw. Einrichtungsträger und Sozialamt unterzeichnen eine Vergütungsvereinbarung für den Fall, dass der Heimbewohner die Kosten selbst nicht tragen kann
- Zur Übernahme der Investitionskosten durch das Sozialamt wird eine gesonderte Vereinbarung getroffen
- Voraussetzung ist die Pflegesatzvereinbarung mit dem Kostenträger

Wer zahlt was?



*Sollte der Bewohner diese Kosten nicht tragen können, greifen die Regelungen gemäß SGB.

Forstgarten Stift Wehretal (Wehretal)

10. Marktumfeld Kindertagesbetreuung

Der Ausbau der Kindertagesbetreuung steht weiterhin im Mittelpunkt der öffentlichen Diskussion. Neben anderen familienpolitischen Leistungen wie Eltern- oder Kindergeld gilt der Ausbau der Infrastruktur in der Kindertagesbetreuung als eine wichtige Voraussetzung, um Paare bei der Realisierung bestehender Kinderwünsche zu unterstützen. Zusätzlich zu dem damit verbundenen Ziel, die Geburtenrate in Deutschland wieder zu erhöhen, können wichtige arbeitsmarktpolitische Forderungen erreicht werden. Es gilt, gut ausgebildeten und qualifizierten Müttern und Vätern bessere Chancen als bislang auf dem Arbeitsmarkt zu eröffnen.

Grundlegende Elemente einer qualitativ hochwertigen Kindertagesbetreuung sind auch die Aspekte Erziehung und Bildung, durch die der ganzheitliche pädagogische Auftrag der Arbeit in Tageseinrichtungen deutlich wird. Außerdem vermittelt Kindertagesbetreuung Kindern, die heute häufig ohne oder nur mit einem Geschwisterkind aufwachsen, wichtige Sozialisationserfahrungen.

Ausbau von Quantität und Qualität

Seit dem 1. August 2013 hat in Deutschland jedes Kind ab Vollendung des ersten Lebensjahres einen Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege.

Durch erhebliche Anstrengungen von Bund, Ländern und Kommunen sowie Trägern und Fachkräften wurde der quantitative Ausbau für Kinder unter drei Jahren erheblich vorangetrieben. Zugleich wurde auch das Angebot an Plätzen für Kinder über drei Jahren und das Angebot an Ganztagsbetreuung ausgeweitet. Doch auch die Nachfrage von Eltern steigt weiter an; dies sowohl vor dem Hintergrund einer wieder steigenden Geburtenrate als auch der gestiegenen Anzahl an Kindern mit Fluchthintergrund.

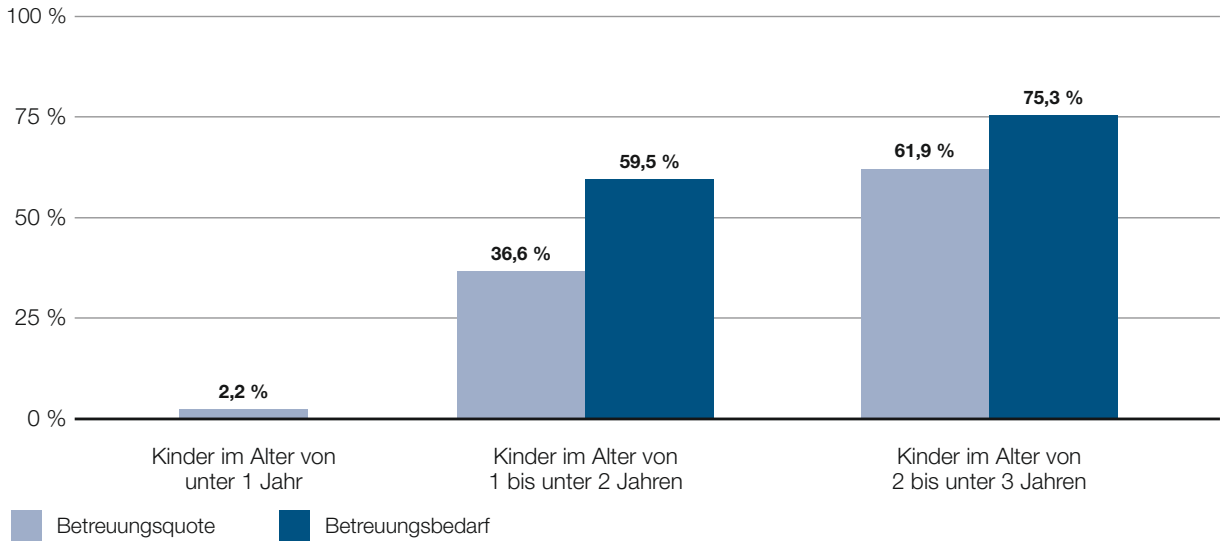
Entsprechend ist ein quantitativer Ausbau der Kindertagesbetreuungsangebote weiterhin unbedingt notwendig. Aber auch die Qualität der Angebote entwickelt sich immer weiter. Quantität und Qualität können nicht unabhängig voneinander gedacht werden.

Betreuungsquote unterhalb des Betreuungsbedarfs

Die Anstrengungen aller Beteiligten bei dem vereinbarten bedarfsgerechten und qualitätsorientierten Ausbau der Betreuungsangebote für Kinder unter drei Jahren zeigen weiter Wirkung: Zum 1. März 2017 wurden insgesamt rund 762.300 Kinder unter drei Jahren in Kindertageseinrichtungen oder in öffentlich geförderter Kindertagespflege betreut – ein Anstieg der Betreuungsquote von 13,6 % im März 2006 auf 33,1 %. Festzustellen sind deutliche regionale Unterschiede: In den ostdeutschen Bundesländern wurden bereits in der Vergangenheit hohe Betreuungszahlen erreicht, die Steigerungen fallen dort dementsprechend nur noch gering aus.

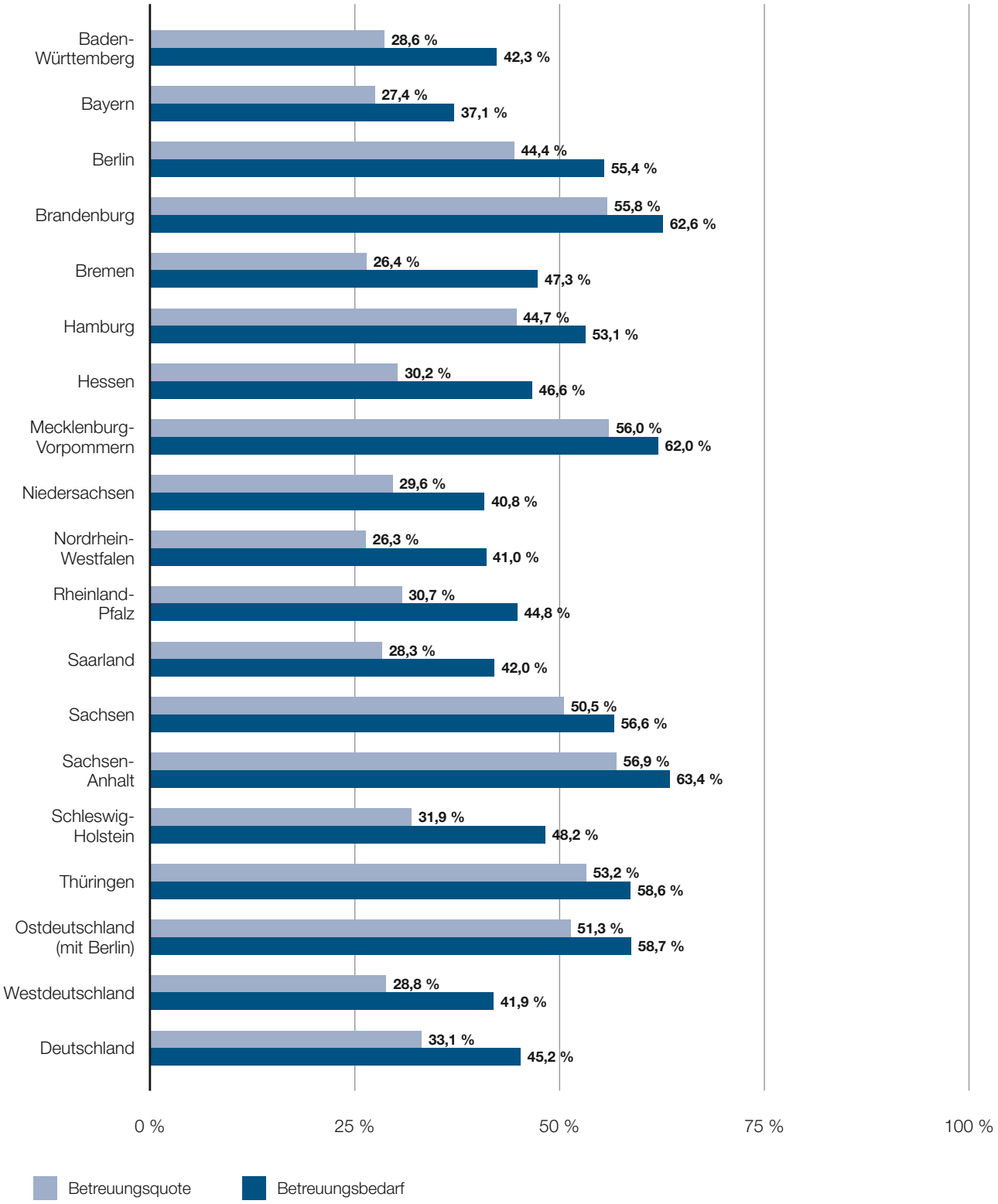
Zur Bedarfsdeckung reicht das Angebot aber noch lange nicht aus: 45,2 % der Eltern von Kindern in dieser Altersklasse hatten im Jahr 2017 Bedarf an einem Betreuungsplatz; bei einer Betreuungsquote von 33,1 % ergibt sich somit ein Angebotsdefizit von 12,1 %-Punkten. Außerdem werden wieder mehr Kinder geboren, und es gilt, die Kinder mit Fluchterfahrung in die Kindertagesbetreuung zu integrieren.

Betreuungsbedarf der Eltern und Betreuungsquote von Kindern unter drei Jahren in Deutschland (2017)



Quelle: Statistisches Bundesamt: Statistiken der Kinder- und Jugendhilfe. Kinder und tätige Personen in Tageseinrichtungen und Kindertagespflege 2017, Stichtag 1. März 2017, Berechnungen der Dortmunder Arbeitsstelle Kinder- und Jugendhilfestatistik; Deutsches Jugendinstitut: Ergebnisse der DJI-Kinderbetreuungsstudie U15 (2017)

Betreuungsbedarf der Eltern und Betreuungsquote von Kindern unter drei Jahren nach Ländern (2017)



Quelle: Statistisches Bundesamt: Statistiken der Kinder- und Jugendhilfe. Kinder und tätige Personen in Tageseinrichtungen und Kindertagespflege 2017, Stichtag 1. März 2017, Berechnungen der Dortmunder Arbeitsstelle Kinder- und Jugendhilfestatistik; Deutsches Jugendinstitut: Ergebnisse der DJI-Kinderbetreuungsstudie U15 (2017)

11. Die Standorte der Fondsimmobilien

Saarbrücken (Haus Friedrich Ludwig Jahn)

Das „Haus Friedrich Ludwig Jahn“ befindet sich in der Stadt Saarbrücken (Saarland). Die Adresse lautet: Hofweg 60, 66125 Saarbrücken.

Saarbrücken, die einzige saarländische Großstadt, ist die Landeshauptstadt und das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Saarlandes sowie Sitz des Regionalverbandes Saarbrücken, der für seine zehn angehörigen Städte und Gemeinden im Wesentlichen die Aufgaben eines Landkreises wahrnimmt. Saarbrücken hat eine Fläche von rund 167 km². Zum 30. November 2018 betrug die Einwohnerzahl der Stadt rund 183.500.

Das „Haus Friedrich Ludwig Jahn“ befindet sich im Ortsteil Dudweiler, dem größten Stadtteil des gleichnamigen Stadtbezirks. In dem Stadtteil leben rund 19.600 Einwohner (Stand: 30. November 2018). Die Fondsimmobilie wurde auf einem Teilbereich des brachliegenden Jahnsportplatzes im Süden Dudweilers errichtet. Die Umgebungsbebauung stellt sich als gewachsenes Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern (auch Doppel- und Reihenhäusern) sowie Mehrfamilienhäusern dar. Der nicht bebaute, westlich an das „Haus Friedrich Ludwig Jahn“ anschließende Bereich des Jahnsportplatzes soll als Grünfläche mit Sportanlagen neu angelegt werden. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmärkte, Apotheken, Gastronomie und Ärzte sind im rund 600 Meter nördlich liegenden Dudweiler Zentrum vorhanden.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Saarbrücken ist über die Bundesautobahnen A 1 aus Richtung Trier, die A 6 aus Richtung Mannheim bzw. Metz und die A 620 (Stadtautobahn) aus Richtung Luxemburg an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Über die A 620 nach Saarlouis ist Saarbrücken zudem an die A 8 angebunden, die die Städte Saarlouis und Luxemburg miteinander verbindet. Zudem beginnen in Saarbrücken die Bundesstraßen B 41 nach Bad Kreuznach, die B 268 nach Lebach – Trier und die B 406 über Saarlouis – Dillingen zum saarländisch-luxemburgischen Grenzort Perl – Nennig.

Saarbrücken ist eingebunden in das ICE- und IC/EC-Netz der Deutschen Bahn. Auf der Hochgeschwindigkeitsstrecke zwischen Paris und Frankfurt am Main über Saarbrücken verkehren täglich mehrmals die Züge ICE und TGV aus der Kooperation der Deutschen Bahn und der französischen Eisenbahngesellschaft SNCF. Darüber hinaus verkehren ICE-Züge nach Dresden über Frankfurt am Main. IC-Verbindungen bestehen nach Frankfurt am Main, Heidelberg und Stuttgart, EC-Züge verkehren nach Salzburg und Graz. Im Regionalverkehr dient Saarbrückens Hauptbahnhof als Drehkreuz. Im Minutentakt verkehren Regionalbahn- und Regional-Express-Züge in das umliegende Saarland sowie nach Frankreich und in das übrige Bundesgebiet.

Der weitere öffentliche Personennahverkehr in Saarbrücken wird über die Saarbahn, eine Regionalstadtbahn mit 18 Haltestellen, mehrere Regionalbuslinien sowie etwa 50 Stadtbuslinien abgebildet. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem „Haus Friedrich Ludwig Jahn“. Der Bahnhof Dudweiler mit Bus- und Bahnhaltepunkt liegt etwa 1,5 Kilometer nordwestlich der Fondsimmobilie und ist damit in kurzer Zeit zu erreichen.

Der Flughafen in Saarbrücken-Ensheim in rund acht Kilometer Entfernung ist von Saarbrücken aus in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Wirtschaft

Die Vergangenheit der Stadt und des gesamten Saarlandes war von Kohle und Stahl geprägt. Inzwischen haben Automobilindustrie und Maschinenbau den Kohlebergbau und die Stahlindustrie in ihrer Funktion als bedeutendste industrielle Arbeitgeber im Saarland abgelöst.

In Saarbrücken haben große Industrieunternehmen und Dienstleister ihren Sitz oder Niederlassungen. Hierzu zählen z. B. die ZF Friedrichshafen AG, die in der Produktionsstätte im Süden der Stadt mit mehr als 8.000 Beschäftigten Automatikgetriebe für nahezu alle europäischen Automobilhersteller fertigt. Saarbrücken als Wirtschaftsstandort wird unter anderem begünstigt von der Lage der Stadt mit sehr guten Verkehrsanbindungen. Neben der Stadtverwaltung haben Landesregierung, Ministerien und die Regionalverbandsverwaltung ihren Sitz in Saarbrücken. Mehrere Hochschulen sowie zahlreiche allgemeinbildende Schulen und Berufsschulen machen Saarbrücken zudem zu einem Bildungsstandort.

Der Kaufkraftindex 2018 für den Regionalverband Saarbrücken wird von der Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, mit 91,4 angegeben.

Die Arbeitslosenquote im Regionalverband Saarbrücken lag im Januar 2019 bei 8,4 % (Saarland: 6,2 % / Bund: 5,3 %).

Pflegeangebot und Demografie

Vor der Investitionsentscheidung wurde der stationäre Pflegemarkt in der Umgebung des Standortes ausführlich analysiert. Insbesondere die Wettbewerbs-, Bevölkerungs- und Bedarfskennzahlen sind wichtige Bausteine der Investitionsentscheidung. Hierfür werden unter anderem die Daten der von der INP Control GmbH in Auftrag gegebenen geoport-Analysen der on-geo GmbH, München, vom 11. Oktober 2018 herangezogen. Die wesentlichen Ergebnisse der geoport-Analysen sind nachfolgend dargestellt.

Im Umkreis von fünf Kilometern des „Haus Friedrich Ludwig Jahn“ befinden sich elf weitere Pflegeeinrichtungen für vollstationäre Pflege mit insgesamt 899 vollstationären Pflegeplätzen (einschließlich Kurzzeitpflege). Betrachtet man den erweiterten Umkreis bis zehn Kilometer, gibt es neben dem „Haus Friedrich Ludwig Jahn“

38 weitere Pflegeeinrichtungen für vollstationäre Pflege und Kurzzeitpflege mit einer Kapazität von insgesamt 3.562 Pflegeplätzen.

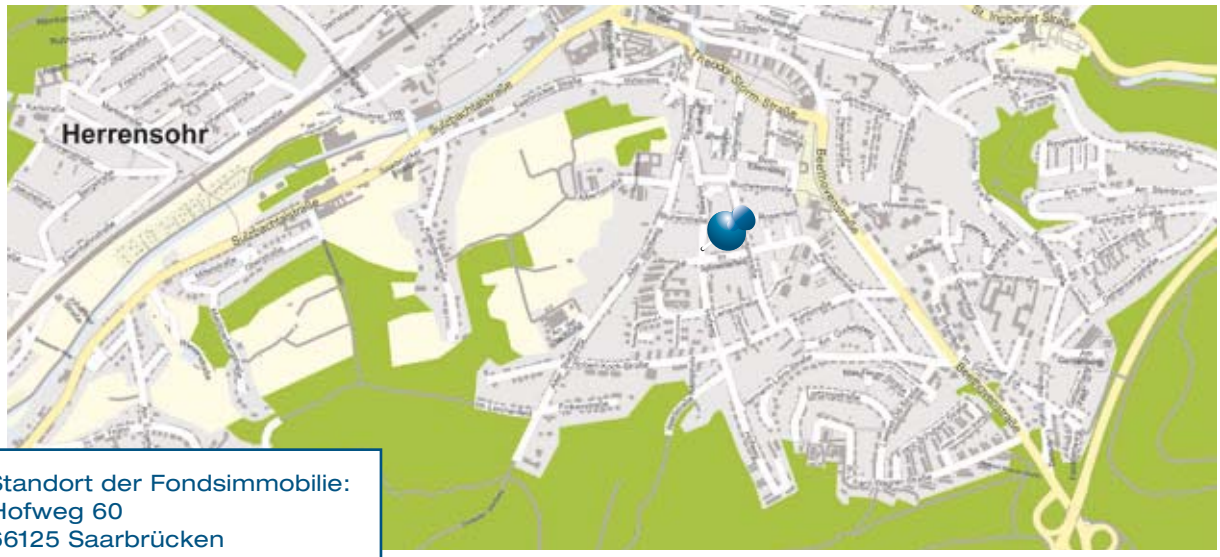
Der Anteil der 75-Jährigen und Älteren im Regionalverband Saarbrücken liegt mit 11,72 % unter dem des Landes Saarland von 12,21 % bzw. unter dem Bundesdurchschnitt von 10,95 %. Der Anteil der Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung liegt mit 3,45 % ebenfalls unter dem des Saarlands (3,82 %) bzw. unter dem Bundesdurchschnitt (3,48 %). Der Anteil der vollstationären Dauerpflege an den Pflegebedürftigen insgesamt im Regionalverband Saarbrücken beträgt 29,17 % und liegt damit über dem Wert des Saarlands (26,45 %) bzw. über dem bundesweiten Durchschnitt (26,54 %). Die Auslastung in der vollstationären Dauerpflege im Regionalverband Saarbrücken beträgt durchschnittlich 80,36 % (Saarland: 84,0 % / Bund: 87,64 %).

Ausgehend vom Jahr 2010 wird gemäß geoport-Analyse der Anteil der Bevölkerung im Alter von 80 und mehr Jahren im Umkreis von fünf Kilometern des „Haus Friedrich Ludwig Jahn“ bis zum Jahr 2035 um 40,4 % steigen. Die Anzahl der Pflegebedürftigen insgesamt soll im selben Zeitraum um 30,1 %, die Anzahl der Pflegebedürftigen in der vollstationären Dauerpflege um 36,0 % zunehmen.

Makrolage der Fondsimmobilie in Saarbrücken

Quelle: © TomTom International BV, PTV GmbH, DDS Digital Data Services GmbH, Karlsruhe 2019, www.maps-on-demand.com
© OpenStreetMap contributors (Open Database Licence)

Mikrolage der Fondsimmobilie in Saarbrücken



Standort der Fondsimmobilie:
Hofweg 60
66125 Saarbrücken

Quelle: © OpenStreetMap contributors (Open Database Licence)

Großenaspe (Seniorenresidenz Großenaspe)

Die „Seniorenresidenz Großenaspe“ befindet sich in der Gemeinde Großenaspe im Landkreis Segeberg (Schleswig-Holstein). Die Adresse lautet: Surhalf 10, 24623 Großenaspe.

Der Kreis Segeberg ist Teil der Metropolregion Hamburg, die neben der Freien und Hansestadt Hamburg drei kreisfreie Städte und 17 Landkreise in den Bundesländern Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern umfasst. Segeberg liegt nördlich der Stadt Hamburg, zu der enge sozioökonomische Verbindungen bestehen. Die Kreisverwaltung erfolgt in der Kreisstadt Bad Segeberg. Der Kreis Segeberg hat rund 274.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2017) und eine Fläche von rund 1.344 km². Die Einwohnerzahl der Gemeinde Großenaspe beträgt rund 2.900 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2017); die Gemeinde umfasst eine Fläche von rund 46 km².

Die „Seniorenresidenz Großenaspe“ liegt am westlichen Rand des durch eine Einfamilienhausbebauung geprägten Ortes Großenaspe. Bei der Straße Surhalf handelt es sich um eine ruhige Anwohnerstraße. Das westliche Nachbargrundstück ist mit einem ehemaligen Betriebswohnhaus der Einrichtung bebaut, und auf einem südlich liegenden Grundstück wird ein Holzhandel betrieben. Nach Norden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Durch das Kreisgebiet Segeberg verläuft im westlichen Teil die Bundesautobahn A 7 mit den Anschlussstellen Henstedt-Ulzburg, Kaltenkirchen, Bad Bramstedt und Großenaspe. Im Osten durchquert die A 21 den Kreis. In Planung als neue Ost-West-Verbindung ist die Verlängerung der A 20 von Lübeck quer durch den Kreis Segeberg bis zu einer Kreuzung mit der A 7 bei Bad Bramstedt und weiter durch den Kreis Steinburg zu einer neuen Elbquerung.

Der Schienenverkehr erschließt den Kreis mit mehreren Bahnlinien: Die Bahnstrecke Neumünster – Bad Segeberg – Bad Oldesloe verläuft im Nordostteil des Kreises und wird von der NBE nordbahn Eisenbahngesellschaft mbH & Co. KG betrieben, die den Nahverkehr auf insgesamt vier Regionalbahnlinien in Schleswig-Holstein und Hamburg durchführt. Die Linie Neumünster – Hamburg der AKN Eisenbahn AG (AKN) erschließt den Westteil und verläuft in etwa parallel zur A7. Großenaspe ist von Hamburg aus über den ICE und den Regional-Express jeweils bis Neumünster und Weiterfahrt mit der AKN nach Großenaspe zu erreichen.

Der gesamte öffentliche Personennahverkehr des Kreises Segeberg wurde 2003 in den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) eingegliedert. Zuvor gehörte lediglich der Südteil des Kreises Segeberg zum Verkehrsverbund. Auch über die S-Bahn-Verbindungen des HVV ist Großenaspe an die Hansestadt Hamburg angeschlossen.

Der internationale Flughafen Hamburg in rund 40 Kilometer Entfernung von Großenaspe ist mit dem Auto in etwa 45 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Wirtschaft

Der Wirtschaftsschwerpunkt des Kreises Segeberg liegt an der Bundesautobahn A 7 auf der Achse Norderstedt – Henstedt-Ulzburg – Kaltenkirchen. Im eher ländlich geprägten Nordosten des Kreises mit der Kreisstadt Bad Segeberg als Mittelpunkt liegen die wirtschaftlichen Stärken in der Gesundheitswirtschaft (u. a. „Segeberger Kliniken“ Gruppe, das größte private Klinikunternehmen mit Sitz in Schleswig-Holstein und Arbeitgeber für mehr als 1.850 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus der Region), in der Naherholung und dem Tourismus. Zu den touristischen Anziehungspunkten zählen beispielsweise die „Karl-May-Spiele Bad Segeberg“, Aufführungen von Werken des deutschen Schriftstellers Karl May im „Freilichttheater am Kalkberg“, eines der größten Freilichttheater Europas, und der „Naturpark Holsteinische Schweiz“.

Mit seinen rund 4.500 Hektar landwirtschaftlich geprägtem und waldreichen Areal zählt Großenaspe zu den größten ländlichen Gemeinden in Schleswig-Holstein.

Der Kaufkraftindex 2018 für den Landkreis Segeberg wird von der Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, mit 105,2 angegeben.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Segeberg lag im Januar 2019 bei 4,1 % (Schleswig-Holstein: 5,6 % / Bund: 5,3 %).

Pflegeangebot und Demografie

Vor der Investitionsentscheidung wurde der stationäre Pflegemarkt in der Umgebung des Standortes ausführlich analysiert. Insbesondere die Wettbewerbs-, Bevölkerungs- und Bedarfskennzahlen sind wichtige Bausteine der Investitionsentscheidung. Hierfür werden unter anderem die Daten der von der INP Control GmbH in Auftrag gegebenen geoport-Analysen der on-geo GmbH, München, vom 11. Oktober 2018 herangezogen. Die wesentlichen Ergebnisse der geoport-Analysen sind nachfolgend dargestellt.

Im Umkreis von fünf Kilometern der „Seniorenresidenz Großenaspe“ befindet sich in der Nachbargemeinde Bimöhlen ein Wohn- und Pflegezentrum, das sich vorrangig auf die Behandlung jüngerer Personengruppen mit sozialpsychiatrischen Erkrankungen konzentriert und nicht dem direkten Wettbewerbsumfeld der „Seniorenresidenz Großenaspe“ zuzuordnen ist. Darüber hinaus gibt es im Umkreis von fünf Kilometern der Fondsimmobilie keine weiteren Pflegeeinrichtungen. Im erweiterten Umkreis bis zehn Kilometer gibt es neben der Fondsim-

mobilie zehn weitere Pflegeeinrichtungen für vollstationäre Pflege mit insgesamt 930 vollstationären Pflegeplätzen.

Der Anteil der 75-Jährigen und Älteren im Landkreis Segeberg liegt mit 10,62 % unter dem des Landes Schleswig-Holstein von 11,42 % bzw. unter dem Bundesdurchschnitt von 10,95 %. Der Anteil der Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung im Landkreis liegt mit 3,07 % etwas unter dem des Landes Schleswig-Holstein (3,13 %) bzw. unter dem Bundesdurchschnitt (3,48 %). Der Anteil der vollstationären Dauerpflege an den Pflegebedürftigen insgesamt im Landkreis Segeberg von 40,87 % ist höher als der Durchschnittswert von Schleswig-Holstein (36,56 %) und liegt deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt (26,54 %). Die Auslastung in der vollstationären Dauerpflege im Kreis Segeberg beträgt durchschnittlich 82,13 % (Schleswig-Holstein: 84,18 % / Bund: 87,64 %).

Ausgehend vom Jahr 2010 wird gemäß geoport-Analyse der Anteil der Bevölkerung im Alter von 80 und mehr Jahren im Umkreis von fünf Kilometern der „Seniorenresidenz Großenaspe“ bis zum Jahr 2035 um 96,6 % steigen. Die Anzahl der Pflegebedürftigen insgesamt soll im selben Zeitraum um 71,0 %, die Anzahl der Pflegebedürftigen in der vollstationären Dauerpflege um 84,9 % zunehmen.

Makrolage der Fondsimmobilie in Großenaspe

Quelle: © TomTom International BV, PTV GmbH, DDS Digital Data Services GmbH, Karlsruhe 2019, www.maps-on-demand.com

Mikrolage der Fondsimmobilie in Großenaspe

Standort der Fondsimmobilie:
Surhalf 10
24623 Großenaspe

Quelle: © OpenStreetMap contributors (Open Database Licence)

Techau (Pflegezentrum Techau)

Das „Pflegezentrum Techau“ befindet sich in Techau, einer Ortschaft in der Gemeinde Ratekau im Kreis Ostholstein (Schleswig-Holstein). Die Adresse lautet: Rohlsdorfer Weg 18, 23689 Techau.

Der Kreis Ostholstein liegt zwischen den Städten Lübeck und Kiel an der Ostseeküste und besteht aus einem festländischen Teil und der Insel Fehmarn. In dem rund 1.393 km² großen Kreisgebiet leben rund 200.600 Einwohner. Die Kreisstadt ist Eutin. Die Gemeinde Ratekau hat eine Fläche von rund 60 km² und zählt rund 15.300 Einwohner, davon rund 1.640 Einwohner im Ortsteil Techau (Stand: 31. Dezember 2017).

Techau ist im Wesentlichen durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt. Das „Pflegezentrum Techau“ liegt am nördlichen Ortsrand. Das südliche Nachbargrundstück ist mit einem kleineren Mehrfamilienhaus bebaut. An der nördlich angrenzenden Stichstraße wurden in den letzten Jahren acht Einfamilienhäuser errichtet. Auf einem noch freien Baufeld gegenüber ist eine Neubebauung mit einer Seniorenwohnanlage (Betreutes Wohnen) mit Tagespflege und ambulanter Pflegestation vorgesehen, aus der sich Synergiepotenziale für den vollstationären Pflegebetrieb der Fondsimmobilie ergeben.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Durch das ländlich geprägte Kreisgebiet verläuft von Norden nach Süden die Autobahn A 1 (Hamburg – Lübeck – Puttgarden), die als sogenannte „Vogelfluglinie“ die kürzeste Verbindung nach Skandinavien darstellt. Die A 1 ist über die Anschlussstellen Sereetz, Ratekau und Pansdorf zu erreichen. Zusätzlich ist Ratekau über die Anschlussstelle Lübeck-Dänischburg an die A 226 angebunden. Die Ortschaften innerhalb der Gemeinde Ratekau sind über ein gut ausgebautes Netz an Landstraßen und Fahrradwegen miteinander verbunden. Techau liegt in unmittelbarer Nähe zur Landstraße L 309, die eine gute Anbindung an die Nachbarorte Pansdorf und Ratekau sowie die rund 4,5 Kilometer entfernte Anschlussstelle der A 1 herstellt.

Ebenfalls von Norden nach Süden verläuft eine Bahnlinie auf der Strecke Lübeck – Puttgarden durch das Kreisgebiet. In Pansdorf existiert an der regionalen Bahnlinie Lübeck – Kiel ein Regionalbahnhof. Durch die Bushaltestelle unmittelbar vor dem Grundstück des „Pflegezentrum Techau“ ist der Bahnhof in Pansdorf von der Einrichtung aus in nur rund fünf Minuten Fahrtzeit zu erreichen.

Der nächstgelegene Flughafen in der Hansestadt Lübeck in weniger als 20 Kilometer Entfernung von Techau ist in rund 30 Minuten Fahrtzeit mit dem Auto erreichbar. Zum internationalen Flughafen Hamburg in rund 60 Kilometer Entfernung beträgt die Fahrtzeit mit dem Auto etwas mehr als eine Stunde.

Wirtschaft

Im Kreis Ostholstein ist der Dienstleistungssektor mit dem Tourismus und der Gesundheitswirtschaft der dominierende Wirtschaftszweig.

Der Kreis ist Standort von 15 Krankenhäusern, 21 Vorsorge- und Reha-Einrichtungen sowie einer überdurchschnittlich hohen Anzahl von Einrichtungen der Seniorenbetreuung und -pflege. Im Bereich Tourismus zählt der Kreis rund 2,6 Mio. Gäste mit rund 14,5 Mio. Übernachtungen pro Jahr sowie darüber hinaus ca. 27 Mio. Tagesgäste.

Weitere Wirtschaftsfaktoren sind die Landwirtschaft, die fast 70 % der Fläche des Kreises bewirtschaftet, sowie die maritime Wirtschaft mit ihren rund 10.000 Liegeplätzen für Boote und Yachten entlang der Küste. Größere Gewerbe- oder Industriebetriebe sind die Ausnahme.

Der Kaufkraftindex 2018 für den Landkreis Ostholstein wird von der Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, mit 99,3 angegeben.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Ostholstein lag im Januar 2019 bei 6,3 % (Schleswig-Holstein: 5,6 % / Bund: 5,3 %).

Pflegeangebot und Demografie

Vor der Investitionsentscheidung wurde der stationäre Pflegemarkt in der Umgebung des Standortes ausführlich analysiert. Insbesondere die Wettbewerbs-, Bevölkerungs- und Bedarfskennzahlen sind wichtige Bausteine der Investitionsentscheidung. Hierfür werden unter anderem die Daten der von der INP Control GmbH in Auftrag gegebenen geoport-Analysen der ongeo GmbH, München, vom 11. Oktober 2018 herangezogen. Die wesentlichen Ergebnisse der geoport-Analysen sind nachfolgend dargestellt.

Im Umkreis von fünf Kilometern des „Pflegezentrum Techau“ befinden sich sechs weitere Pflegeeinrichtungen für vollstationäre Pflege mit insgesamt 427 vollstationären Pflegeplätzen. Im erweiterten Umkreis bis zehn Kilometer gibt es neben der Fondsimmobilie 30 weitere Pflegeeinrichtungen für vollstationäre Pflege mit einer Kapazität von insgesamt 2.573 vollstationären Pflegeplätzen.

Der Anteil der 75-Jährigen und Älteren im Landkreis Ostholstein liegt mit 13,46 % über dem des Landes Schleswig-Holstein von 11,42 % bzw. über dem Bundesdurchschnitt von 10,95 %. Der Anteil der Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung im Landkreis liegt mit 3,67 % ebenfalls über dem des Landes Schleswig-Holstein (3,13 %) bzw. über dem Bundesdurchschnitt (3,48 %). Auch der Anteil der vollstati-

onären Dauerpflege an den Pflegebedürftigen insgesamt im Landkreis Ostholstein von 39,69 % ist höher als der Durchschnittswert von Schleswig-Holstein (36,56 %) und liegt deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt (26,54 %). Die Auslastung in der vollstationären Dauerpflege im Kreis Ostholstein beträgt durchschnittlich 81,10 % (Schleswig-Holstein: 84,18 % / Bund: 87,64 %).

Ausgehend vom Jahr 2010 wird gemäß geoport-Analyse der Anteil der Bevölkerung im Alter von 80 und mehr Jahren im Umkreis von fünf Kilometern des „Pflegezentrum Techau“ bis zum Jahr 2035 um 77,1 % steigen. Die Anzahl der Pflegebedürftigen insgesamt soll im selben Zeitraum um 52,5 %, die Anzahl der Pflegebedürftigen in der vollstationären Dauerpflege um 64,6 % zunehmen.

Makrolage der Fondsimmobilie in Techau

Quelle: © TomTom International BV, PTV GmbH, DDS Digital Data Services GmbH, Karlsruhe 2019, www.maps-on-demand.com

Mikrolage der Fondsimmobilie in Techau

Standort der Fondsimmobilie:
Rohlsdorfer Weg 18
23689 Techau

Quelle: © OpenStreetMap contributors (Open Database Licence)

Wehretal (Forstgarten Stift Wehretal)

In der Gemeinde Wehretal im hessischen Landkreis Werra-Meißner-Kreis befindet sich die stationäre Pflegeeinrichtung „Forstgarten Stift Wehretal“. Die Adresse lautet: Hayngasse 7, 37287 Wehretal.

Der Werra-Meißner-Kreis hat eine Fläche von rund 1.024 km², im Landkreis leben rund 101.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2017). Verwaltungssitz ist die Kreisstadt Eschwege, die sich in nur rund fünf Kilometer Entfernung von dem „Forstgarten Stift Wehretal“ befindet. Wehretal hat eine Fläche von rund 39 km² und zählt rund 5.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2017). Die Fondsimmobilie befindet sich im Ortsteil Reichensachsen, dem größten und mit rund 3.500 Einwohnern einwohnerreichsten Ortsteil der Gemeinde und als Sitz der Gemeindeverwaltung gleichzeitig Gemeindemittelpunkt.

Die Umgebungsbebauung des „Forstgarten Stift Wehretal“ wird überwiegend durch ältere Wohnhäuser, das Forstamt Wehretal und einen Edeka-Markt gebildet. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Gastronomie, Ärzte) sind fußläufig erreichbar. Die weitere medizinische Versorgung ist durch das Klinikum-Werra-Meißner mit insgesamt rund 500 Betten in seinen Krankenhäusern in Witzenhausen und Eschwege gewährleistet. Die evangelische Kirche ist rund 500 Meter von der Fondsimmobilie entfernt.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Durch Wehretal führen die Bundesstraßen B 7 (Kassel – Eisenach), B 27 (Göttingen – Bad Hersfeld) und B 452 (Eschwege – Wehretal). Der nächste Autobahnanschluss an die Autobahn A 4 (Kirchheimer Dreieck – Erfurt/Jena) ist rund 20 Kilometer entfernt (Anschlussstelle Wommen). Beim Bau der Fortführung der Autobahn A 44 (Kassel – Eisenach) soll eine Anschlussstelle Wehretal realisiert werden.

Der Bahnhaltepunkt der Gemeinde an der Strecke Göttingen – Bebra befindet sich in Reichensachsen. Von dort ist die Kreisstadt Eschwege mit der Regionalbahn in weniger als zehn Minuten zu erreichen.

Neben dem Eisenbahnhaltepunkt gibt es in Reichensachsen drei Bushaltestellen, die durch die Linien Hessisch-Lichtenau – Eschwege und Ringgau – Eschwege angefahren werden.

Die nächstgelegenen Flughäfen Kassel und Erfurt-Weimar sind etwas mehr als 50 Kilometer bzw. rund 70 Kilometer von Reichensachsen entfernt. Mit dem Auto beträgt die Fahrtzeit zum Regionalflughafen Kassel rund eine Stunde, der internationale Flughafen Erfurt-Weimar ist in etwas mehr als einer Stunde Fahrtzeit mit dem Auto erreichbar.

Wirtschaft

Durch seine zentrale Lage in Deutschland ist der Werra-Meißner-Kreis Teil der logistischen Drehscheibe Nordhessens. Der Wirtschaftsraum der Kreisstadt Eschwege ist insbesondere durch Unternehmen und Betriebe der Produktionstechnologien geprägt. Hierzu zählen insbesondere Zulieferbetriebe für die Automobilindustrie, Werkzeug-, Formen- und Sondermaschinenbau, Kunststoff- und Papierverarbeitung sowie die Feuerfestindustrie. Ein weiterer Motor der Wirtschaft ist der Fachbereich Ökologische Agrarwissenschaften der Universität Kassel in Witzenhausen mit der weltweit ersten Professur für Ökologischen Landbau. In diesem innovativen Umfeld haben sich in den letzten Jahrzehnten viele bio-affine Unternehmen angesiedelt.

Der Kaufkraftindex 2018 für den Landkreis Werra-Meißner-Kreis wird von der Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, mit 87,7 angegeben.

Die Arbeitslosenquote im Werra-Meißner-Kreis lag im Januar 2019 bei 5,1 % (Hessen: 4,6 % / Bund: 5,3 %)

Pflegeangebot und Demografie

Vor der Investitionsentscheidung wurde der stationäre Pflegemarkt in der Umgebung des Standortes ausführlich analysiert. Insbesondere die Wettbewerbs-, Bevölkerungs- und Bedarfskennzahlen sind wichtige Bausteine der Investitionsentscheidung. Hierfür werden unter anderem die Daten der von der INP Control GmbH in Auftrag gegebenen geoport-Analysen der on-geo GmbH, München, vom 11. Oktober 2018 herangezogen. Die wesentlichen Ergebnisse der geoport-Analysen sind nachfolgend dargestellt.

Das „Forstgarten Stift Wehretal“ ist die einzige vollstationäre Einrichtung in der Gemeinde Wehretal. Im Umkreis von fünf Kilometern der Fondsimmobilie befinden sich keine weiteren Pflegeeinrichtungen. Im erweiterten Umkreis bis zehn Kilometer gibt es neben dem „Forstgarten Stift Wehretal“ sechs weitere Pflegeeinrichtungen für vollstationäre Pflege insgesamt 425 vollstationären Pflegeplätzen.

Der Anteil der 75-Jährigen und Älteren im Landkreis Werra-Meißner-Kreis liegt mit 13,43 % deutlich über dem des Landes Hessen von 10,38 % bzw. über dem Bundesdurchschnitt von 10,95 %. Der Anteil der Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung im Landkreis liegt mit 5,85 % ebenfalls deutlich über dem des Landes Hessen (3,62 %) bzw. auch deutlich über dem Bundesdurchschnitt (3,48 %). Der Anteil der vollstationären Dauerpflege an den Pflegebedürftigen insgesamt im Werra-Meißner-Kreis von 22,97 % entspricht in etwa dem Durchschnittswert Hessens von 22,81 %; der bundesweite Durchschnitt beträgt 26,54 %. Die Auslastung in der vollstationären Dauerpflege im Werra-Meißner-Kreis beträgt durchschnittlich 81,90 % (Hessen: 86,51 % / Bund: 87,64 %).

Ausgehend vom Jahr 2010 wird gemäß geoport-Analyse der Anteil der Bevölkerung im Alter von 80 und mehr Jahren im Umkreis von fünf Kilometern der Pflegeeinrichtung „Forstgarten Stift Wehretal“ bis zum Jahr 2035 um 34,8 % steigen. Die Anzahl der Pflegebedürftigen insgesamt soll im selben Zeitraum um 24,3 %, die Anzahl der Pflegebedürftigen in der vollstationären Dauerpflege um 32,4 % zunehmen.

Makrolage der Fondsimmobilie in Wehretal

Quelle: © TomTom International BV, PTV GmbH, DDS Digital Data Services GmbH, Karlsruhe 2019, www.maps-on-demand.com

Mikrolage der Fondsimmobilie in Wehretal

Standort der Fondsimmobilie:
Hayngasse 7
37287 Wehretal

Quelle: © OpenStreetMap contributors (Open Database Licence)

Gräfenberg (Seniorenhaus St. Michael)

Das „Seniorenhaus St. Michael“ befindet sich in Gräfenberg, einer Stadt im oberfränkischen Landkreis Forchheim in Bayern. Die Adresse der Fondsimmobilie lautet: Im Kirschgarten 8 (die im Teileigentum erworbenen sechs Wohnungen: Im Kirschgarten 19), 91322 Gräfenberg.

Gräfenberg weist erhebliche Höhenunterschiede von ca. 400 bis 550 Metern auf und ist das südliche Eingangstor zur sogenannten „Fränkischen Schweiz“, einer charakteristischen Berg- und Hügellandschaft in Oberfranken mit markanten Felsformationen und Höhlen. Der Landkreis Forchheim mit einer Fläche von rund 643 km² zählt rund 115.700 Einwohner. In der Stadt Gräfenberg leben auf rund 38 km² etwas mehr als 4.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2017).

Das „Seniorenhaus St. Michael“ befindet sich im Stadtteil Guttenburg, einer von insgesamt 15 Stadtteilen Gräfenbergs. Nördlich der Fondsimmobilie befindet sich die Staatliche Realschule Gräfenberg mit Sporthalle und Sportplätzen. Südlich und westlich der Einrichtung sind landwirtschaftliche Flächen mit Obstbäumen sowie Grünflächen vorhanden. Östlich überwiegt der individuelle Wohnungsbau. Das Stadtzentrum liegt rund einen Kilometer entfernt. In der Stadt sind diverse Ärzte (z. B. Allgemeinmedizin, Innere Medizin, Chirurgie, Zahnarzt, therapeutische Praxen) ansässig. Einkaufsmöglichkeiten sind im Wesentlichen in dem Hauptort vorhanden.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Der Landkreis Forchheim ist über die A 3 (Würzburg – Passau mit den Anschlussstellen Höchstadt-Ost und Nürnberg-Nord), A 9 (Berlin – München via Anschlussstelle Pegnitz), A 70 (Bamberg – Bayreuth via Kreuz Bamberg) und die A 73 (Suhl – Nürnberg mit den Anschlussstellen Forchheim-Süd und Forchheim-Nord) an das Bundesautobahnnetz angebunden. Horizontal durch das Kreisgebiet verläuft die Bundesstraße B 470. Die östlich der Stadt Gräfenberg verlaufende A 9 und die westlich verlaufende A 73 sind in jeweils rund 20 Kilometer Entfernung von Gräfenberg zu erreichen. Durch das Stadtgebiet verläuft die Bundesstraße B 2.

Der Landkreis Forchheim wird von der Bahnhauptstrecke (ICE) München – Berlin durchzogen. Die nächstgelegenen Fernverkehr-Bahnhöfe (ICE, IC und EC) sind Bamberg, Erlangen und Nürnberg. Viele Orte des Landkreises – darunter auch Gräfenberg – verfügen über Regional- und S-Bahnhaltestellen. Innerhalb des Landkreises und über seine Grenzen hinaus wird der öffentliche Personennahverkehr von zahlreichen Buslinien getragen. Die vom „Seniorenhaus St. Michael“ nächstgelegene Bushaltestelle liegt rund 600 Meter von der Einrichtung entfernt.

Der nächstgelegene internationale Flughafen, der Flughafen Nürnberg, ist rund 20 Kilometer von Gräfenberg entfernt und mit dem Auto in etwas über einer halben Stunde Fahrzeit zu erreichen.

Wirtschaft

Der Landkreis Forchheim ist durch unterschiedliche Wirtschaftsbranchen gekennzeichnet. Besonders ausgeprägt ist der Gesundheitssektor. Mit Siemens Healthineers, dem Klinikum Forchheim und der Klinik Fränkische Schweiz stammen gleich drei der zehn größten Arbeitgeber des Landkreises aus diesem Bereich. Auch die Branchen Logistik und Verkehr sowie das produzierende Gewerbe sind im Landkreis stark vertreten. Bedingt durch das reizvolle Landschaftsbild der Fränkischen Schweiz nehmen Gastronomie, Tourismus und Einzelhandel weitere wichtige ökonomische Rollen ein. Der Landkreis Forchheim ist außerdem durch seine Obstanbaugebiete bekannt. Auf einer Anbaufläche von ca. 1.400 Hektar sind etwa 200.000 Kirschbäume vorhanden, deren Früchte zum Teil weiterverkauft oder in etwa 300 Traditionsdestillerien der Region weiterverarbeitet werden.

Seit dem Jahr 2002 arbeiten die Städte und Landkreise Bamberg und Forchheim als Wirtschaftsregion Bamberg-Forchheim zusammen. Gleichzeitig ist der Landkreis Bestandteil der Metropolregion Nürnberg, die zu den wirtschaftsstärksten Räumen in Deutschland zählt.

Der Kaufkraftindex 2018 für den Landkreis Forchheim wird von der Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, mit 106,8 angegeben.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Forchheim lag im Januar 2019 bei lediglich 3,0 % (Bayern: 3,3 % / Bund: 5,3 %).

Pflegeangebot und Demografie

Vor der Investitionsentscheidung wurde der stationäre und teilstationäre Pflegemarkt in der Umgebung des Standortes ausführlich analysiert. Insbesondere die Wettbewerbs-, Bevölkerungs- und Bedarfskennzahlen sind wichtige Bausteine der Investitionsentscheidung. Hierfür werden unter anderem die Daten der von der INP Control GmbH in Auftrag gegebenen geoport-Analysen der on-geo GmbH, München, vom 11. Oktober 2018 herangezogen. Die wesentlichen Ergebnisse der geoport-Analysen sind nachfolgend dargestellt.

In Gräfenberg ist das „Seniorenhaus St. Michael“ die einzige Einrichtung mit Pflege-/Pflegewohnangeboten für Senioren. Im Umkreis von fünf Kilometern der Fondsimmobilie befinden sich keine weiteren Pflegeeinrichtungen für vollstationäre und/oder teilstationäre Pflege. Im erweiterten Umkreis bis zehn Kilometer gibt es neben der Fondsimmobilie vier weitere Pflegeeinrichtungen für vollstationäre und/oder teilstationäre Pflege mit insgesamt 164 vollstationären Pflegeplätzen bzw. 30 Tagespflegeplätzen.

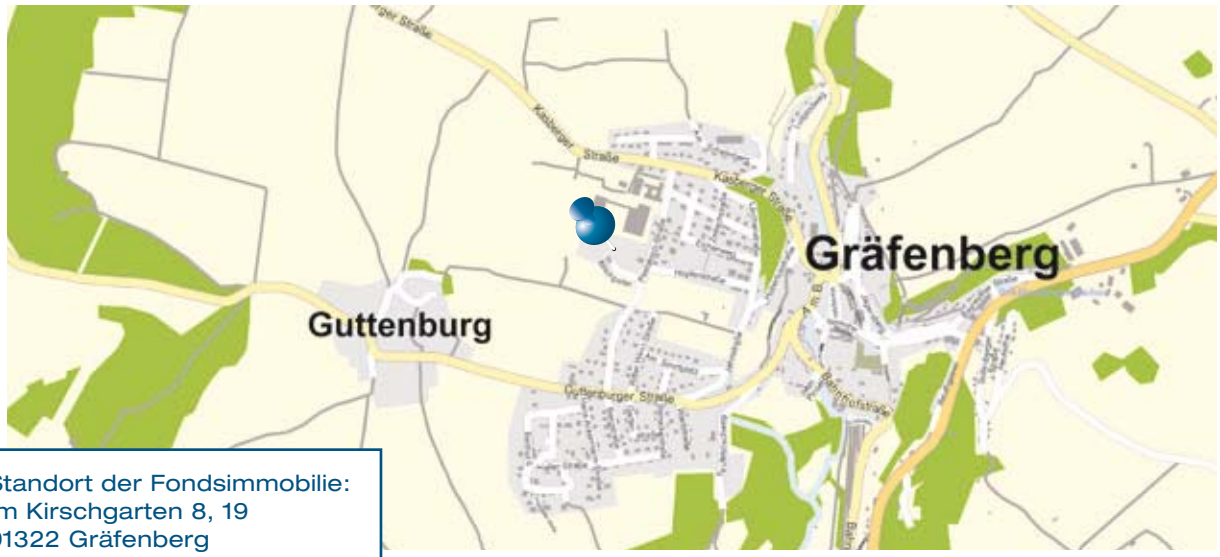
Der Anteil der 75-Jährigen und Älteren im Landkreis Forchheim liegt mit 9,98 % etwas unter dem Niveau des Landes Bayern von 10,25 % und unter dem Bundesdurchschnitt von 10,95 %. Der Anteil der Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung im Landkreis ist mit 2,71 % identisch zu dem Anteil auf Ebene des Landes Bayern und liegt unterhalb des Bundesdurchschnitts von 3,48 %. Der Anteil der vollstationären Dauerpflege an den Pflegebedürftigen insgesamt im Landkreis Forchheim von 31,54 % liegt über dem Durchschnittswert von Bayern (29,79 %) und über dem bundesweiten Durchschnitt (26,54 %). Die Auslastung in der vollstationären Dauerpflege im Kreis Forchheim beträgt durchschnittlich 79,34 % (Bayern: 80,86 % / Bund: 87,64 %).

Ausgehend vom Jahr 2010 wird gemäß geoport-Analyse der Anteil der Bevölkerung im Alter von 80 und mehr Jahren im Umkreis von fünf Kilometern des „Seniorenhaus St. Michael“ bis zum Jahr 2035 um 93,1 % steigen. Die Anzahl der Pflegebedürftigen insgesamt soll im selben Zeitraum um 64,6 %, die Anzahl der Pflegebedürftigen in der vollstationären Dauerpflege um 79,5 % zunehmen.

Makrolage der Fondsimmobilie in Gräfenberg

Quelle: © TomTom International BV, PTV GmbH, DDS Digital Data Services GmbH, Karlsruhe 2019, www.maps-on-demand.com

Mikrolage der Fondsimmobilie in Gräfenberg



Standort der Fondsimmobilie:
Im Kirschgarten 8, 19
91322 Gräfenberg

Quelle: © OpenStreetMap contributors (Open Database Licence)

Essen
(Kindergarten Weltentdecker)

Der „Kindergarten Weltentdecker“ befindet sich in der Stadt Essen im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Adresse der Fondsimmobilie lautet: Kraienbruch 2, 45357 Essen.

Essen mit einer Einwohnerzahl von mehr als 590.000 (Stand: 30. September 2018) ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets und der Metropolregion Rhein-Ruhr. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von rund 210 km². Aufgrund ihrer regionalen Bedeutung, Skyline und Lage wird die Stadt Essen oftmals als „Hauptstadt des Ruhrgebiets“ bezeichnet. Der „Kindergarten Weltentdecker“ befindet sich in dem nordwestlichen Stadtteil Gerschede mit rund 7.800 Einwohnern.

Im Stadtteil Gerschede ist das nähere Umfeld der Fondsimmobilie von einem Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern im östlichen Bereich sowie größeren Mehrfamilienhauswohnanlagen im westlichen Bereich geprägt. Nördlich der Kindertagesstätte sind Einkaufsmöglichkeiten und Restaurant vorhanden. Zudem ist hier die Reuenbergschule, eine offene Ganztagsschule, ansässig. Die Nähe zur benachbarten Grundschule ist für den Standort des „Kindergarten Weltentdecker“ von Vorteil.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Vier Autobahnen führen durch Essen und verbinden den Standort mit den deutschlandweit wichtigen Ost-West- und Nord-Süd-Verkehrsachsen. Im Norden ist Essen an die Bundesautobahn A 42, in der Innenstadt an die A 40 und im Süden an die A 44 und die A 52 angeschlossen. Insgesamt sorgen 18 Anschlussstellen im gesamten Stadtgebiet dafür, dass alle Essener Stadtlagen mit dem Auto schnell erreichbar sind.

Essen verfügt mit dem im Jahr 2010 renovierten Hauptbahnhof über einen ICE-Fernbahnhof und Regionalbahnhof. Somit ist Essen gut an das internationale Streckennetz angeschlossen. Es bestehen Direktverbindungen zu deutschen und europäischen Großstädten, darunter beispielsweise Berlin, München, Hamburg und Paris. Hinzu kommen verschiedene weitere Regionalbahnhöfe.

Den öffentlichen Personennahverkehr führt weitestgehend die Ruhrbahn mit verschieden Omnibuslinien, NachtExpress-, Straßenbahn- und U-Bahn- bzw. Stadtbahnlinien aus. Alle Verbindungen können zu einheitlichen Tarifen innerhalb des Verkehrsverbunds Rhein-Ruhr genutzt werden. Der „Kindergarten Weltentdecker“ ist über die Straßenbahnlinie 103 und den rund 600 Meter westlich gelegenen S-Bahnhof Essen-Dellwig Ost an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Vom Standort der Fondsimmobilie ist der internationale Flughafen Düsseldorf in rund 25 Kilometer Entfernung mit dem Auto über die A 52 in weniger als 30 Minuten Fahrtzeit zu erreichen.

Wirtschaft

Essen ist einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte in Deutschland mit zahlreichen Konzernen, einem leistungsfähigen und international ausgerichteten Mittelstand, sechs Hochschulen und rund 25 Forschungseinrichtungen, internationalen Leitmessen, starken High-Tech-Branchen und einer sehr guten Infrastruktur. Die zentrale Lage garantiert ansässigen Unternehmen die Nähe zu leistungsfähigen Zulieferern und einem großen Absatzmarkt sowie die Verfügbarkeit von Fachkräften.

Sechs der 50 bzw. neun der 100 umsatzstärksten Unternehmen Deutschlands haben in Essen ihren Hauptsitz – darunter mit RWE, thyssenkrupp und E.ON drei DAX-Konzerne. Gemeinsam mit den rund 23.400 kleinen und mittleren Unternehmen prägen sie die Wirtschaftskraft am Standort Essen. Im 10-Jahres-Zeitraum von 2006 bis 2016 verzeichnete die Stadt Steigerungen von über 23 % beim Bruttoinlandsprodukt und bei der Bruttowertschöpfung. Essen verfügt mit seinen Zukunfts- und Wachstumsbranchen über eine gute Branchenstruktur. Dabei sind insbesondere die Energiewirtschaft und die Gesundheitswirtschaft starke und bedeutende Wirtschaftsfaktoren.

Der Kaufkraftindex 2018 für die Stadt Essen wird von der Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, mit 97,6 angegeben.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Essen lag im Januar 2019 bei 10,6 % (Nordrhein-Westfalen: 6,7 % / Bund: 5,3 %).

Betreuungsangebot und Demografie

Vor der Investitionsentscheidung wurde die Angebots-, Bedarfs- und Wettbewerbssituation für Kindergärten und Kindertagesstätten in der Umgebung des „Kindergarten Weltentdecker“ analysiert. Hierfür werden unter anderem die Daten des im Auftrag der INP Invest GmbH von der Buschmann Immobilien Consulting GmbH & Co. KG, Düsseldorf, erstellten Verkehrswertgutachtens in Bezug auf die Fondsimmobilie vom 27. September 2018, zum Teil ergänzt um weitere veröffentlichte Angaben der Stadt Essen, herangezogen und nachfolgend dargestellt.

In rund 270 Essener Kindertageseinrichtungen stehen rund 18.000 Plätze für Kinder von vier Monaten bis zur Schulpflicht zur Verfügung, die durch die Betreuungsangebote privat gewerblicher Anbieter noch ergänzt werden.

Seit dem Jahr 2016 hat sich die Zahl der Kinder im Vorschulalter durch Zuwanderung und den sprunghaften Anstieg der Geburtenrate fortlaufend erhöht. Gemäß Kita-Standortbedarfsanalyse der Stadt Essen (Stand: September 2017) besteht ein Bedarf in Essen von insgesamt 53 Gruppen und für den Stadtteil Gerschede von drei zusätzlichen Gruppen. Wie aus einer Vorlage für den Jugendhilfeausschuss hervorgeht,

fehlten zum Jahreswechsel 2018 weiterhin 2.443 Plätze in Kindertagesstätten und bei Tageseltern. Die Versorgungsquote der Über-Dreijährigen liegt bei 92,4 %, die für Kinder unter drei Jahren bei 39 %.

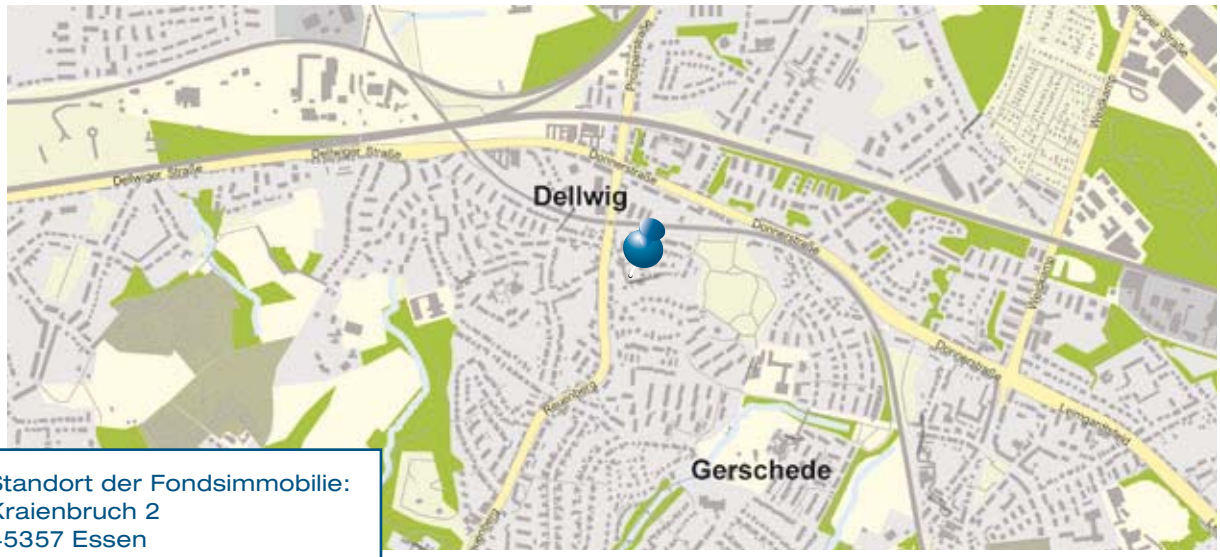
In den nächsten Jahren sollen 30 neue Einrichtungen sowie Erweiterungen für ca. 3.000 neue Plätze sorgen. Die Stadt muss sich daher weiterhin mit Notmaßnahmen wie Spielgruppen und der überplanmäßigen Belegung von Kindertageseinrichtungen behelfen. Außerdem setzt man auf die Kindertagespflege durch Tagesmütter.

Gemäß Angaben der Bertelsmann Stiftung, Gütersloh, soll die Altersgruppe der Kinder von null bis zwei Jahren in der Stadt Essen – ausgehend vom Jahr 2012 – bis zum Jahr 2030 um 1,4 % steigen. Für die Kinder im Alter von drei bis fünf Jahren wird im selben Zeitraum ein Anstieg um 2,3 % prognostiziert.

Makrolage der Fondsimmobilie in Essen

Quelle: © TomTom International BV, PTV GmbH, DDS Digital Data Services GmbH, Karlsruhe 2019, www.maps-on-demand.com

Mikrolage der Fondsimmobilie in Essen



Standort der Fondsimmobilie:
Kraienbruch 2
45357 Essen

Quelle: © OpenStreetMap contributors (Open Database Licence)

12. Die Fondsimmobilien

Haus Friedrich Ludwig Jahn (Saarbrücken)

Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar über ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft INP Dudweiler GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft Saarbrücken“) in die stationäre Pflegeeinrichtung – einschließlich zwei Apartments für Betreutes Wohnen und eine Physiotherapiepraxis – „Haus Friedrich Ludwig Jahn“ im Stadtteil Dudweiler der saarländischen Stadt Saarbrücken.

Die Objektgesellschaft Saarbrücken hat das Grundstück zur Errichtung der Immobilie mit notariellem Kaufvertrag vom 21. Juli 2015 erworben (siehe Seite 20 f.). Die Baugenehmigung wurde seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Saarbrücken mit Schreiben vom 20. Juni 2016 erteilt. Die Bauarbeiten haben im September 2016 begonnen und wurden im Mai 2018 abgeschlossen. Mit Schreiben der Unteren Bauaufsicht der Stadt Saarbrücken vom 18. Mai 2018 wurde die Nutzungsaufnahme der Immobilie gestattet. Durch die Regelungen des Anteilskaufvertrages und des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft Saarbrücken (siehe Seite 19 f.) ist die Fondsgesellschaft mittelbar Eigentümer der Immobilie geworden.

Am 16. Mai 2018 hat der Mieter und Betreiber Schwesternverband Pflege und Assistenz gGmbH („Schwesternverband gGmbH“) die Einrichtung übernommen. Die Laufzeit des Mietvertrages zwischen der Schwesternverband gGmbH und der Objektgesellschaft Saarbrücken als Eigentümer und Vermieter der Immobilie beträgt 25 Jahre zzgl. einmaliger Verlängerungsoption von fünf Jahren.

Die Immobilie

Die Neubauimmobilie besteht aus vier Geschossen (Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss). Die vertikale Erschließung der einzelnen Etagen erfolgt über ein Treppenhaus und zwei Aufzüge (ein Betten- und ein Personenaufzug). An den Gebäuden sind zusätzliche (Flucht-)Treppenhäuser vorhanden. Der L-förmige Baukörper erstreckt sich mit zwei in etwa gleich langen Schenkeln in Richtung Norden und Westen. Zwischen den Schenkeln befindet sich der Hofbereich mit Stellplatz-, Verkehrs- und Gartenflächen.

Der Haupteingang des Gebäudes liegt im südlichen Bereich des Nord-Süd-Schenkels im Untergeschoss. Neben dem Eingangsbereich sind im Untergeschoss die Cafeteria, die Verwaltungsflächen, Neben- und Lagerflächen, der Hausmeisterraum, Umkleiden, die Wäscherei, Haustechnikräume und die Spülküche untergebracht. Ebenfalls im Untergeschoss befinden sich eine Zwei-Zimmer-Wohnung und eine Drei-Zimmer-Wohnung für Betreutes Wohnen sowie die vom Betreiber untervermietete Physiotherapiepraxis.

Das „Haus Friedrich Ludwig Jahn“ verfügt über insgesamt 110 Pflegeplätze (102 vollstationäre und acht Kurzzeitpflegeplätze), die sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss mit jeweils je 37 Pflegeplätzen sowie das Dachgeschoss mit 36 Pflegeplätzen verteilen. Die Pflegeplätze werden ausschließlich in Einzelzimmern angeboten.

Die Gesamtnutzfläche der Immobilie beträgt rund 5.648 m², wovon 5.433 m² auf den Pflegebereich entfallen. 82 Bewohnerzimmer verfügen über Nettogrundflächen von rund 16 m² bis 17,5 m² und je ein rund 4,8 m² großes barrierefreies Bad. 28 Bewohnerzimmer wurden größer ausgeführt und verfügen über Nettogrundflächen von rund 22 m² und je ein rund 6,3 m² großes rollstuhlgerechtes Bad. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sind jeweils ein Pflegebad, ein Schwesternzimmer, zwei Gruppenräume, eine Verteilerküche, Wäscheräume und Nebenräume vorhanden. Das Dachgeschoss ist auf der West- und Südseite teilweise zurückgesetzt, so dass im Dachgeschoss 14 Zimmer über Dachterrassen verfügen. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sind zusätzlich 16 Zimmer mit Balkonen ausgestattet. Alle Bewohnerzimmer verfügen über ein Schwesternrufsystem, Telefon- und TV-Anschluss sowie EDV-Verkabelung.

Das Grundstück

Das „Haus Friedrich Ludwig Jahn“ ist auf einem 5.159 m² großen Eckgrundstück an den Straßen Hofweg und Jahnstraße errichtet. Auf dem Grundstück sind insgesamt 29 Pkw-Stellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum stehen weitere Stellplätze zur Verfügung.

Amtsgericht Saarbrücken, Grundbuch von Dudweiler

Blatt	18846
Gemarkung	Dudweiler
Flur	a) 4 b, c) 5
Flurstück	a) 263/10 b) 117/21 c) 117/22
Größe	a) 5.028 m² b) 130 m² c) 1 m²
Wirtschaftsart	a, b) Gebäude- und Freifläche c) Erholungsfläche

Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten

Die Pflegeeinrichtung („mittelbares Anlageobjekt“) ist langfristig vermietet (siehe Abschnitt „Schwesternverband Pflege und Assistenz gGmbH (Saarbrücken)“, Seite 70 f.). Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Immobilie bestehen hinsichtlich des im Mietvertrag vereinbarten Verwendungszwecks als Pflegeheim mit Betreutem Wohnen. Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des mittelbaren Anlageobjektes ergeben sich aus dessen Bauausführung, die primär auf den Betrieb einer stationären Pflegeeinrichtung zuzüglich der Wohnungen des Betreuten Wohnens ausgerichtet ist.

Behördliche Genehmigungen
Hinsichtlich der Nutzung des mittelbaren Anlageobjektes als stationäre Pflegeeinrichtung mit Betreutem Wohnen sind verschiedene behördliche Genehmigungen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor.

Bewertungsgutachten
Die Buschmann Immobilien Consulting GmbH & Co. KG, Düsseldorf, hat ein Bewertungsgutachten für das mittelbare Anlageobjekt mit Datum vom 21. September 2018 zum Bewertungsstichtag 16. August 2018 erstellt. Der Marktwert wird in dem Gutachten mit 13.500.000 EUR ausgewiesen.

Dingliche Belastungen
Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsicht der Stadt Saarbrücken vom 23. Juli 2018 sind für das Grundstück der Immobilie keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen. Die Abstandsfläche des geschlossenen Treppenhauses ragt auf der Westseite auf die benachbarte Sportplatzfläche. Eine entsprechende Abstandsflächenbaulast soll zu Lasten des benachbarten Grundstücks Flurstück 263/11 eingetragen werden.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz des Saarlands bestätigt mit Schreiben vom 30. August 2018, dass in Bezug auf das Grundstück keine Eintragungen im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen vorliegen.

Das Grundbuch in Bezug auf das Grundstück der Fondsimmobilie weist nach Vollzug der geplanten Änderungen (Löschungen und Neueintragungen) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Eintragungen (dingliche Belastungen des mittelbaren Anlageobjektes) auf.

Amtsgericht Saarbrücken, Grundbuch von Dudweiler, Gemarkung Dudweiler

Blatt	Flur	Flurstück	Abteilung	Eintragungen
18846	4 5 5	263/10 117/21 117/22	II	Verfügungsbeschränkung gem. § 84 Abs. 1 Nr. 3 KAGB für CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
18846	4 5 5	263/10 117/21 117/22	III	Buchgrundschuld über 8.200.000 EUR zugunsten der finanzierenden Bank; nach Tilgung der kurzfristigen Zwischenfinanzierung über 2.811.000 EUR Teillöschung in Höhe von 2.780.000 EUR auf dann 5.420.000 EUR

Haus Friedrich Ludwig Jahn (Saarbrücken)

Seniorenresidenz Großenaspe (Großenaspe)

Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar über ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft INP Großenaspe GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft Großenaspe“) in die stationäre Pflegeeinrichtung „Seniorenresidenz Großenaspe“ in der Gemeinde Großenaspe (Schleswig-Holstein).

Die Objektgesellschaft Großenaspe hat das Grundstück mit der darauf errichteten Fondsimmobilie mit notariellem Kaufvertrag vom 21. Juni 2016 (siehe Seite 23) erworben. Durch Kaufpreiszahlung und durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft Großenaspe (siehe Seite 22 f.) ist die Fondsgesellschaft mittelbar Eigentümer der Immobilie geworden.

Im Rahmen des Erwerbs der Immobilie durch die Objektgesellschaft Großenaspe wurde mit der Pflegezentrum Großenaspe GmbH, ein Unternehmen der Convivo-Gruppe, als Mieter und Betreiber der Pflegeeinrichtung ein neuer Mietvertrag geschlossen. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 25 Jahre zzgl. Verlängerungsoption von zweimal fünf Jahren.

Die Immobilie

Die „Seniorenresidenz Großenaspe“ wurde in den Jahren 1990 bis 1996 in vier Bauabschnitten in massiver Bauweise mit zunächst 66 stationären Pflegeplätzen (nachfolgend „Bestandsgebäude“) errichtet. Im Zeitraum von August 2017 bis September 2018 erfolgte eine bauliche Erweiterung um einen zweigeschossigen Gebäudeflügel mit 28 Pflegeplätzen, eine teilweise Modernisierung des bestehenden Gebäudes und eine Neugestaltung der Parkplätze. Nach Abschluss der Bauarbeiten und einhergehender Bettenreduzierung im Bestandsgebäude bietet die „Seniorenresidenz Großenaspe“ nunmehr 92 stationäre Pflegeplätze (90 vollstationäre und zwei Kurzzeitpflegeplätze). Darüber hinaus ist ein Zimmer zur besonderen Verfügung (ZBV-Zimmer) vorhanden.

Der U-förmige Gebäudekomplex besteht im Wesentlichen aus einem Erdgeschoss und jeweils einem ausgebauten Dachgeschoss. Ein kleiner Teilkeller ist im Bestandsgebäude vorhanden. Die Spitzböden sind im Wesentlichen ungenutzt bzw. nicht ausgebaut. Der Haupteingang befindet sich im Bestandsgebäude und ist straßenseitig erreichbar. Hier sind ein kleines Foyer sowie ein Empfangszimmer vorhanden. Ein Nebeneingang befindet sich im östlichen Gebäudeflügel. Die Küche verfügt über einen eigenen Eingang zur Anlieferung. Die vertikale Erschließung erfolgt im Bestandsgebäude und im Neubau jeweils über ein zentrales Treppenhaus. Zudem sind insgesamt drei Aufzüge vorhanden; der Aufzug im Neubau ist für den Krankentransport ausgelegt.

Die 92 Pflegeplätze der „Seniorenresidenz Großenaspe“ unterteilen sich in 50 Einzel- und 21 Doppelzimmer zuzüglich des ZBV-Zimmers. Die insgesamt 72 Bewohnerzimmer verteilen sich wie folgt: Im Bestandsgebäude sind im Erdgeschoss 18 und im Dachgeschoss 27 Bewohnerzimmer (einschließlich ZBV) vorhanden. Neben den Bewohnerzimmern befinden sich im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes zwei Dienstzimmer, zwei Speisesäle, Gemeinschafts-/Aufenthaltsräume, Lagerräume, der Küchentrakt, ein Frisörsalon und ein Wintergarten. Die Wäscherei soll vom Keller in das Erdgeschoss des Bestandsgebäudes verlegt werden. Das Neubaugebäude bietet 13 (Erdgeschoss) bzw. 14 (Dachgeschoss) Bewohnerzimmer sowie im Erdgeschoss ein Dienstzimmer und einen Gemeinschafts-/Aufenthaltsraum.

Die Gesamtnutzfläche der Immobilie beträgt rund 3.044 m². Im Bestandsgebäude haben die Zimmer jeweils eine Größe zwischen rund 12 m² und 18 m² (Einzelzimmer) bzw. rund 18 m² bis 20 m² (Doppelzimmer). Im Neubau sind die Einzelzimmer zwischen rund 15 m² und 17 m² groß, die Doppelzimmer haben eine Wohnfläche von 31,3 m². Im Bestandsgebäude haben zehn Zimmer eine Tandembadlösung (von zwei Bewohnerzimmern begehbares gemeinsam genutztes Bad); alle sonstigen Zimmer verfügen über ein eigenes Bad mit einer Größe zwischen rund 2,4 m² und 4,4 m². Im Neubau sind alle Bewohnerzimmer mit eigenem Bad mit einer Größe von rund 5,4 m² ausgestattet. Zur technischen Ausstattung der Zimmer gehören jeweils ein Schwesternrufsystem sowie ein Telefon- und TV-Anschluss.

Das Grundstück

Das Grundstück der „Seniorenresidenz Großenaspe“ hat eine Fläche von 9.384 m². Im westlichen Grundstücksbereich sind 15 Pkw-Stellplätze und auf einem Parkplatz vor dem Gebäude an der Straße Surhalf zwölf Parkplätze, insgesamt somit 27 Parkplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum stehen weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Amtsgericht Neumünster, Grundbuch von Großenaspe

Blatt	643
Gemarkung	Großenaspe
Flur	12
Flurstück	a) 98/7 b) 500 c) 503
Größe	a) 204 m² b) 234 m² c) 8.946 m²
Wirtschaftsart	a) Verkehrsfläche b, c) Gebäude- und Freifläche

Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten

Die Pflegeeinrichtung („mittelbares Anlageobjekt“) ist langfristig vermietet (siehe Abschnitt „Convivo Holding GmbH (Großenaspe/Techau)“, Seite 72 ff.). Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Immobilie bestehen hinsichtlich des im Mietvertrag vereinbarten Verwendungszwecks als

Alten- und Pflegeheim. Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des mittelbaren Anlageobjektes ergeben sich aus dessen Bauausführung, die auf den Betrieb einer stationären Pflegeeinrichtung ausgerichtet ist.

Behördliche Genehmigungen

Hinsichtlich der Nutzung des mittelbaren Anlageobjektes als stationäre Pflegeeinrichtung sind verschiedene behördliche Genehmigungen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor.

Bewertungsgutachten

Die Buschmann Immobilien Consulting GmbH & Co. KG, Düsseldorf, hat ein Bewertungsgutachten für das mittelbare Anlageobjekt mit Datum vom 8. Februar 2019 zum Bewertungsstichtag 30. Januar 2019 erstellt. Der Marktwert wird in dem Gutachten mit 9.500.000 EUR ausgewiesen.

Dingliche Belastungen

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bau- und Umweltverwaltung des Kreises Segeberg vom 23. Oktober 2018 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Flurstücks 503 (vormals 90/15) und zu Gunsten des Nachbargrundstücks 98/5 (ehemaliges Betriebswohnhaus) eine Wegerechtsbaulast eingetragen. Dieser Bereich wird ohnehin als Zuwegung für die dort angelegten Pkw-Stellplätze genutzt. Dadurch und aufgrund der Lage der Baulastfläche sowie der bestehenden Bebauung ergibt sich signifikanter Werteinfluss für das Grundstück der Fondsimmobilie.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachdienstes Wasser, Boden, Abfall des Kreises Segeberg vom 14. September 2018 liegen für das Grundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Das Grundbuch der Fondsimmobilie weist nach Vollzug der geplanten Änderungen (Löschungen und Neueintragungen) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Eintragungen (dingliche Belastungen des mittelbaren Anlageobjektes) auf.

Amtsgericht Neumünster, Grundbuch von Großenaspe, Gemarkung Großenaspe

Blatt	Flur	Flurstück	Abteilung	Eintragungen
643	12 12 12	98/7 500 503	II	Verfügungsbeschränkung gem. § 84 Abs. 1 Nr. 3 KAGB für CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
643	12 12 12	98/7 500 503	III	Buchgrundschuld über 6.825.500 EUR zugunsten der finanzierenden Bank; nach Tilgung der kurzfristigen Zwischenfinanzierung über 730.113 EUR Teillöschung in Höhe von 1.125.500 EUR auf dann 5.700.000 EUR

Seniorenresidenz Großenaspe (Großenaspe)

Pflegezentrum Techau (Techau)

Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar über ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft INP Techau GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft Techau“) in die stationäre Pflegeeinrichtung „Pflegezentrum Techau“ in Techau (Schleswig-Holstein).

Die Objektgesellschaft Techau hat das Grundstück mit der darauf errichteten Fondsimmobilie mit notariellem Kaufvertrag vom 15. Oktober 2018 (siehe Seite 26 f.) erworben. Durch Kaufpreiszahlung und durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft Techau (siehe Seite 25 f.) ist die Fondsgesellschaft mittelbar Eigentümer der Immobilie geworden.

Im Rahmen des Erwerbs der Immobilie durch die Objektgesellschaft Techau wurde mit der DELTA-Pflegebetrieb GmbH, ein Unternehmen der Convivo-Gruppe, als Mieter und Betreiber der Pflegeeinrichtung ein neuer Mietvertrag geschlossen. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 25 Jahre zzgl. Verlängerungsoption von zweimal fünf Jahren.

Die Immobilie

Der H-förmige Gebäudekomplex unterteilt sich in zwei Gebäude, die über einen dreigeschossigen Verbindungsbau miteinander verbunden sind. Das östliche Gebäude ist zur rückwärtigen Grundstücksgrenze angeordnet und verfügt über vier Wohnebenen (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss) sowie einen Spitzboden. Das westlich gelegene Gebäude ist straßenseitig angeordnet und besitzt drei Nutzungsebenen (Erd,- Ober- und Dachgeschoss) sowie einen Spitzboden und einen Teilkeller.

Bis 1998 befand sich ein älterer, zweigeschossiger Pflegeheimkomplex auf dem Grundstück. Von 1998 bis 2000 wurde der bestehende Komplex größtenteils abgerissen und das jetzige Gebäude errichtet. Ein kleiner Teil des östlichen Gebäudeteils wurde als Aufstockung der historischen Bausubstanz realisiert. In den Jahren 2012 bis 2016 erfolgten verschiedene Umbau- und Modernisierungsarbeiten (u. a. Umbau des Dachgeschosses, Neugestaltung der Verwaltung, jeweils Erneuerung der Schwesternrufanlage, Blitzschutzanlage und Brandmeldeanlage, WLAN bzw. Netzwerkverkabelung, neue Heizungsanlage inkl. Solarthermie). Die Objektgesellschaft Techau hat auf ihre Kosten mehrere Fachbetriebe mit der Ausführung von Fassadenarbeiten und Fußbodenerneuerungen am Pflegezentrum Techau beauftragt. Das hierfür kalkulierte Budget beträgt 300.000 EUR inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Modernisierungsarbeiten sollen im Laufe des Jahres 2019 erfolgen.

Der Haupteingang befindet sich im Verbindungsgang. Hier sind ein Foyer sowie ein Empfang vorhanden. Die Küchenanlieferung erfolgt an der Nordseite des westlichen Gebäudeteils. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen bettentauglichen Aufzug im östlichen Gebäudeteil sowie über die beiden Haupttreppenhäuser in beiden Gebäuden.

Das „Pflegezentrum Techau“ bietet 95 stationäre Pflegeplätze (93 vollstationäre und zwei Kurzzeitpflegeplätze) in 73 Einzel- und elf Doppelzimmern. Im Wesentlichen wird der Gebäudekomplex wie folgt genutzt: Im östlichen Gebäudeteil befinden sich im Erdgeschoss 20 Bewohnerzimmer (jeweils mit Terrasse), ein Schwesternzimmer und ein Aufenthaltsraum. Im 1. und 2. Obergeschoss sind jeweils 19 Bewohnerzimmer, ein Schwesternzimmer und ein Aufenthaltsraum, im 1. Obergeschoss außerdem ein ZBV-Zimmer und ein Pflegebad angeordnet. Im Dachgeschoss sind 18 Bewohnerzimmer, ein Dienstzimmer, ein Therapieraum, eine Teeküche und die Wäscherei untergebracht. Im Dachboden befinden sich ein Schulungsraum, Lagerräume und das Wäschelager. In dem westlich gelegenen Gebäudebereich sind jeweils vier Bewohnerzimmer im 1. Obergeschoss (jeweils mit Balkon) und im Dachgeschoss angeordnet. Im Erdgeschoss befinden sich der Küchentrakt mit Nebenräumen und der Speisesaal mit Wintergarten. Der Keller beherbergt einen Heizungs- und Hausanschlussraum sowie Lagerräume. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Die Gesamtnutzfläche der Immobilie beträgt rund 4.808 m². Die Bewohnerzimmer haben überwiegend eine Größe von rund 19 m² (Einzelzimmer) bzw. 24 m² (Doppelzimmer). Die Bäder sind überwiegend rund 4,7 m² groß, teilweise auch größer. Zwölf der Einzelzimmer teilen sich jeweils ein Bad; der Zugang erfolgt über einen gemeinsamen Vorflur. Alle anderen Bewohnerzimmer verfügen jeweils über ein eigenes Bad. Die Bewohnerzimmer sind mit einer Schwesternrufanlage sowie Telefon- und TV-Anschluss ausgestattet.

Das Grundstück

Das Grundstück, auf dem sich das „Pflegezentrum Techau“ befindet, umfasst eine Fläche von rund 6.388 m². Etwas zurückgesetzt vom Gebäudekomplex im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich der Parkplatz mit etwa 30 bis 40 Pkw-Stellplätzen. Im öffentlichen Straßenraum stehen weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Amtsgericht Eutin, Grundbuch von Ratekau

Blatt	2740
Gemarkung	Techau
Flurstück	a) 291 b) 294/4 c) 319/4 d) 319/6 e) 319/7
Größe	a) 102 m² b) 4.758 m² c) 1372 m² d) 135 m² e) 21 m²
Wirtschaftsart	a, c, d) Verkehrsfläche b, e) Gebäude- und Freifläche

Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten
Die Pflegeeinrichtung („mittelbares Anlageobjekt“) ist langfristig vermietet (siehe Abschnitt „Convivo Holding GmbH (Großenaspe/Techau)“, Seite 72 ff.). Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Immobilie bestehen hinsichtlich des im Mietvertrag vereinbarten Verwendungszwecks als Alten- und Pflegeheim. Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des mittelbaren Anlageobjektes ergeben sich aus dessen Bauausführung, die auf den Betrieb einer stationären Pflegeeinrichtung ausgerichtet ist.

Behördliche Genehmigungen
Hinsichtlich der Nutzung des mittelbaren Anlageobjektes als stationäre Pflegeeinrichtung sind verschiedene behördliche Genehmigungen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor.

Bewertungsgutachten
Die Buschmann Immobilien Consulting GmbH & Co. KG, Düsseldorf, hat ein Bewertungsgutachten für das mittelbare Anlageobjekt mit Datum vom 20. September 2018 zum Bewertungsstichtag 14. August 2018 erstellt. Der Marktwert wird in dem Gutachten mit 11.200.000 EUR ausgewiesen.

Dingliche Belastungen
Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachdienstes Bauordnung des Kreises Ostholstein vom 15. August 2018 sind zu Lasten des Grundstücks der Pflegeeinrichtung keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen. Zu Gunsten des Flurstücks 294/4 ist zu Lasten des benachbarten Flurstücks 295 (Rohlsdorfer Weg 16) eine Abstandsflächenbaulast eingetragen. Die Baulast wurde im Rahmen der Errichtung der Fondsimmobilie eingetragen.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachdienstes Boden- und Gewässerschutz des Kreises Ostholstein vom 20. August 2018 liegen für das Grundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Das Grundbuch der Fondsimmobilie weist nach Vollzug der geplanten Änderungen (Löschungen und Neueintragungen) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Eintragungen (dingliche Belastungen des mittelbaren Anlageobjektes) auf.

Amtsgericht Eutin, Grundbuch von Ratekau, Gemarkung Techau

Blatt	Flur	Abteilung	Eintragungen
2740	291 294/4 319/4 319/6 319/7	II	Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot der Nutzung des Grundstückes zu anderen Zwecken als dem Betrieb eines Alten- und Pflegeheims) für die Gemeinde Ratekau
2740	291 294/4 319/4 319/6 319/7	II	Verfügungsbeschränkung gem. § 84 Abs. 1 Nr. 3 KAGB für CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
2740	291 294/4 319/4 319/6 319/7	III	Buchgrundschuld über 8.000.000 EUR zugunsten der finanzierenden Bank; nach Tilgung der kurzfristigen Zwischenfinanzierung über 3.170.000 EUR Teillöschung in Höhe von 3.170.000 EUR auf dann 4.830.000 EUR

Pflegezentrum Techau (Techau)

Forstgarten Stift Wehretal (Wehretal)

Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar über ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft INP Wehretal GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft Wehretal“) in die stationäre Pflegeeinrichtung „Forstgarten Stift Wehretal“ in der Gemeinde Wehretal (Hessen).

Die Objektgesellschaft Wehretal hat das Grundstück mit der darauf errichteten Immobilie mit notariellem Kaufvertrag vom 10. August 2018 erworben. Durch Kaufpreiszahlung und durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft Wehretal (siehe Seite 27 f.) ist die Fondsgesellschaft mittelbar Eigentümer der Immobilie geworden.

Im Rahmen des Erwerbs der Immobilie durch die Objektgesellschaft Wehretal wurde mit der Forstgarten-Stift Wehretal GmbH, ein Unternehmen der Cosiq GmbH, als Mieter und Betreiber der Pflegeeinrichtung ein neuer Mietvertrag geschlossen. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 20 Jahre zzgl. Verlängerungsoption von zweimal fünf Jahren.

Die Immobilie

Das „Forstgarten Stift Wehretal“ ist eine im Jahr 2013 gebaute nicht unterkellerte, dreigeschossige Pflegeimmobilie (Erd- und Obergeschoss) mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Der E-förmige Baukörper erstreckt sich mit drei in etwa gleichen Schenkeln in West-Ost-Richtung. Zwischen den Schenkeln befinden sich zwei Innenhöfe mit Stellplatzflächen sowie gärtnerisch angelegten Freiflächen. Auf der Südseite des Gebäudes befinden sich die Terrassen und die Hauptgartenanlage.

Der Haupteingang liegt im nördlichen Bereich des mittleren Schenkels. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus und einen Personenaufzug, der für den Bettentransport ausgelegt ist.

Das „Forstgarten Stift Wehretal“ bietet 40 vollstationäre Pflegeplätze. Die Einrichtung ist nach dem Hausgemeinschaftsprinzip konzipiert und besteht aus vier Hausgemeinschaften mit jeweils zehn Pflegeplätzen in Einzelzimmern. Der Grundgedanke des Hausgemeinschaftskonzepts ist, dass die Bewohner sich – soweit es ihnen möglich ist – selbst versorgen und ihren Alltag mit Hilfe der betreuenden und pflegenden Mitarbeiter selbst gestalten.

Die Gesamtnutzfläche der Immobilie beträgt rund 2.790 m². In den westlichen und östlichen Bereichen des Erd- und des Obergeschosses sind jeweils zehn Einzelpflegezimmer um eine rund 82 m² bzw. rund 76 m² große Gemeinschaftsküche mit Kücheninsel und Essbereich sowie eine Fernsehecke angeordnet. Alle Bewohnerzimmer verfügen jeweils über eine Nettogrundfläche von rund 19 m² und über ein eigenes rund 4,4 m² großes barrierefreies Bad und sind mit einer Schwesternrufanlage und einem Breitbandkabelanschluss ausgestattet. Die weiteren wesentlichen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt: Im Erdgeschoss befinden sich ein Sekretariat, ein Büroraum, ein Besprechungsraum, ein Pflegestützpunkt, eine Teeküche sowie weitere Funktionsräume. Im Obergeschoss sind ein Pflegestützpunkt, zwei Therapieräume, zwei Umkleideräume, ein Pflegebad, sowie weitere Funktionsräume untergebracht. Die Haustechnikräume, zwei Lagerräume und der Hausmeisterraum befinden sich im Mitteltrakt des teilweise ausgebauten Dachgeschosses. Ein separates Nebengebäude der Pflegeeinrichtung, welches ebenfalls von der Objektgesellschaft Wehretal erworben wurde, dient als Entsorgungsgebäude.

Das Grundstück

Das Grundstück, auf dem sich das „Forstgarten Stift Wehretal“ befindet, umfasst eine Fläche von 4.249 m². Auf dem Grundstück sind insgesamt fünf Pkw-Stellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum stehen weitere Stellplätze zur Verfügung.

Amtsgericht Eschwege, Grundbuch von Reichensachsen

Blatt	4189
Gemarkung	Reichensachsen
Flur	1
Flurstück	a) 5/4 b) 5/6
Größe	a) 4.185 m² b) 64 m²
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche

Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten

Die Fondsimmobilie („mittelbares Anlageobjekt“) ist langfristig vermietet (siehe Abschnitt „Cosiq GmbH (Wehretal)“, Seite 76 ff.). Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Immobilie bestehen hinsichtlich des im Mietvertrag vereinbarten Verwendungszwecks als Alten- und Pflegeheim. Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des mittelbaren Anlageobjektes ergeben sich aus dessen Bauausführung, die auf den Betrieb einer stationären Pflegeeinrichtung ausgerichtet ist.

Behördliche Genehmigungen

Hinsichtlich der Nutzung des mittelbaren Anlageobjektes als stationäre Pflegeeinrichtung sind verschiedene behördliche Genehmigungen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor.

Bewertungsgutachten

Die Buschmann Immobilien Consulting GmbH & Co. KG, Düsseldorf, hat ein Bewertungsgutachten für das mittelbare Anlageobjekt mit Datum vom 10. Juli 2018 zum Bewertungsstichtag 14. Juni 2018 erstellt. Der Marktwert wird in dem Gutachten mit 3.550.000 EUR ausgewiesen.

Dingliche Belastungen

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachdienstes Bauen, Umwelt und Gebäudemanagement des Werra-Meißner-Kreises vom 9. Mai 2018 ist für beide Flurstücke des Grundstückes der Fondsimmobilie eine Vereinigungsbaulast eingetragen. Durch eine solche Vereinigungsbaulast soll die Errichtung von Bauwerken auf mehreren Grundstücken ermöglicht und gleichzeitig sichergestellt werden, dass die baurechtlichen Festsetzungen eingehalten sind. Dies bedeutet, dass die betroffenen Grundstücke im baurechtlichen Sinne eine Einheit bilden. Ein Werteinfluss in Bezug auf das Grundstück der Fondsimmobilie ist durch die Baulast nicht gegeben.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel vom 26. September 2018 liegen für das Grundstück keine Eintragungen im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle des Landes Hessen vor.

Das Grundbuch der Fondsimmobilie weist nach Vollzug der geplanten Änderungen (Löschungen und Neueintragungen) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Eintragungen (dingliche Belastungen des mittelbaren Anlageobjektes) auf.

Amtsgericht Eschwege, Grundbuch von Reichensachsen, Gemarkung Reichensachsen

Blatt	Flur	Flurstück	Abteilung	Eintragungen
4189	1	5/4	II	Rückauflassungsvormerkung (bedingt) für Land Hessen - Forstverwaltung -
4189	1 1	5/4 5/6	II	Verfügungsbeschränkung gem. § 84 Abs. 1 Nr. 3 KAGB für CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
4189	1 1	5/4 5/6	III	Buchgrundschuld über 1.217.000 EUR für Land Hessen - Hessisches Sozialministerium -
4189	1 1	5/4 5/6	III	Buchgrundschuld über 1.490.000 EUR zugunsten der finanzierenden Bank

Forstgarten Stift Wehretal (Wehretal)

Seniorenhaus St. Michael (Gräfenberg)

Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar über ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft INP Gräfenberg GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft Gräfenberg") in die Pflegewohnanlage „Seniorenhaus St. Michael" in der Stadt Gräfenberg (Bayern).

Die Objektgesellschaft Gräfenberg hat mit notariellem Kaufvertrag vom 19. Oktober 2018 a) das Grundstück mit der darauf errichteten Pflegewohnanlage „Seniorenhaus St. Michael", b) die Wohneigentumsrechte an sechs Wohnungen eines Mehrfamilienhauses sowie c) die Teileigentumsrechte an sechs Kellerräumen, die den vorgenannten Wohnungen zugeordnet sind, erworben. Einzelheiten zum Kaufvertrag sind im Abschnitt „Objektgesellschaft Gräfenberg", Grundstückskaufvertrag, auf Seite 30 ff. dargestellt. Durch Kaufpreiszahlung und durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft Gräfenberg (siehe Seite 30) ist die Fondsgesellschaft mittelbar Eigentümer der Immobilie bzw. des Wohnungs-/Teileigentums geworden.

Im vorliegenden Verkaufsprospekt werden das im Volleigentum erworbene Grundstück mit der darauf errichteten Immobilie (Im Kirschgarten 8) und die im Teileigentum erworbenen Wohnungen zuzüglich Kellerräumen (Im Kirschgarten 19) gemeinsam als Pflegewohnanlage „Seniorenhaus St. Michael" bezeichnet, sofern nicht konkret auf einzelne Grundstücke bzw. Immobilien Bezug genommen wird.

Mit der SeniVita Sozial gGmbH als Mieter und Betreiber der Pflegewohnanlage wurden im Rahmen der Übernahme der Immobilie durch die Objektgesellschaft Gräfenberg als Eigentümer und Vermieter zwei neue Mietverträge – ein Mietvertrag in Bezug auf die Tagespflege und den ambulanten Dienst (Sozialstation) sowie ein Mietvertrag in Bezug auf das Betreute Wohnen und die Demenz-Wohngruppen – geschlossen. Die Laufzeit der Mietverträge beträgt jeweils 20 Jahre zzgl. Verlängerungsoption von zweimal fünf Jahren.

Die Immobilie

Das „Seniorenhaus St. Michael" ist unterteilt in folgende drei Gebäudeteile:

Gebäude A: Das L-förmige Gebäude bestehend aus Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss aus dem Baujahr 1999 wurde bislang als Einrichtung einer vollstationären allgemeinen Pflege genutzt. Durch Umbau und Umnutzung der Einrichtung gemäß dem betreibereigenen Modell „Betreutes Wohnen PLUS+" (siehe Abschnitt „SeniVita Sozial gGmbH (Gräfenberg)", Seite 78) werden hier künftig ein Tagespflegebereich für bis zu 98 Tagespflegegäste sowie 34 Apartments für Betreutes Wohnen angeboten.

Der Haupteingang befindet sich am südöstlichen Gebäudeeck. Von hier aus sind über einen Aufzug bzw. das Treppenhaus die Apartments und der Bereich der Tagespflege erreichbar. Auf Grund der Hanglage ist teilweise auch das Untergeschoss oberirdisch erreichbar. Zusätzlich besteht eine Verbindung zu dem westlich angeordneten Verbindungsbau, durch den auch das Gebäude B und der Hofbereich erschlossen sind.

Die Gebäudestrukturen nach Abschluss der Umbauarbeiten sind im Wesentlichen wie folgt: Die Tagespflege erstreckt sich über das Unter- und das Erdgeschoss. Im Untergeschoss sind außerdem Abstell-, Lager- und Kühlräume sowie weitere Funktionsräume untergebracht. Im Erdgeschoss befinden neben der Tagespflege vier Apartments für Betreutes Wohnen. Im Ober- und Dachgeschoss sind jeweils 15 Apartments für Betreutes Wohnen, ein Lesezimmer (jeweils rund 16 m²), ein Gemeinschaftsraum (rund 46 m² bzw. 43 m²) sowie weitere Funktionsräume angeordnet. Fünf der insgesamt 34 Apartments verfügen über zwei Zimmer und Bad, die übrigen 29 Apartments verfügen über einen Wohn-/Schlafraum und Bad. Die einzelnen Apartments inkl. Bad sind zwischen rund 21 m² und 42 m² groß. Die Summe der Wohnfläche beträgt rund 915 m². Der überwiegende Teil der Apartments verfügt über Balkone. Der Bereich der Tagespflege umfasst insgesamt rund 549 m² (rund 118 m² im Untergeschoss / rund 431 m² im Erdgeschoss).

Gebäude B: Das kreisförmige eingeschossige Gebäude sowie der Verbindungsbau zu Gebäude A wurde in den Jahren 2001/2002 errichtet. Bislang war hier eine vollstationäre Gerontoabteilung (beschützter Bereich für Demenzkranke) im Betrieb. Künftig sind in diesem Gebäudebereich zwei ambulant betreute Demenz-Wohngemeinschaften mit insgesamt 19 Zimmern jeweils mit eigenem Bad untergebracht.

Zur Schaffung der zwei Demenz-Wohngemeinschaften wird das kreisförmige Gebäude intern in zwei Bereiche aufgeteilt. Im Bereich der Bewohnerzimmer werden keine wesentlichen Änderungen durchgeführt. Die Zimmer inkl. Bad sind zwischen rund 22 m² und 32 m² groß. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 503 m². Desweiteren sind ein Fernsehzimmer (rund 13 m²), jeweils eine Küche, Ess- und Wohnbereiche (rund 54 m² und 59 m²) sowie weitere Funktionsräume vorgesehen.

Die Gebäude A und B sind durch den Verbindungsbau verbunden. Neben der Treppenanlage sind hier Büro- und Abstellräume sowie ein Aufzug, der das Erdgeschoss mit dem Untergeschoss verbindet, angeordnet.

Gebäude C: Bei dem dreigeschossigen Gebäude (Erd- und zwei Obergeschosse) handelt es sich um ein im Jahr 2009 gebautes Mehrfamilienhaus mit insgesamt zehn Wohnungen und zehn „Kellerräumen" im Erdgeschoss. Von der Fondsgesellschaft mittelbar über die Objektgesellschaft Gräfenberg als Teileigentum erworben wurden sechs der Wohnungen zuzüglich sechs der Kellerräume sowie Sondernutzungsrechte an Terrassen und elf Stellplätzen. Zwei der Wohnungen im

1. Obergeschoss wurden in der Vergangenheit zur Tagespflege umgebaut. Da ein großflächiger Tagespflegebereich zukünftig im Erdgeschoss des Gebäudes A zur Verfügung steht, wird die bisherige Tagespflege im Mehrfamilienhaus wieder in zwei Wohneinheiten für Betreutes zurückgebaut.

Das Gebäude ist durch den Haupteingang an der nördlichen Gebäudeseite erschlossen. Die sechs von der Objektgesellschaft Gräfenberg im Teileigentum erworbenen Wohnungen sind jeweils rund 61 m² groß und verfügen jeweils über ein Schlafzimmer, einen Wohn-/Essraum, eine außenliegende Küche und ein Duschbad. Zusätzlich sind Terrassen oder Balkone vorhanden. Die Wohnfläche der sechs Wohnungen beträgt insgesamt rund 394 m² inkl. 50 % Anteil an den Flächen der Balkone und Terrassen zzgl. den Kellerräumen.

Die Fertigstellung der Umbaumaßnahmen und die vollständige Nutzungsaufnahme der Bereiche für Betreutes Wohnen und Tagespflege (Gebäude A), der Demenz-Wohngemeinschaften (Gebäude B) und der zwei aus der ehemaligen Tagespflege rückgebauten Wohnungen (Gebäude C) ist bis zum 30. Juni 2019 vorgesehen.

Das Grundstück

Das Grundstück, auf dem sich das „Seniorenhaus St. Michael" befindet, umfasst eine Fläche von insgesamt 6.754 m². Von der Objektgesellschaft Gräfenberg wurde das Grundstück der Gebäude A und B im Volleigentum, in Bezug auf die sechs Wohnungen zuzüglich Keller im Mehrfamilienhaus (Gebäude C) ein Teileigentum von insgesamt rund 592/1.000 (592 Tausendstel) an dem betreffenden Flurstück erworben. Nähere Angaben sind in der Tabelle unten dargestellt.

Auf dem Grundstück der Gebäude A und B (Flurstücke 853 und 852) sind insgesamt 25 Stellplätze vorhanden. Den sechs Wohnungen des Mehrfamilienhauses (Flurstück 259) sind weitere elf Stellplätze zugeordnet.

Amtsgericht Forchheim, Grundbuch von Guttenburg

Blatt	a, b) 649 c) 611 d) 612 e) 613 f) 616 g) 617 h) 620 i) 621 j) 622 k) 623 l) 626 m) 628 n) 629
Flurstück	a) 853 b) 852 c - n) 259
Größe	a) 2.555 m² b) 2.549 m² c) 161,11 m² [1] d) 161,11 m² [1] e) 161,11 m² [1] f) 161,11 m² [1] g) 161,11 m² [1] h) 161,11 m² [1] i) 1,65 m² [2] j) 1,65 m² [2] k) 1,65 m² [2] l) 1,65 m² [2] m) 1,65 m² [2] n) 1,65 m² [2]
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche

[1] 97,64/1.000 Miteigentumsanteil an der Gesamtgrundstücksgröße von 1.650 m² (jeweils Wohnung zuzüglich Nutzungsrecht Kfz-Stellplatz)
[2] 1/1.000 Miteigentumsanteil an der Gesamtgrundstücksgröße von 1.650 m² (jeweils Kellerraum)

Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten

Die Fondsimmobilie („mittelbares Anlageobjekt") ist langfristig vermietet (siehe Abschnitt „SeniVita Sozial gGmbH (Gräfenberg)", Seite 78 ff.). Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Immobilie bestehen hinsichtlich des jeweils in den Mietverträgen vereinbarten Verwendungszwecks als Tagespflege und Sozialstation/ambulanter Dienst bzw. als Demenz-Wohngruppen und Wohnungen für Betreutes Wohnen. Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des mittelbaren Anlageobjektes ergeben sich aus dessen Bauausführung, die auf den Betrieb einer Pflegewohnanlage mit den oben genannten Verwendungszwecken ausgerichtet ist.

Behördliche Genehmigungen

Die Baugenehmigungen jeweils für die Nutzungsänderung in Betreutes Wohnen bzw. Tagespflege in Gebäude A wurden am 24. April 2018 bzw. am 10. Dezember 2018 vom Bauordnungsamt des Landratsamtes Forchheim erteilt. Für die Nutzung der Tagespflege liegen noch keine Versorgungsverträge bzw. Vergütungsvereinbarungen vor; der Antrag wurde am 19. September 2018 eingereicht. Die Baugenehmigung für die Erstellung der zwei ambulant betreuten Demenz-Wohngemeinschaften in Gebäude B wurde am 10. Dezember 2018 vom Bauordnungsamt des Landratsamtes Forchheim erteilt. Die Bauantragsunterlagen für die Rückführung der Tagespflege in zwei Wohnungen in Gebäude C wurden in der 51. Kalenderwoche 2018 über die Gemeinde Gräfenberg beim Bauamt des Landratsamtes Forchheim eingereicht. Eine Baugenehmigung wurde bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht erteilt. Hinsichtlich der Nutzung des mittelbaren Anlageobjektes als Pflegewohnanlage liegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung somit noch nicht alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor.

Bewertungsgutachten

Die Buschmann Immobilien Consulting GmbH & Co. KG, Düsseldorf, hat ein Bewertungsgutachten (1. Fortschreibung) für das mittelbare Anlageobjekt mit Datum vom 4. Februar 2019 zum Bewertungsstichtag 2. August 2018 erstellt. Der Marktwert wird in dem Gutachten mit 7.650.000 EUR ausgewiesen.

Dingliche Belastungen

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen werden stattdessen in Abteilung II des Grundbuchs vermerkt (siehe Tabelle unten).

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umweltschutz des Landratsamtes Forchheim vom 2. Oktober 2018 ist im Kataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes keine Altlastverdachtsfläche auf den die Fondsimmobilie betreffenden Flurstücken eingetragen.

Das (Teil-) Eigentumsgrundbuch der Fondsimmobilie weist nach Vollzug der geplanten Änderungen (Löschungen und Neueintragungen) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Eintragungen (dingliche Belastungen des mittelbaren Anlageobjektes) auf.

Amtsgericht Forchheim, Grundbuch von Guttenburg

Blatt	Flurstück	Abteilung	Eintragungen
649	853, 852	II	Intensiv-Obstbauduldungsverplichtung für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 259
649	853, 852	II	Wendehammer-Nutzungsrecht für die Stadt Gräfenberg
649	853	II	Grunddienstbarkeit (Wärmeversorgungsanlagenmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 852
649	852	II	Reallast (Wärmeversorgungsanlagen-Unterhaltungsverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 853
611-613 616-617 620-623 626 628-629	259 259 259 259 259	II	Kfz-Abstellplatz-Mitbenutzungsrecht - an Flurstück 259 - für jeweilige Eigentümer der Flurstücke 388/1 und 388/2 Gemarkung Gräfenberg (Gräfenberg Blatt 2171) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB
649 611-613 616-617 620-623 626 628-629	853, 852 259 259 259 259 259	II	Verfügungsbeschränkung gem. § 84 Abs. 1 Nr. 3 KAGB für CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
649 611-613 616-617 620-623 626 628-629	853, 852 259 259 259 259 259	III	Buchgrundschuld über 1.500.000 EUR zugunsten der finanzierenden Bank
649 611-613 616-617 620-623 626 628-629	853, 852 259 259 259 259 259	III	Buchgrundschuld über 465.600 EUR für die Bayerische Landesbodenkreditanstalt Anstalt der Bayerischen Landesbank Girozentrale
649 611-613 616-617 620-623 626 628-629	853, 852 259 259 259 259 259	III	Buchgrundschuld über 215.000 EUR für den Landkreis Forchheim
649 611-613 616-617 620-623 626 628-629	853, 852 259 259 259 259 259	III	Buchgrundschuld über 250.600 EUR für die Stadt Gräfenberg
649 611-613 616-617 620-623 626 628-629	853, 852 259 259 259 259 259	III	Buchgrundschuld über 1.500.000 EUR zugunsten der finanzierenden Bank

Seniorenhaus St. Michael (Gräfenberg)

Kindergarten Weltentdecker (Essen)

Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar über ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft INP Kita Essen GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft Essen“) in den „Kindergarten Weltentdecker“ in der Stadt Essen (Nordrhein-Westfalen).

Die Objektgesellschaft Essen hat das Grundstück zur Errichtung der Immobilie mit notariellem Kaufvertrag vom 26. November 2014 (siehe Seite 33) erworben. Die Baugenehmigung wurde seitens der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Essen mit Schreiben vom 10. März 2015 erteilt. Die Bauarbeiten haben im Mai 2015 begonnen. Mit Schreiben der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Essen vom 18. April 2016 wurde – vorbehaltlich der fristgerechten Beseitigung der bei der Bauzustandsbesichtigung protokollierten Mängel – die Nutzungsaufnahme der fertiggestellten Immobilie gestattet. Die erfolgte Mängelbeseitigung wurde mit Schreiben der Bauaufsichtsbehörde vom 3. November 2016 bestätigt. Durch die Regelungen der Verpflichtungsvereinbarung und des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft Essen (siehe Seite 32 ff.) ist die Fondsgesellschaft mittelbar Eigentümer der Immobilie geworden.

Nach vertragsgemäßer Fertigstellung und Übergabe der Immobilie an den Mieter und Betreiber, die FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH („FRÖBEL gGmbH“), hat die Laufzeit des Mietvertrages zwischen der FRÖBEL gGmbH und der Objektgesellschaft Essen als Eigentümer und Vermieter der Immobilie am 1. Juni 2016 begonnen. Die Laufzeit beträgt 20 Jahre zzgl. Verlängerungsoption von dreimal fünf Jahren.

Die Immobilie

Der im Jahr 2016 fertiggestellte „Kindergarten Weltentdecker“ ist eine nicht unterkellerte, zweigeschossige Immobilie, bestehend aus Erd- und Ober-/Staffelgeschoss.

Der quaderförmige Gebäudekomplex ist mit der Schmalseite zur Straße Kraienbruch hin angeordnet. Der Hauptzugang in die Kindertagesstätte erfolgt direkt vom Parkplatz mit Zuwegung in den Eingang. Die Eingangstür sowie alle Notausgangstüren sind mit Drückergarnituren in 1,60 Meter Höhe versehen, damit die Kinder nicht unkontrolliert nach draußen gelangen können. Die Eingangstür verfügt zudem über eine elektrische Türöffnung mit Zahlen-Code-Tableau mit Wechselsprechanlage. Die Erschließung des Obergeschosses erfolgt über eine Außentreppe und eine Innentreppe.

Der Gebäudekomplex wird als Kindertagesstätte mit drei Gruppen für Kinder im Alter von vier Monaten bis drei Jahre („U3“) und Über-Dreijährige bis zum Schuleintritt („Ü3“) genutzt. Die Einrichtung hat eine Kapazität für die Betreuung von insgesamt 57 Kindern (40 Kinder Ü3 / 17 Kinder U3). Derzeit werden bis zu 55 Kinder im „Kindergarten Weltentdecker“ betreut. Die Öffnungszeiten sind jeweils von Montag bis Freitag von 7:00 - 16:00 Uhr. Zwischen Weihnachten und Neujahr ist die Einrichtung geschlossen.

Die Gesamtnutzfläche der Immobilie beträgt rund 525 m². Die drei Gruppen befinden sich im Erdgeschoss. Neben dem eigentlichen Gruppenraum gehört jeweils ein kleiner Gruppenraum zu jedem Gruppenbereich. An zwei der Gruppenbereiche sind Schlafräume angegliedert. Zudem sind im Erdgeschoss ein Mehrzweckraum mit Geräteraum, das Büro, eine Küche mit Vorratsraum sowie weitere Nebenräume wie Sanitärbereiche und Garderobe im Erdgeschoss angeordnet. Im Obergeschoss befinden sich neben Technik- und Lagerflächen ein Therapie-/Besprechungsraum und der Personalraum.

Das Grundstück

Das Grundstück, auf dem sich der „Kindergarten Weltentdecker“ befindet, hat eine Größe von 1.268 m². Auf dem Grundstück sind drei Pkw-Stellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum stehen weitere Stellplätze zur Verfügung.

Amtsgericht Essen-Borbeck, Grundbuch von Gerschede

Blatt	275
Gemarkung	Gerschede
Flur	3
Flurstück	81
Größe	1.268 m²
Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche

Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten

Die Fondsimmobilie („mittelbares Anlageobjekt“) ist langfristig vermietet (siehe Abschnitt „FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH (Essen)“, Seite 80 ff.). Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Immobilie bestehen hinsichtlich des im Mietvertrag vereinbarten Verwendungszwecks als Kindertagesstätte. Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des mittelbaren Anlageobjektes ergeben sich aus dessen Bauausführung, die auf den Betrieb einer Kindertagesstätte ausgerichtet ist.

Behördliche Genehmigungen

Hinsichtlich der Nutzung des mittelbaren Anlageobjektes als Kindertagesstätte sind verschiedene behördliche Genehmigungen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor.

Bewertungsgutachten

Die Buschmann Immobilien Consulting GmbH & Co. KG, Düsseldorf, hat ein Bewertungsgutachten für das mittelbare Anlageobjekt mit Datum vom 27. September 2018 zum Bewertungsstichtag 17. August 2018 erstellt. Der Marktwert wird in dem Gutachten mit 1.250.000 EUR ausgewiesen.

Dingliche Belastungen

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen vom 17. September 2018 sind im Baulastenverzeichnis von Essen keine Eintragungen zu Lasten des Grundstücks der Fondsimmobilie eingetragen.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Essen vom 26. September 2018 ist das Grundstück nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst.

Das Grundbuch der Fondsimmobilie weist nach Vollzug der geplanten Änderungen (Löschungen und Neueintragungen) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Eintragungen (dingliche Belastungen des mittelbaren Anlageobjektes) auf.

Amtsgericht Essen-Borbeck, Grundbuch von Gerschede, Gemarkung Gerschede

Blatt	Flur	Flurstück	Abteilung	Eintragungen
275	3	81	II	Verfügungsbeschränkung gem. § 84 Abs. 1 Nr. 3 KAGB für CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
275	3	81	III	Buchgrundschuld über 930.000 EUR zugunsten der finanzierenden Bank; nach Tilgung der kurzfristigen Zwischenfinanzierung über 344.000 EUR Teillöschung in Höhe von 344.000 EUR auf dann 586.000 EUR

Kindergarten Weltentdecker (Essen)

13. Die Betreiber/Mieter der Fondsimmobilien

Schwesternverband Pflege und Assistenz gGmbH (Saarbrücken)

Betreiber und Mieter der Neubauimmobilie in Saarbrücken, Ortsteil Dudweiler, ist die Schwesternverband Pflege und Assistenz gGmbH, ein 100 %-iges Tochterunternehmen des Saarländischen Schwesternverband e.V. Die Gesellschaft ist im Wege der Sonderrechtsnachfolge in den zwischen der Objektgesellschaft INP Dudweiler GmbH & Co. KG als Vermieter und dem Saarländischen Schwesternverband e.V. als ursprünglichem Mieter geschlossenen Mietvertrag als neuer Vertragspartner eingetreten.

Unternehmensprofil

Der Saarländische Schwesternverband e.V. ist ein familien- und lebensphasenbewusst ausgerichtetes Unternehmen. Aus einem pflegerischen Berufsverband, der 1958 am Evangelischen Fliedner-Krankenhaus im saarländischen Neunkirchen gegründet wurde, um dem akuten Mangel an Pflegekräften zu begegnen, hat sich in mehr als 60 Jahren ein Sozialunternehmen mit Einrichtungen und Diensten für Menschen im Alter sowie für Menschen mit Behinderungen in fünf Bundesländern entwickelt.

Im Dienstleistungsbereich für Menschen mit Behinderungen bietet der Saarländische Schwesternverband abgestufte Wohn- und Betreuungsangebote für Menschen mit geistiger Behinderung, psychischer Beeinträchtigung oder Autismus. In der Altenpflege bietet das Unternehmen stationäre Pflegeangebote, Leistungen der ambulanten und teilstationären Pflege sowie Betreutes Wohnen. Rund 3.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter pflegen, fördern und betreuen an mehr als 40 Standorten Senioren und Menschen mit Behinderung.

Der Verband der Vereine Creditreform e.V. bewertet die Betreibergesellschaft Schwesternverband Pflege und Assistenz gGmbH mit einem Bonitätsindex von 179 (Stand: 19. Februar 2019) auf einer Skala von 100 („ausgezeichnete Bonität“) bis 600 („harte Negativmerkmale“), was einer sehr guten Bonität entspricht.

Seit Herbst 2009 werden die von Pflegeeinrichtungen erbrachten Leistungen und ihre Qualität vom Medizinischen Dienst der Krankenversicherung (MDK) veröffentlicht. Pflegebedürftige und Angehörige können sich seitdem über die Qualität von Pflegeeinrichtungen informieren. In seiner Erstprüfung vom 14. Januar 2019 bewertet der MDK die stationäre Pflegeeinrichtung „Haus Friedrich Ludwig Jahn“ mit der Gesamtnote 1,1 („sehr gut“).

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.schwesternverband.de

Pflegeeinrichtung „Haus Friedrich Ludwig Jahn“ – Eckdaten des Mietvertrages

Datum des Mietvertrages	12.04.2016; Nachtrag 1 vom 21.07.2016, Nachtrag 2 vom 22.05.2017, Nachtrag 3 vom 4. März 2019
Mietobjekt	Pflegeeinrichtung „Haus Friedrich Ludwig Jahn“, Hofweg 60, 66125 Saarbrücken
Vermieter	INP Dudweiler GmbH & Co. KG, Hamburg
Mieter	Schwesternverband Pflege und Assistenz gGmbH, Ottweiler
Mietlaufzeit	25 Jahre (16.05.2018 bis 15.05.2043); Optionsrecht des Mieters zur Verlängerung des Mietvertrages um 1 x 5 Jahre; wird der Mietvertrag nicht spätestens neun Monate vor Ablauf der festen Mietvertragslaufzeit bzw. im Fall der Ausübung des Optionsrechts der verlängerten Laufzeit gekündigt, so verlängert er sich jeweils um zwei Jahre
Mietzins	733.000 EUR p. a., zahlbar in zwölf gleichen Monatsraten bis zum 10. Kalendertag eines jeden Monats. Für die ersten sechs Monate ab Übergabe der Immobilie (bis 15.11.2018) ist eine mietzinsfreie Zeit (Pre-Opening-Phase) vereinbart.
Indexierung	Der Mietzins bleibt während der ersten fünf Mietjahre nach Übergabe der Mietsache an den Mieter unverändert. Nach Ablauf dieser Frist erhöht oder ermäßigt sich der Mietzins in Höhe von 60 % desjenigen Verhältnisses, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt oder einer Nachfolgebehörde mit ähnlicher Aufgabenstellung ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100) ausgehend vom Zeitpunkt des Endes des zweiten Vertragsjahres nach Übergabe erstmals um mehr als 10 % verändert. Sowohl der Vermieter als auch der Mieter sind berechtigt, die Anpassung des Mietzinses nach vorstehender Regelung zu verlangen. Die Mietzinsanpassung erfolgt zum Ersten des übernächsten Monats, welcher dem Verlangen nach Anpassung folgt. Eine weitere Neufestsetzung des Mietzinses kommt nur in Betracht, wenn sich der Index wiederum um mehr als 10 % verändert hat.
Instandhaltungen	Der Mieter ist verpflichtet, mit Ausnahme von Dach und Fach die Mietsache mit deren Anlagen, Einrichtungen und Zubehör innerhalb des Mietobjekts auf eigene Kosten instand zu halten und instand zu setzen. Der Ersatz und die Erneuerung von technischen Anlagen wie Aufzüge, Heizungsanlagen, Elektroinstallationen, Kalt- und Warmwasseranlagen ist Sache des Vermieters. Der Vermieter übernimmt die Kosten für den Ersatz, die Erneuerung oder Reparatur von technischen Anlagen, wenn entweder ein vollständiger Austausch notwendig oder eine Reparatur wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist.
Betriebskosten / Versicherungen / Grundsteuer	Sämtliche Betriebskosten inkl. Grundsteuer sowie die Kosten für die Versicherungen sind vom Mieter zu tragen.

Mietgegenstand/-objekt
Gegenstand des Mietvertrages ist das auf dem im Grundbuch von Dudweiler des Amtsgerichts Saarbrücken, Gemarkung Dudweiler, Blatt 5536, Flurstück 117/7 der Flur 5 und Flurstück 263 der Flur 4 mit der postalischen Anschrift Hofweg 60 in 66125 Saarbrücken eingetragenen Grundstück errichtete Seniorenpflegeheim mit 110 Pflegezimmern und vier Wohnungen für Betreutes Wohnen. Zwei der Wohnungen wurden zur Nutzung als Physiotherapiepraxis umgebaut und vom Mieter der Pflegeeinrichtung untervermietet.

Nutzung des Mietobjektes / Betriebspflicht
Die Vermietung erfolgt zum Zwecke des Betriebs eines Pflegeheimes mit Betreutem Wohnen, auch im Segment der nicht nur altersbedingten Pflege oder als vergleichbare Sozialeinrichtung. Diesem Zweck zuordenbare Serviceabteilungen, insbesondere Läden/Therapieabteilungen, sind – soweit nach öffentlichem Recht zulässig – gestattet.

Gebrauchsüberlassung an Dritte / Untervermietung
Der Mieter darf die Mietsache ganz oder teilweise untervermieten, sofern der Vermieter dem vorher zustimmt. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Der Vermieter hat seine Zustimmung zur Untervermietung von Teilflächen des Mietobjektes an therapeutische oder medizinische Dienstleister erteilt. Eine Untervermietung an Gesellschaften, an denen der Mieter und/oder die Gesellschafter des Mieters unmittelbar oder mittelbar beteiligt sind, ist ohne Zustimmung zulässig, soweit der Mietzweck weiterhin eingehalten wird. Zulässig ohne Zustimmung ist auch die Untervermietung an Unternehmen, die dem Mietzweck zu dienen bestimmt sind. Verträge mit Heimbewohnern des Mieters sind keine Untermietverträge im Sinne dieser Bestimmung.

Kündigungsmöglichkeit
Die ordentliche Kündigung ist während der Laufzeit des Vertrages ausgeschlossen.

Die gesetzlichen Rechte einer jeden Partei zur außerordentlichen Kündigung bleiben unberührt.

Ein wichtiger Grund auf Seiten des Vermieters liegt vor, wenn der Mieter den Betrieb des Pflegeheimes einstellt, dem Mieter die behördliche Erlaubnis zum Betrieb des Pflegeheimes bestandskräftig entzogen wird oder der Mieter mit der Entrichtung eines nicht unerheblichen Teils der Miete für zwei aufeinanderfolgende Termine in Verzug ist bzw. in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist.

Im Übrigen liegt ein wichtiger Grund vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände und unter Wahrung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses aus Gründen nicht zugemutet werden kann, welche die jeweils andere Partei zu vertreten hat. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass dies regelmäßig mindestens eine vorausgegangene Abmahnung und Kündigungsandrohung unter angemessener Fristsetzung zur Beseitigung etwaiger Missstände oder Unstimmigkeiten erfordert.

Beendigung des Mietverhältnisses
Das Mietobjekt ist – unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung im Rahmen seines vertragsgemäßen Gebrauchs nach Durchführung aller dem Mieter obliegenden Schönheitsreparaturen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen – in gebrauchsfähigem Zustand an den Vermieter zurückzugeben.

Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, vom Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Übergabe des Inventars zum Zeitwert zu verlangen. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat und die nicht in das Eigentum des Vermieters übergegangen sind, hat der Mieter vorbehaltlich der vorstehenden Regelung bei Beendigung der Mietzeit wegzunehmen. Dies gilt nicht, soweit Maßnahmen zur Erfüllung gesetzlicher oder behördlicher Auflagen, Anordnungen oder wegen der Änderung gesetzlicher Vorschriften oder Verordnungen durchgeführt wurden.

Verkehrssicherungspflicht
Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die Mietsache. Der Mieter stellt den Vermieter im Innenverhältnis von sämtlichen Ansprüchen Dritter aus Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht, die das Mietobjekt betreffen, frei. Dies gilt nicht für Ansprüche Dritter, die dadurch entstehen, dass der Vermieter seinen vertraglichen Pflichten, insbesondere Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten nach dem Mietvertrag nicht nachkommt.

Sicherheitsleistungen
Zur Sicherung der Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag tritt der Mieter dem Vermieter die gegen die jeweiligen Heimbewohner gerichteten Ansprüche auf Zahlung von Heimentgelt bis zur Höhe von 100 % des monatlichen Mietzinses und bis zur Höhe der im Heimentgelt enthaltenen investiven Kostenteile, also bezogen auf den Mietanteil im Pflegesatz, ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung an.

Der Vermieter darf die Abtretung bei dem/den jeweiligen Drittschuldner(n) nur anzeigen, wenn der Mieter mit seinen Zahlungsverpflichtungen in einem die außerordentliche Vertragskündigung rechtfertigenden Umfang in Verzug ist.

Convivo Holding GmbH (Großenaspe/Techau)

Betreiber der beiden Fondsimmobilien in Großenaspe und Techau ist die Convivo Gruppe mit Sitz in Bremen. Der Betrieb erfolgt über die Pflegezentrum Großenaspe GmbH bzw. die DELTA-Pflegebetrieb GmbH, unmittelbar bzw. mittelbar 100 %-ige Tochtergesellschaften der Convivo Holding GmbH, mit denen jeweils ein langfristiger Mietvertrag geschlossen wurde.

Unternehmensprofil

Die Convivo Gruppe ist ein inhabergeführtes Dienstleistungsunternehmen, das über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Pflegesegment verfügt und sich nach eigenen Angaben konsequent an den Bedürfnissen der Menschen und den Entwicklungen des Marktes orientiert. Mit diesem Vorgehen hat sich Convivo nach eigenen Angaben insbesondere in den letzten fünf Jahren im Vergleich zum allgemeinen Wachstum der Branche überproportional entwickelt.

Innerhalb ihres Leistungsspektrums deckt die Convivo Gruppe alle Bereiche rund um das Thema Pflege, Unterstützung und Wohnen im Alter ab. Zu den insgesamt 78 Convivo Einrichtungen zählen stationäre Pflegeeinrichtungen, Wohngruppen, Convivo Parks mit direkt angebundenen unterstützenden Angeboten aus Wohnservice und Pflege, Häuser, die sich auf Krankheitsbilder wie zum Beispiel Demenz spezialisiert haben sowie ambulante Pflegedienste. Die Convivo Unternehmensgruppe betreut insgesamt rund 3.800 Personen und beschäftigt rund 5.600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Muttergesellschaft der beiden Betreibergesellschaften, die Convivo Holding GmbH, die in Bezug auf beide Mietverträge betreffend die Fondsimmobilien in Großenaspe und Techau jeweils eine Patronatserklärung gegenüber der jeweiligen Objektgesellschaft abgegeben hat (siehe Abschnitt „Patronatserklärung“ auf Seite 74 bzw. Seite 75), wird vom Verband der Vereine Creditreform e.V. zum 19. Februar 2019 mit einem Bonitätsindex von 261 auf einer Skala von 100 („ausgezeichnete Bonität“) bis 600 („harte Negativmerkmale“) bewertet, was einer mittleren Bonität entspricht.

In seiner Prüfung vom 27. März 2018 bewertet der MDK die „Seniorenresidenz Großenaspe“ mit der Gesamtnote 1,6 („gut“). Seit Übernahme der Betreibergesellschaft der Fondsimmobilie in Techau durch die Convivo Gruppe hat noch keine MDK-Prüfung der Pflegeeinrichtung stattgefunden. In der zuletzt veröffentlichten Prüfung vom 12. Juni 2018 im Rahmen der vorherigen Betreiberzugehörigkeit bewertet der MDK das „Pflegezentrum Techau“ mit der Gesamtnote 2,3 („gut“).

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.convivo-gruppe.de

Seniorenresidenz Großenaspe – Eckdaten des Mietvertrages

Datum des Mietvertrages	21.04.2016; 1. Ergänzungsvereinbarung vom 15.07.2017, Nachtrag zur 1. Ergänzungsvereinbarung vom 15.07.2017, 2. Ergänzungsvereinbarung vom 06.09.2018
Mietobjekt	Seniorenresidenz Großenaspe, Surhalf 10, 24623 Großenaspe
Vermieter	INP Großenaspe GmbH & Co. KG, Hamburg
Mieter	Pflegezentrum Großenaspe GmbH, Bremen
Mietlaufzeit	25 Jahre (01.08.2016 bis 31.07.2041); Optionsrecht des Mieters zur Verlängerung des Mietvertrages um 2 x 5 Jahre; wird der Mietvertrag nicht spätestens zwölf Monate vor Ablauf des letzten Optionszeitraumes gekündigt, so verlängert er sich jeweils um weitere zwei Jahre
Mietzins	575.621 EUR p. a. (nach Mietzinserhöhung um 173.305 EUR p. a. zum 01.03.2019 fünf Monate nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus), zahlbar in zwölf gleichen Monatsraten bis zum 15. eines jeden Monats
Indexierung	Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Gesamtlebenshaltungsindex für Deutschland auf der Basis des Jahres 2010 = 100 mit Beginn des Mietvertrages um mehr als 10 %, so erhöht oder reduziert sich der Mietzins jeweils um 60 % der festgestellten Änderung, wobei eine Mietanpassung in den ersten fünf Jahren ausgeschlossen ist. Das gleiche gilt erneut, sobald sich der Index gegenüber seinem Stand im Zeitpunkt der vorangegangenen Mietanpassung wieder um mehr als 10 % verändert. Grundsätzlich muss jedoch die Grundmiete sowie eine ggf. durch die vorgenannten Regelungen angepasste Miete mit Ausnahme von gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen gemäß §§ 559 oder 560 BGB jeweils 50 Monate unverändert bleiben.
Instandhaltungen	Der Mieter hat das Mietobjekt in gutem Zustand zu erhalten. Dem Mieter obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes mit Ausnahme von Dach und Fach.
Betriebskosten / Versicherungen / Grundsteuer	Sämtliche Betriebskosten inkl. Grundsteuer sowie die Kosten für die Versicherungen sind vom Mieter zu tragen.

Mietgegenstand/-objekt

Gegenstand des Mietvertrages ist die auf dem im Grundbuch von Großenaspe des Amtsgerichts Neumünster, Gemarkung Großenaspe, Blatt 643, Flur 12, Flurstücke 98/7, 500 und 503 (nach Teilung und Neuvermessung einzelner Flurstücke) eingetragenen Grundstück befindliche „Seniorenresidenz Großenaspe“ mit insgesamt 92 Pflegeplätzen.

Das Inventar des Pflegeheims ist nicht Mietgegenstand. Es steht und verbleibt im Eigentum des Mieters. Der Mieter ver-

sichert dem Vermieter, dass er über das betriebsnotwendige Inventar verfügt.

Nutzung des Mietobjektes / Betriebspflicht
Die Vermietung erfolgt zur Nutzung als Alten- und Pflegeheim. Dabei handelt es sich um ein Heim i. S. d. § 1 Abs. 1 HeimG. Die Einrichtung ist zugleich Pflegeheim i. S. d. § 71 Abs. 2 SGB XI. Der Mieter übernimmt die Pflicht, das Mietobjekt für die Dauer des Mietvertrages als Alten- und Pflegeheim zu betreiben.

Gebrauchsüberlassung an Dritte
Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung des Mietobjektes im Ganzen oder in Teilen bedarf grundsätzlich der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Der Abschluss von Heimverträgen mit Bewohnern der Einrichtung bedarf nicht der Zustimmung durch den Vermieter.

Die Ansprüche des Vermieters aus Untervermietung des Mietobjektes im Ganzen oder in Teilen hat der Mieter zur Sicherheit für sämtliche Forderungen des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietvertrag an den dies annehmenden Vermieter abgetreten.

Kündigungsmöglichkeit
Die ordentliche Kündigung ist während der Laufzeit des Vertrages ausgeschlossen.

Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen:

a) wenn der Mieter anhaltend wesentlichen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere der Betriebspflicht, trotz schriftlicher Mahnung durch den Vermieter nicht nachkommt,
b) wenn der Mieter den Betrieb des Alten- und Pflegeheimes mehr als drei Monate einstellt,
c) wenn dem Mieter die behördliche Genehmigung entzogen wird oder der Betrieb aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, behördlich geschlossen wird,
d) wenn der Mieter die Betriebsart ohne Zustimmung des Vermieters ändert,
e) wenn der Mieter entweder für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht,
f) wenn der Mieter trotz Abmahnung gegen Zustimmungsvorbehalte aus dem Mietvertrag verstößt,
g) wenn der Mieter als Betreiber des vertragsgegenständlichen Heims nicht mehr Träger einer zugelassenen Pflegeeinrichtung i. S. d. § 72 Abs. 1 Satz 1 SGB XI ist.

Geht das Mietobjekt aus einem nicht von dem Mieter zu vertretenden Grund, insbesondere durch Brand oder höhere Gewalt, vollständig oder teilweise unter und lehnt der Vermieter eine Wiederherstellung des Mietobjektes endgültig ab oder teilt der Vermieter dem Mieter nicht innerhalb von drei Monaten nach dem Schadensereignis mit, ob das Mietobjekt wiederhergestellt und in einen Zustand versetzt wird, der eine Weiterführung des Betriebes ermöglicht, ist der Mieter berechtigt, den Mietvertrag außerordentlich zu kündigen. Der Vermieter kann seinerseits den Mietvertrag infolge des Schadensereignisses außerordentlich kündigen, sofern er nicht bereits zuvor dem Mieter innerhalb der o. g. Frist mitgeteilt hat, das Mietobjekt wiederherzustellen und in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen über die Kündigung aus wichtigem Grund.

Beendigung des Mietverhältnisses
Der Mieter hat das Mietobjekt unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung im Rahmen eines vertragsgemäßen Gebrauchs nach Durchführung der ihm obliegenden Schönheitsreparaturen sowie der Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen in gebrauchsfähigem Zustand an den Vermieter zurückzugeben. Soweit der Mieter diese Maßnahmen nicht durchgeführt hat, ist der Vermieter berechtigt, ohne weitere Abmahnung den dafür erforderlichen Geldbetrag zu verlangen.

Verkehrssicherungspflicht
Der Mieter übernimmt für das Mietobjekt sowie für seine Betriebsangehörigen die alleinige volle Verantwortung für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht und sonstigen gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften. Der Mieter übernimmt auch die Pflicht zur Reinigung sowie die Pflicht, zu streuen und Schnee zu räumen und stellt den Vermieter von sämtlichen in diesem Zusammenhang von Dritten erhobenen Ansprüchen frei.

Sicherheitsleistungen
Der Mieter tritt dem Vermieter die monatlichen Forderungen aus dem Heimentgeltbestandteil Investitionskosten bis zur Höhe von 100 % des monatlichen Mietzinses im Rahmen einer stillen Zession an den dies annehmenden Vermieter ab:

a) gegen die Träger der Sozialhilfe aus §§ 68 ff., §§ 93 ff. BSHG bzw. §§ 75 ff. SGB XII,
b) gegen die Träger der Sozialversicherung gemäß §§ 43, 82 ff. SGB XI, soweit Forderungen im Zusammenhang mit Leistungen an solche Pflegebedürftigen bestehen, für die Forderungen nach Buchstabe a) noch nicht in voller Höhe des Abtretungsbetrages abgetreten wurden, in der Höhe der zum Abtretungsbetrag noch bestehenden Differenz,
c) gegen die Pflegebedürftigen gemäß der jeweiligen Heimverträge, soweit Forderungen im Zusammenhang mit Leistungen bestehen, für die Forderungen nach Buchstaben a) und b) noch nicht in voller Höhe des Abtretungsbetrages abgetreten wurden, in der Höhe der bis zum Abtretungsbetrag noch bestehenden Differenz.

Patronatserklärung
Die Convivo Holding GmbH hat mit Patronatserklärung vom 29. Juni 2016 erklärt, dass sie die Betreibergesellschaft stets mit ausreichend finanziellen Mitteln ausstatten wird, damit diese jederzeit ihre fälligen Verbindlichkeiten, insbesondere die Mietzahlungsverpflichtungen, erfüllen kann. Die Patronatserklärung gilt ab dem Zeitpunkt der Wirksamkeit des Mietvertrages. Eine einseitige Änderung/Kündigung der Patronatserklärung gegenüber dem Mieter darf ohne Zustimmung nicht erfolgen.

Pflegezentrum Techau – Eckdaten des Mietvertrages

Datum des Mietvertrages	15.10.2018
Mietobjekt	Pflegezentrum Techau, Rohlsdorfer Weg 18, 23689 Techau
Vermieter	INP Techau GmbH & Co. KG, Hamburg
Mieter	DELTA-Pflegebetrieb GmbH, Techau
Mietlaufzeit	25 Jahre (01.01.2019 bis 31.12.2043); Optionsrecht des Mieters zur Verlängerung des Mietvertrages um 2 x 5 Jahre; wird der Mietvertrag nicht spätestens zwölf Monate vor Ablauf des letzten Optionszeitraumes gekündigt, so verlängert er sich jeweils um weitere zwei Jahre
Mietzins	700.000 EUR p. a., zahlbar in zwölf gleichen Monatsraten bis zum 15. eines jeden Monats
Indexierung	Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis des Jahres 2010 = 100 mit Beginn des Mietvertrages um mehr als 10 %, so erhöht oder reduziert sich der Mietzins jeweils um 60 % der festgestellten Änderung, wobei eine Mietanpassung in den ersten fünf Jahren ausgeschlossen ist. Das gleiche gilt erneut, sobald sich der Index gegenüber seinem Stand im Zeitpunkt der vorangegangenen Mietanpassung wieder um mehr als 10 % verändert. Grundsätzlich muss jedoch die Grundmiete sowie eine ggf. durch die vorgenannten Regelungen angepasste Miete mit Ausnahme von gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen gemäß §§ 559 oder 560 BGB jeweils 48 Monate unverändert bleiben.
Instandhaltungen	Der Mieter hat das Mietobjekt in gutem Zustand zu erhalten. Dem Mieter obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes mit Ausnahme von Dach und Fach.
Betriebskosten / Versicherungen / Grundsteuer	Sämtliche Betriebskosten inkl. Grundsteuer sowie die Kosten für die Versicherungen sind vom Mieter zu tragen.

Mietgegenstand/-objekt
Gegenstand des Mietvertrages ist das auf dem im Grundbuch von Ratekau des Amtsgerichts Eutin, Blatt 2740, Flurstücke 291, 294/4, 319/4, 319/6 und 319/7 eingetragenen Grundstück befindliche „Pflegezentrum Techau“ mit insgesamt 95 vollstationären Pflegeplätzen, aufgeteilt in 73 Einzelzimmer und elf Doppelzimmer.

Das Inventar des Pflegeheims ist nicht Mietgegenstand. Es steht und verbleibt im Eigentum des Mieters. Der Mieter versichert dem Vermieter, dass er über das betriebsnotwendige Inventar verfügt.

Nutzung des Mietobjektes / Betriebspflicht
Die Vermietung erfolgt zur Nutzung als Alten- und Pflegeheim. Dabei handelt es sich um ein Heim i. S. d. § 1 Abs. 1 HeimG. Die Einrichtung ist zugleich Pflegeheim i. S. d. § 71 Abs. 2 SGB XI. Der Mieter übernimmt die Pflicht, das Mietobjekt für die Dauer des Mietvertrages als Alten- und Pflegeheim zu betreiben.

Gebrauchsüberlassung an Dritte
Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung des Mietobjektes im Ganzen oder in Teilen bedarf grundsätzlich der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Der Abschluss von Heimverträgen mit Bewohnern der Einrichtung bedarf nicht der Zustimmung durch den Vermieter.

Die Ansprüche des Vermieters aus Untervermietung des Mietobjektes im Ganzen oder in Teilen hat der Mieter zur Sicherheit für sämtliche Forderungen des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietvertrag an den dies annehmenden Vermieter abgetreten.

Kündigungsmöglichkeit
Die ordentliche Kündigung ist während der Laufzeit des Vertrages ausgeschlossen.

Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen:
a) wenn der Mieter anhaltend wesentlichen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere der Betriebspflicht, trotz schriftlicher Mahnung durch den Vermieter nicht nachkommt,
b) wenn der Mieter den Betrieb des Alten- und Pflegeheimes mehr als drei Monate einstellt,

c) wenn dem Mieter die behördliche Genehmigung entzogen wird oder der Betrieb aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, behördlich geschlossen wird,
d) wenn der Mieter die Betriebsart ohne Zustimmung des Vermieters ändert,
e) wenn der Mieter entweder für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht,
f) wenn der Mieter trotz Abmahnung gegen Zustimmungsvorbehalte aus dem Mietvertrag verstößt,
g) wenn der Mieter als Betreiber des vertragsgegenständlichen Heims nicht mehr Träger einer zugelassenen Pflegeeinrichtung i. S. d. § 72 Abs. 1 Satz 1 SGB XI ist.

Geht das Mietobjekt aus einem nicht von dem Mieter zu vertretenden Grund, insbesondere durch Brand oder höhere Gewalt, vollständig oder teilweise unter und lehnt der Vermieter eine Wiederherstellung des Mietobjektes endgültig ab oder teilt der Vermieter dem Mieter nicht innerhalb von drei Monaten nach dem Schadensereignis mit, ob das Mietobjekt wiederhergestellt und in einen Zustand versetzt wird, der eine Weiterführung des Betriebes ermöglicht, ist der Mieter berechtigt, den Mietvertrag außerordentlich zu kündigen. Der Vermieter kann seinerseits den Mietvertrag infolge des Schadensereignisses außerordentlich kündigen, sofern er nicht bereits zuvor dem Mieter innerhalb der o. g. Frist mitgeteilt hat, das Mietobjekt wiederherzustellen und in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen über die Kündigung aus wichtigem Grund.

Beendigung des Mietverhältnisses
Der Mieter hat das Mietobjekt unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung im Rahmen eines vertragsgemäßen Gebrauchs nach Durchführung der ihm obliegenden Schönheitsreparaturen sowie der Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen in gebrauchsfähigem Zustand an den Vermieter zurückzugeben. Soweit der Mieter diese Maßnahmen nicht durchgeführt hat, ist der Vermieter berechtigt, ohne weitere Abmahnung den dafür erforderlichen Geldbetrag zu verlangen.

Verkehrssicherungspflicht
Der Mieter übernimmt für das Mietobjekt sowie für seine Betriebsangehörigen die alleinige volle Verantwortung für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht und sonstigen gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften. Der Mieter übernimmt auch die Pflicht zur Reinigung sowie die Pflicht, zu streuen und Schnee zu räumen, und stellt den Vermieter von sämtlichen in diesem Zusammenhang von Dritten erhobenen Ansprüchen frei.

Sicherheitsleistungen
Der Mieter tritt dem Vermieter die monatlichen Forderungen aus dem Heimentgeltbestandteil Investitionskosten bis zur Höhe von 100 % des monatlichen Mietzinses im Rahmen einer stillen Zession an den dies annehmenden Vermieter ab:
a) gegen die Träger der Sozialhilfe aus §§ 68 ff., §§ 93 ff. BSHG bzw. §§ 75 ff. SGB XII,
b) gegen die Träger der Sozialversicherung gemäß §§ 43, 82 ff. SGB XI, soweit Forderungen im Zusammenhang mit Leistungen an solche Pflegebedürftigen bestehen, für die Forderungen nach Buchstabe a) noch nicht in voller Höhe des Abtretungsbetrages abgetreten wurden, in der Höhe der zum Abtretungsbetrag noch bestehenden Differenz,
c) gegen die Pflegebedürftigen gemäß der jeweiligen Heimverträge, soweit Forderungen im Zusammenhang mit Leistungen bestehen, für die Forderungen nach Buchstaben a) und b) noch nicht in voller Höhe des Abtretungsbetrages abgetreten wurden, in der Höhe der bis zum Abtretungsbetrag noch bestehenden Differenz.

Patronatserklärung
Die Convivo Holding GmbH hat mit Patronatserklärung vom 12. Oktober 2018 erklärt, dass sie die Betreibergesellschaft stets mit ausreichend finanziellen Mitteln ausstatten wird, damit diese jederzeit ihre fälligen Verbindlichkeiten, insbesondere die Mietzahlungsverpflichtungen, erfüllen kann. Die Patronatserklärung gilt erst ab dem Zeitpunkt der Wirksamkeit des Mietvertrages. Eine einseitige Änderung/Kündigung der Patronatserklärung gegenüber dem Mieter darf ohne Zustimmung nicht erfolgen.

Cosiq GmbH (Wehretal)

Betreiber der stationären Pflegeeinrichtung „Forstgarten Stift Wehretal“ ist die Cosiq GmbH, Berlin. Der Betrieb erfolgt über die Forstgarten-Stift Wehretal GmbH, eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Cosiq GmbH. Im Rahmen des Erwerbs der Fondsimmobilie durch die Objektgesellschaft INP Wehretal GmbH & Co. KG ist ein neuer Mietvertrag geschlossen worden.

Unternehmensprofil

Die im Jahr 2016 gegründete Cosiq GmbH ist eine Holdinggesellschaft für Wohnen im Alter, innovative Seniorenpflegekonzepte sowie psychiatrische und neurologische Fachpflege. Das Unternehmen entwickelt moderne Dienstleistungen für Personen mit Unterstützungs- und Betreuungsbedarf. Dabei profitiert die Cosiq GmbH von der interdisziplinären Expertise und der langjährigen Erfahrung der Gesellschafter und Geschäftsführer aus der Geschäftstätigkeit im Pflegemarkt im gesamten Bundesgebiet.

Das Portfolio der Cosiq GmbH reicht von der ambulanten, teilstationären und stationären Pflege über innovative Wohn- und Servicekonzepte bis zu bedarfsgerechter Unterbringung, Therapie und Pflege für neurologische und psychiatrische Krankheitsbilder. Aktuell betreibt die Cosiq GmbH an neun Standorten Pflege- und Wohneinrichtungen mit 480 Pflegeplätzen, 200 Wohnungen in betreuten Wohnformen und zwei ambulante Pflegedienste.

Der Verband der Vereine Creditreform e.V. bewertet die Cosiq GmbH mit einem Bonitätsindex von 287 (Stand: 19. Februar 2019) auf einer Skala von 100 („ausgezeichnete Bonität“) bis 600 („harte Negativmerkmale“), was einer mittleren Bonität entspricht.

Seit Übernahme der Betreibergesellschaft des „Forstgarten Stift Wehretal“ durch die Cosiq GmbH hat noch keine MDK-Prüfung der Pflegeeinrichtung stattgefunden. In der zuletzt veröffentlichten Prüfung vom 7. Mai 2018 im Rahmen der vorherigen Betreiberzugehörigkeit bewertet der MDK das „Forstgarten Stift Wehretal“ mit der Gesamtnote 1,1 („sehr gut“).

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.cosiq.de

Fostgarten Stift Wehretal – Eckdaten des Mietvertrages

Datum des Mietvertrages	06.07.2018; 1. Nachtrag vom 15.10.2018
Mietobjekt	Pflegeeinrichtung „Forstgarten Stift Wehretal“, Hayngasse 7, 37287 Wehretal
Vermieter	INP Wehretal GmbH & Co. KG, Hamburg
Mieter	Forstgarten-Stift Wehretal GmbH, Wehretal
Mietlaufzeit	20 Jahre (01.11.2018 bis 31.10.2038); Optionsrecht des Mieters zur Verlängerung des Mietvertrages um 2 x 5 Jahre; wird der Mietvertrag nicht spätestens zwölf Monate vor Ablauf der Grundmietzeit oder des Optionszeitraums gekündigt, so verlängert er sich jeweils um weitere zwei Jahre
Mietzins	207.500 EUR p. a., zahlbar in zwölf gleichen Monatsraten bis zum 15. eines jeden Monats
Indexierung	Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland mit Beginn des Mietvertrages um mehr als 10 %, so erhöht oder reduziert sich der Mietzins jeweils um 60 % der festgestellten Änderung, wobei eine Mietanpassung in den ersten fünf Jahren ausgeschlossen ist. Das gleiche gilt erneut, sobald sich der Index gegenüber seinem Stand im Zeitpunkt der vorangegangenen Mietanpassung wieder um mehr als 10 % verändert. Grundsätzlich muss jedoch die Grundmiete sowie eine ggf. durch die vorgenannten Regelungen angepasste Miete mit Ausnahme von gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen gemäß §§ 559 oder 560 BGB jeweils 60 Monate unverändert bleiben.
Instandhaltungen	Der Mieter hat das Mietobjekt in gutem Zustand zu erhalten. Dem Mieter obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes mit Ausnahme von Dach und Fach.
Betriebskosten / Versicherungen / Grundsteuer	Sämtliche Betriebskosten inkl. Grundsteuer sowie die Kosten für die Versicherungen sind vom Mieter zu tragen.

Mietgegenstand/-objekt

Gegenstand des Mietvertrages ist die auf dem im Grundbuch von Reichensachsen des Amtsgerichts Eschwege, Blatt 4189, Flur 1, Flurstück 5/4 eingetragenen Grundstück befindliche Pflegeeinrichtung „Forstgarten Stift Wehretal“.

Das Inventar des Pflegeheims ist nicht Mietgegenstand. Es steht und verbleibt im Eigentum des Mieters. Der Mieter versichert dem Vermieter, dass er über das betriebsnotwendige Inventar verfügt.

Nutzung des Mietobjektes / Betriebspflicht

Die Vermietung erfolgt zur Nutzung als Alten- und Pflegeheim. Dabei handelt es sich um ein Heim i. S. d. § 1 Abs. 1 HeimG. Die Einrichtung ist zugleich Pflegeheim i. S. d. § 71 Abs. 2 SGB XI. Der Mieter übernimmt die Pflicht, das Mietobjekt für die Dauer des Mietvertrages als Alten- und Pflegeheim zu betreiben. „Komplementärnutzungen“ wie etwa Kiosk, Frisör, Arztpraxis, Fußpflege, Cafeteria o. ä. sind zulässig.

Gebrauchsüberlassung an Dritte
Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung des Mietobjektes im Ganzen oder in Teilen bedarf grundsätzlich der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Der Abschluss von Heimverträgen mit Bewohnern der Einrichtung bedarf nicht der Zustimmung durch den Vermieter.

Die Ansprüche des Vermieters aus Untervermietung des Mietobjektes im Ganzen oder in Teilen hat der Mieter zur Sicherheit für sämtliche Forderungen des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietvertrag an den dies annehmenden Vermieter abgetreten.

Kündigungsmöglichkeit
Die ordentliche Kündigung ist während der Laufzeit des Vertrages ausgeschlossen.

Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen:

a) wenn der Mieter anhaltend wesentlichen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere der Betriebspflicht, trotz schriftlicher Mahnung durch den Vermieter nicht nachkommt,
b) wenn der Mieter den Betrieb des Alten- und Pflegeheimes mehr als drei Monate einstellt,
c) wenn dem Mieter die behördliche Genehmigung entzogen wird oder der Betrieb aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, behördlich geschlossen wird,
d) wenn der Mieter die Betriebsart ohne Zustimmung des Vermieters ändert,
e) wenn der Mieter entweder für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht,
f) wenn der Mieter trotz Abmahnung gegen Zustimmungsvorbehalte aus dem Mietvertrag verstößt,
g) wenn der Mieter als Betreiber des vertragsgegenständlichen Heims nicht mehr Träger einer zugelassenen Pflegeeinrichtung i. S. d. § 72 Abs. 1 Satz 1 SGB XI ist.

Geht das Mietobjekt aus einem nicht von dem Mieter zu vertretenden Grund, insbesondere durch Brand oder höhere Gewalt, vollständig oder teilweise unter und lehnt der Vermieter eine Wiederherstellung des Mietobjektes endgültig ab oder teilt der Vermieter dem Mieter nicht innerhalb von drei Monaten nach dem Schadensereignis mit, ob das Mietobjekt wiederhergestellt und in einen Zustand versetzt wird, der eine Weiterführung des Betriebes ermöglicht, ist der Mieter berechtigt, den Mietvertrag außerordentlich zu kündigen. Der Vermieter kann seinerseits den Mietvertrag infolge des Schadensereignisses außerordentlich kündigen, sofern er nicht bereits zuvor dem Mieter innerhalb der o. g. Frist mitgeteilt hat, das Mietobjekt wiederherzustellen und in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen über die Kündigung aus wichtigem Grund.

Beendigung des Mietverhältnisses
Der Mieter hat das Mietobjekt unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung im Rahmen eines vertragsgemäßen Gebrauchs nach Durchführung der ihm obliegenden Schönheitsreparaturen sowie der Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen in gebrauchsfähigem Zustand an den Vermieter zurückzugeben. Soweit der Mieter diese Maßnahmen nicht durchgeführt hat, ist der Vermieter berechtigt, ohne weitere Abmahnung den dafür erforderlichen Geldbetrag zu verlangen.

Verkehrssicherungspflicht
Der Mieter übernimmt für das Mietobjekt sowie für seine Betriebsangehörigen die alleinige volle Verantwortung für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht und sonstigen gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften. Der Mieter übernimmt auch die Pflicht zur Reinigung sowie die Pflicht, zu streuen und Schnee zu räumen, und stellt den Vermieter von sämtlichen in diesem Zusammenhang von Dritten erhobenen Ansprüchen frei.

Sicherheitsleistungen
Der Mieter tritt dem Vermieter im Fall einer außerordentlichen Kündigung die monatlichen Forderungen aus dem Heimentgeltbestandteil Investitionskosten bis zur Höhe von 100 % des monatlichen Mietzinses im Rahmen einer stillen Zession an den dies annehmenden Vermieter ab:

a) gegen die Träger der Sozialhilfe aus §§ 68 ff., §§ 93 ff. BSHG bzw. §§ 75 ff. SGB XII,
b) gegen die Träger der Sozialversicherung gemäß §§ 43, 82 ff. SGB XI, soweit Forderungen im Zusammenhang mit Leistungen an solche Pflegebedürftigen bestehen, für die Forderungen nach Buchstabe a) noch nicht in voller Höhe des Abtretungsbetrages abgetreten wurden, in der Höhe der zum Abtretungsbetrag noch bestehenden Differenz,
c) gegen die Pflegebedürftigen gemäß der jeweiligen Heimverträge, soweit Forderungen im Zusammenhang mit Leistungen bestehen, für die Forderungen nach Buchstaben a) und b) noch nicht in voller Höhe des Abtretungsbetrages abgetreten wurden, in der Höhe der bis zum Abtretungsbetrag noch bestehenden Differenz.

Patronatserklärung
Die Cosiq GmbH hat mit Patronatserklärung vom 2. August 2018 erklärt, dass sie die Betreibergesellschaft stets mit ausreichend finanziellen Mitteln ausstatten wird, damit diese jederzeit ihre fälligen Verbindlichkeiten, insbesondere die Mietzahlungsverpflichtungen, erfüllen kann. Die Patronatserklärung gilt erst ab dem Zeitpunkt der Wirksamkeit des Mietvertrages. Eine einseitige Änderung/Kündigung der Patronatserklärung gegenüber dem Mieter darf ohne Zustimmung nicht erfolgen.

SeniVita Sozial gGmbH (Gräfenberg)

Betreiber des „Seniorenhaus St. Michael“ in Gräfenberg ist die zur SeniVita Gruppe gehörende SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH („SeniVita Sozial gGmbH“). Im Rahmen des Erwerbs der Immobilie wurden zwischen der Objektgesellschaft Gräfenberg und der SeniVita Sozial gGmbH zwei neue Mietverträge – ein Mietvertrag in Bezug auf die Tagespflege und die ambulante Pflege (Sozialstation) sowie ein Mietvertrag in Bezug auf das Betreute Wohnen und die Demenz-Wohngruppen – geschlossen.

Unternehmensprofil

Die SeniVita Gruppe bietet seit der Unternehmensgründung im Jahr 1998 innovative Leistungen im sozialen Sektor. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt auf der Alten- und Behindertenpflege. Derzeit betreibt SeniVita elf Pflegewohnanlagen, zwei Einrichtungen der Behindertenhilfe, eine Einrichtung der Kinderkrankenpflege sowie vier Schulen. Innerhalb der SeniVita Gruppe hat sich die SeniVita Sozial gGmbH gemeinsam mit ihrer 100 %-igen Tochtergesellschaft SeniVita Social Care GmbH auf professionelle Pflegeleistungen und innovative Konzepte im Betrieb von Pflegeeinrichtungen spezialisiert.

In Kooperation mit der UMIT Private Universität für Gesundheitswissenschaften, medizinische Informatik und Technik in Hall (Tirol) hat SeniVita das Modell „Betreutes Wohnen PLUS+“ – ursprünglich in der Bezeichnung „AltenPflege 5.0“ – entwickelt. Hierbei handelt es sich um eine Kombination aus drei Bausteinen, die ineinandergreifen: Seniorengerechtes Wohnen, häusliche Pflege in der eigenen Wohnung und Tagespflege unter einem Dach. Dieses von SeniVita bereits seit 2008 erprobte und immer weiterentwickelte Konzept bietet gegenüber der stationären Pflege höheren Wohnkomfort, mehr Privatheit, individuelle Versorgung und sehr gute Betreuungsqualität insbesondere bei Demenz oder Intensivpflege sowie ein Plus an Selbstbestimmung durch viele Wahlmöglichkeiten für den Bewohner.

Das Modell „Betreutes Wohnen PLUS+“ kommt auch im „Seniorenhaus St. Michael“ im Rahmen der im Jahr 2018 begonnenen Umstrukturierungsmaßnahmen der Immobilie zum Tragen.

Der Verband der Vereine Creditreform e.V. bewertet die SeniVita Sozial gGmbH mit einem Bonitätsindex von 174 (Stand: 19. Februar 2019) auf einer Skala von 100 („ausgezeichnete Bonität“) bis 600 („harte Negativmerkmale“), was einer sehr guten Bonität entspricht.

In der zuletzt veröffentlichten Prüfung vom 25. Juli 2018 bewertete der MDK den vormals stationären Pflegebetrieb des „Seniorenhaus St. Michael“ in Gräfenberg mit der Gesamtnote 2,2 („gut“). Durch die Umwandlung der vormals stationären Pflegeplätze in Apartments für Betreutes Wohnen und eine Tagespflege im Rahmen der Umsetzung des Modells „Betreutes Wohnen PLUS+“ entfällt zukünftig eine entsprechende MDK-Benotung.

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.senivita.de

Seniorenhaus St. Michael – Eckdaten der Mietverträge a) Tagespflege und Sozialstation/ambulanter Dienst, b) Betreutes Wohnen/ Demenz-Wohngruppen

Datum der Mietverträge	15.10.2018; Nachtrag 1 vom 02.01.2019
Mietobjekt	Seniorenhaus St. Michael, Im Kirschgarten 8 und 19, 91322 Gräfenberg
Vermieter	INP Gräfenberg GmbH & Co. KG, Hamburg
Mieter	SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth
Mietlaufzeit	Jeweils 20 Jahre (01.01.2019 bis 31.12.2038); Optionsrecht des Mieters zur Verlängerung des jeweiligen Mietvertrages um 2 x 5 Jahre; wird der Mietvertrag nicht spätestens zwölf Monate vor Ablauf des letzten Optionszeitraumes gekündigt, so verlängert er sich jeweils um weitere zwei Jahre
Mietzins	a) 215.000 EUR p. a., zahlbar in zwölf gleichen Monatsraten bis zum 10. eines jeden Monats (116.516,13 EUR p. a. bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung, die für den 01.07.2019 prognostiziert ist) b) 285.000 EUR p. a., zahlbar in zwölf gleichen Monatsraten bis zum 10. eines jeden Monats (154.451,61 EUR p. a. bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung, die für den 01.07.2019 prognostiziert ist)
Indexierung	Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Gesamtlebenshaltungsindex für Deutschland auf der Basis des Jahres 2010 = 100 mit Beginn des Mietvertrages um mehr als 10 %, so erhöht oder reduziert sich der Mietzins jeweils um 60 % der festgestellten Änderung, wobei eine Mietanpassung in den ersten fünf Jahren ausgeschlossen ist. Das gleiche gilt erneut, sobald sich der Index gegenüber seinem Stand im Zeitpunkt der vorangegangenen Mietanpassung wieder um mehr als 10 % verändert. Grundsätzlich muss jedoch die Grundmiete mit Ausnahme von gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen gemäß §§ 559 oder 560 BGB 60 Monate unverändert bleiben.
Instandhaltungen	Der Mieter hat das Mietobjekt in gutem Zustand zu erhalten. Dem Mieter obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes mit Ausnahme von Dach und Fach.
Betriebskosten / Versicherungen / Grundsteuer	Sämtliche Betriebskosten inkl. Grundsteuer sowie die Kosten für die Versicherungen sind vom Mieter zu tragen.

Mietgegenstand/-objekt

a) Gegenstand des Mietvertrages (Tagespflege und Sozialstation/ambulanter Dienst) ist das Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Guttenburg des Amtsgerichts Forchheim, Blatt 649, Flurstück 853, welches mit dem „Seniorenhaus St. Michael“ („Gebäude A“) bebaut ist und in dem insgesamt 98 Tagespflegeplätze entstehen sowie Flurstück 852, das mit einem Rundbau („Gebäude B“) bebaut ist und in dem der ambulante Pflegedienst untergebracht wird.

b) Gegenstand des Mietvertrages (Betreutes Wohnen/Demenz-Wohngruppen) sind:

- die im „Seniorenhaus St. Michael“ („Gebäude A“) befindlichen 34 Apartments für Betreutes Wohnen,
- die in dem Rundbau („Gebäude B“) befindlichen insgesamt 19 Zimmer inkl. Bad,
- sechs der in dem Mehrfamilienhaus („Gebäude C“) befindlichen insgesamt zehn Wohnungen

Das Inventar des Seniorenhauses ist nicht Mietgegenstand. Es steht und verbleibt im Eigentum des Mieters. Der Mieter versichert dem Vermieter, dass er über das betriebsnotwendige Inventar verfügt.

Nutzung des Mietobjektes / Betriebspflicht

Die Vermietung erfolgt a) zur Nutzung als Seniorenhaus mit Tagespflege und ambulantem Dienst gemäß den gesetzlichen Vorgaben in der jeweils geltenden Fassung bzw. b) als Wohnraum für Betreutes Wohnen bzw. als Wohnfläche. Der Mieter übernimmt die Pflicht, das Mietobjekt für die Dauer des jeweiligen Mietvertrages a) als Seniorenhaus mit Tagespflege und ambulantem Dienst bzw. b) als Wohnraum für Betreutes Wohnen bzw. als Wohnfläche zu betreiben. Die Verpflichtung, das Mietobjekt für den vorgenannten jeweiligen Mietzweck zu betreiben, besteht nicht, wenn der Betrieb aus Gründen, die der Mieter nicht zu vertreten hat, nicht möglich ist.

Gebrauchsüberlassung an Dritte / Untervermietung

Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung des Mietobjektes im Ganzen oder in Teilen bedarf grundsätzlich der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung des Mietobjektes an Gesellschaften, an denen der Mieter und/oder Gesellschafter des Mieters unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, ist ohne Zustimmung zulässig, soweit der Mietzweck eingehalten wird. Der Abschluss von Tagespflegeverträgen mit Gästen der Tagespflege und Untervermietungen an Privatpersonen im Rahmen des Betreuten Wohnens bedürfen nicht der Zustimmung durch den Vermieter.

Die Ansprüche des Mieters aus Untervermietung des Mietobjektes im Ganzen oder in Teilen hat der Mieter zur Sicherheit für sämtliche Forderungen des Vermieters gegen den Mieter aus den Mietverträgen an den dies annehmenden Vermieter abgetreten.

Außerordentliche Kündigungsmöglichkeit

Die Verträge können während der fest vereinbarten Mietlaufzeit von beiden Seiten außerordentlich nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Der Vermieter ist jeweils berechtigt, den Mietvertrag ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen:

a) wenn der Mieter anhaltend wesentlichen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere der Betriebspflicht bzw. dem Mietzweck, trotz schriftlicher Mahnung durch den Vermieter nicht nachkommt,
b) wenn der Mieter den Betrieb für mehr als zwei Monate einstellt,
c) wenn dem Mieter die behördliche Genehmigung entzogen wird oder der Betrieb aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, behördlich geschlossen wird,
d) wenn der Mieter die Betriebsart ohne Zustimmung des Vermieters ändert,
e) wenn der Mieter entweder für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht,
f) wenn der Mieter trotz Abmahnung gegen Zustimmungsvorbehalte aus dem Mietvertrag verstößt,
g) betreffend den Mietvertrag für die Tagespflege und Sozialstation: wenn der Mieter nicht mehr Träger einer zugelassenen Pflegeeinrichtung i. S. d. § 72 Abs. 1 Satz 1 SGB XI ist.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen über die Kündigung aus wichtigem Grund.

Verkehrssicherungspflicht

Der Mieter übernimmt für das Mietobjekt sowie für seine Betriebsangehörigen die alleinige volle Verantwortung für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht und sonstigen gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften. Der Mieter übernimmt auch die Pflicht zur Reinigung sowie die Pflicht, zu streuen und Schnee zu räumen, und stellt den Vermieter von sämtlichen in diesem Zusammenhang von Dritten erhobenen Ansprüchen frei.

Beendigung des Mietverhältnisses

Der Mieter hat das Mietobjekt unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung im Rahmen eines vertragsgemäßen Gebrauchs nach Durchführung der ihm obliegenden Schönheitsreparaturen sowie der Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen in gebrauchsfähigem Zustand an den Vermieter zurückzugeben. Soweit der Mieter diese Maßnahmen nicht durchgeführt hat und dies auch nach Abmahnung nicht nach-

holt, ist der Vermieter berechtigt, mit einer vorherigen Ankündigungsfrist per Einschreiben von vier Wochen Ersatzmaßnahmen zu Lasten des Mieters durchzuführen.

Sicherheitsleistungen

In dem Mietvertrag über die Tagespflege und den ambulanten Dienst wurde vereinbart, dass der Mieter dem Vermieter die monatlichen Forderungen aus dem Entgeltbestandteil Investitionskosten bis zur Höhe von 100 % des monatlichen Mietzinses im Rahmen einer stillen Zession an den dies annehmenden Vermieter abtritt:

a) gegen die Träger der Sozialhilfe aus §§ 68 ff., §§ 93 ff. BSHG bzw. §§ 75 ff. SGB XII,
b) gegen die Träger der Sozialversicherung gemäß §§ 43, 82 ff. SGB XI, soweit Forderungen im Zusammenhang mit Leistungen an solche Pflegebedürftigen bestehen, für die Forderungen nach Buchstabe a) noch nicht in voller Höhe des Abtretungsbetrages abgetreten wurden, in der Höhe der zum Abtretungsbetrag noch bestehenden Differenz,
c) gegen die Pflegebedürftigen gemäß der jeweiligen Tagespflegeverträge, soweit Forderungen im Zusammenhang mit Leistungen bestehen, für die Forderungen nach Buchstaben a) und b) noch nicht in voller Höhe des Abtretungsbetrages abgetreten wurden, in der Höhe der bis zum Abtretungsbetrag noch bestehenden Differenz.

FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH (Essen)

In Bezug auf den „Kindergarten Weltentdecker" in Essen besteht ein langfristiger Mietvertrag zwischen der Objektgesellschaft INP Kita Essen GmbH & Co. KG und der FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH mit Sitz in Berlin, auf welche der ursprüngliche Vertragspartner FRÖBEL NRW gGmbH zwischenzeitlich verschmolzen ist.

Unternehmensprofil

Die FRÖBEL-Unternehmensgruppe setzt sich zusammen aus dem FRÖBEL e.V., der FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH, der FRÖBEL Akademie gGmbH sowie der FRÖBEL International GmbH.

Der im Jahr 1990 gegründete FRÖBEL e.V. betreibt über seine gemeinnützige Tochtergesellschaft FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH in zehn Bundesländern Krippen, Kindergärten und Horte sowie Einrichtungen im Bereich Hilfen zur Erziehung. FRÖBEL betreibt rund 180 Einrichtungen in Deutschland. Über 3.600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten gemeinsam für die Bildung, Erziehung und Betreuung von mehr als 16.000 Kindern. Das Unternehmen FRÖBEL ist der größte überregionale freigemeinnützige Träger von Kindertageseinrichtungen in Deutschland.

FRÖBEL ist ein wichtiger und verlässlicher Partner für Jugendämter beim Ausbau von Kindergartenplätzen. In der Vergangenheit wurden nach Unternehmensangaben im Schnitt jährlich zehn neue Einrichtungen in Betrieb genommen. Über das eigene FRÖBEL-Bildungswerk werden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kontinuierlich fortgebildet und qualifiziert. Fachberaterinnen und Fachberater unterstützen die Leitungskräfte und Teams in den Kinderkrippen und Kindergärten.

Der Verband der Vereine Creditreform e.V. bewertet die FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH mit einem Bonitätsindex von 183 (Stand: 19. Februar 2019) auf einer Skala von 100 („ausgezeichnete Bonität") bis 600 („harte Negativmerkmale"), was einer sehr guten Bonität entspricht.

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.froebel-gruppe.de

Kindergarten Weltentdecker – Eckdaten des Mietvertrages

Datum des Mietvertrages	04.11.2014 zzgl. 1. Nachtrag
Mietobjekt	Kindergarten Weltentdecker, Kraienbruch 2, 45357 Essen
Vermieter	INP Kita Essen GmbH & Co. KG, Hamburg
Mieter	FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH, Essen
Mietlaufzeit	20 Jahre (01.06.2016 bis 31.05.2036); Optionsrecht des Mieters zur Verlängerung des Mietvertrages um 3 x 5 Jahre; wird der Mietvertrag nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf der Grundmietzeit bzw. des Optionszeitraums gekündigt, so gilt das Mietverhältnis als für unbestimmte Zeit geschlossen
Mietzins	66.396 EUR p. a. (anfänglich), zahlbar in zwölf gleichen Monatsraten bis zum 3. Werktag eines jeden Monats
Indexierung	Anpassung maximal in Höhe der Erhöhung der gesetzlich festgelegten finanziellen Förderung von Kindertagesstätten (bei Vertragsschluss und zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 1,5 % p. a.)
Instandhaltungen	Dem Mieter obliegen die Schönheitsreparaturen, die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes mit Ausnahme von Dach und Fach.
Betriebskosten / Versicherungen / Grundsteuer	Sämtliche Betriebskosten inkl. Grundsteuer sowie die Kosten für die Versicherungen sind vom Mieter zu tragen.

Mietgegenstand/-objekt
Gegenstand des Mietvertrages ist die am Standort Essen, Kraienbruch 2 errichtete Kindertagesstätte mit 57 Betreuungsplätzen und einer – zum Zeitpunkt der Mietvertragsunterzeichnung geplanten – Nutzfläche von ca. 550 m². Daneben überlässt der Vermieter dem Mieter eine Außenfläche von insgesamt rund 600 m². Die Überlassung der Außenflächen erfolgt unentgeltlich bzw. ist im Mietpreis für das Gebäude abgegolten.

Das Inventar der Kindertagesstätte ist nicht Mietgegenstand.

Nutzung des Mietobjektes / Mietzweck
Die Vermietung erfolgt zum Zwecke der Nutzung der Mietflächen für die Einrichtung als Kindertagesstätte für 57 Kinder und deren Verwaltung. Der Mieter verpflichtet sich zum Betrieb des Mietobjektes als Kindertagesstätte. Das Mietobjekt darf einer anderen Nutzung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zugeführt werden. Der Mieter hat bei der Nutzung des Gebäudes und der Außenflächen die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften einzuhalten.

Gebrauchsüberlassung an Dritte / Untervermietung
Eine dauerhafte Untervermietung des Mietobjektes ist nur mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters zulässig, welche nicht unbillig versagt werden darf. Eine kurzfristige, nicht dauerhafte Untervermietung von einzelnen Räumen (z. B. für die Veranstaltung von Seminaren, Fortbildungen, Kindergeburtstagen oder anderen temporären Veranstaltungen) bedarf keiner gesonderten Zustimmung des Vermieters, solange diese im Einklang mit der Nutzung des Gebäudes an sich steht. Gleichwohl haftet der Mieter für ggf. entstandene Schäden aus temporärer Untervermietung.

Eine Untervermietung an Gesellschaften, an denen der Mieter oder der/die Gesellschafter des Mieters unmittelbar oder mittelbar beteiligt sind, ist ohne Zustimmung zulässig.

Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Gebrauchsüberlassung sämtliche ihm gegen den Dritten zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bis zur Höhe der Mietforderung des Vermieters gegenüber dem Mieter sicherungshalber ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung an. Der Vermieter ist verpflichtet, die sicherungshalber abgetretenen Rechte soweit freizugeben, wie diese wertmäßig die Ansprüche und Rechte des Vermieters gegenüber dem Mieter um mehr als 10 % übersteigen. Der Mieter bleibt jedoch berechtigt, die Forderung gegen den Untermieter/Dritten im eigenen Namen einzuziehen, solange er seine Pflichten gegenüber dem Vermieter erfüllt. Der Vermieter ist sodann berechtigt, die Abtretung offen zu legen und den Untermietzins bzw. die Forderung gegen den Dritten einzuziehen.

Kündigungsmöglichkeit
Die ordentliche Kündigung ist während der Laufzeit des Vertrages ausgeschlossen.

Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen:
a) wenn der Mieter mit seinen Zahlungsverpflichtungen für drei Zahlungstermine mit der Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise, jedoch insgesamt mit einem Betrag von mindestens zwei Monatsmieten in Verzug geraten ist,
b) wenn der Mieter ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dauerhaft fortsetzt, der die Rechte des Vermieters oder eines anderen Mieters in erheblichen Maße verletzt, so dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist,
c) wenn der Mieter ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters den Betrieb des Mietobjektes innerhalb der ersten fünf Jahre nach Übergabe des Mietobjektes dauerhaft einstellt oder dem Mieter der Betrieb des Mietobjektes aus von ihm zu vertretenden Gründen bestandskräftig untersagt wird,
d) wenn der Mieter mit der Übergabe der Mietsicherheit in Verzug ist und dem nach Aufforderung nicht binnen einer Frist von 14 Tagen nicht nachkommt,
e) wenn der Mieter die Brandschutzvorgaben hinsichtlich des Mietobjektes nicht einhält.

Gehen wesentliche Teile des Mietobjektes unter, ohne dass dies von dem Vermieter zu vertreten ist, ist der Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt. Über die Wiederherstellung im Falle eines Untergangs wesentlicher Teile des Mietobjektes entscheidet der Vermieter. Der Vermieter ist nicht zur Wiederherstellung verpflichtet. Das Kündigungsrecht des Mieters bleibt unberührt.

Beendigung des Mietverhältnisses
Der Mieter muss seiner Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen bis spätestens zur Beendigung der Mietzeit und/oder Rückgabe der Mietsache nachkommen. Gibt der Mieter den Mietgegenstand in nicht vertragsgemäßem Zustand zurück, kann der Vermieter von dem Mieter die angemessenen Kosten für die Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes ersetzt verlangen. Der Vermieter ist im Falle einer Rückgabe des Mietgegenstandes in nicht vertragsgemäßem Zustand ohne weiteres, insbesondere ohne Mahnung oder Fristsetzung, berechtigt, Zahlung zu verlangen. Weiterhin haftet der Mieter auch für den sonstigen Schaden, der dem Vermieter durch die verspätete Ausführung der Arbeiten entsteht (insbesondere Mietausfall).

Verkehrssicherungspflicht
Dem Mieter obliegt für seinen Mietbereich die Verkehrssicherungspflicht einschließlich Reinigung und Winterdienst entspre-

chend den gesetzlichen Bestimmungen; er stellt den Vermieter von Ansprüchen Dritter frei, die diese im Zusammenhang mit den Verpflichtungen des Mieters haben. Entsprechendes gilt für die Erfüllung jedweder das Mietobjekt betreffenden Vorschriften oder behördlichen Auflagen, Verpflichtungen aus geschlossenen Versorgungsverträgen sowie Vorgaben des Arbeitsschutzes.

Sicherheitsleistungen

Zur Sicherung jedweder Ansprüche und Rechte des Vermieters aus dem Mietverhältnis und seiner Beendigung stellt der Mieter dem Vermieter zum Zeitpunkt der Übergabe des Gebäudes und der Außenflächen eine Sicherheit (Mietkaution) in Höhe von drei Bruttomonatskaltmieten in Form einer Verpfändungserklärung über ein Mietkautionskonto einer dem deutschen Kreditwesengesetz unterliegenden Bank zur Verfügung. Sollte der Vermieter den Mieter während der Mietdauer wegen seiner fälligen Ansprüche in Anspruch nehmen, so ist der Mieter auf Verlangen verpflichtet, die Mietkaution unverzüglich wieder auf den vereinbarten Betrag aufzustocken. Ergibt sich während der Laufzeit des Vertrages eine Veränderung des Mietzinses im Vergleich um mehr als 5 %, sind beide Parteien berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Sicherheitsleistung auf drei dann geltende Monatsmieten zu verlangen, die spätestens sechs Wochen nach Zugang eines Anpassungsverlangens zu erfolgen hat.

Der Mieter ist verpflichtet, im Falle einer Veräußerung des Mietgegenstandes einer Übertragung der von ihm geleisteten Mietsicherheit im Wege einer befreienden Schuldübernahme auf den jeweiligen Erwerber schriftlich zuzustimmen. Die Zustimmung kann von dem Mieter nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Seniorenresidenz Großenaspe (Großenaspe)

Haus Friedrich Ludwig Jahn (Saarbrücken)

14. Die Investitions- und Finanzierungspläne (PROGNOSE)

Investitions- und Finanzierungsplan der sechs Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft (AIF) – aggregiert (PROGNOSE)

Mittelverwendung	EUR	in % des Investitions-volumens	in % des Zeichnungs-kapitals inkl. Agio	EUR pro m² der Nutzfläche
Kaufpreise/Ablösebeträge der Immobilien	45.916.000	85,81 %	141,06 %	2.394
Grunderwerbsteuer	1.164.885	2,18 %	3,58 %	61
Modernisierung	300.000	0,56 %	0,92 %	16
Makler[1)]	450.485	0,84 %	1,38 %	23
Notar- und Gerichtskosten etc.	195.565	0,37 %	0,60 %	10
Externe Objektbegutachtungen	78.540	0,15 %	0,24 %	4
Objektbezogene Kosten	**48.105.475**	**89,90 %**	**147,79 %**	**2.509**
Bankbearbeitungsgebühren AIF	141.450	0,26 %	0,43 %	7
Sonstige Zwischenfinanzierungskosten	80.000	0,15 %	0,25 %	4
Bankbearbeitungsgebühren Objektgesellschaften	153.905	0,29 %	0,47 %	8
Finanzierungskosten	**375.355**	**0,70 %**	**1,15 %**	**20**
Steuerliche Beratung Investitionsphase[2)]	108.000	0,20 %	0,33 %	6
Transaktionsgebühr[1)]	800.000	1,50 %	2,46 %	42
Finanzierungsvermittlung[2)]	210.000	0,39 %	0,65 %	11
Platzierungsgarantie[2)]	20.000	0,04 %	0,06 %	1
Vertriebskosten[2)]	2.170.000	4,06 %	6,67 %	113
Agio	1.550.000	2,90 %	4,76 %	81
Fondsneben- und Dienstleistungskosten	**4.858.000**	**9,08 %**	**14,92 %**	**253**
Liquiditätsreserven	170.010	0,32 %	0,52 %	9
Investitionsvolumen	**53.508.840**	**100,00 %**	**164,39 %**	**2.790**

Mittelherkunft	EUR	in % des Finanzierungs-volumens	in % des Zeichnungs-kapitals inkl. Agio	EUR pro m² der Nutzfläche
Zeichnungskapital[3)]	31.000.000	57,93 %	95,24 %	1.617
Agio	1.550.000	2,90 %	4,76 %	81
Fremdkapital	20.958.840	39,17 %	64,39 %	1.093
Finanzierungsvolumen	**53.508.840**	**100,00 %**	**164,39 %**	**2.790**

Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.
[1)] Transaktionsgebühren gemäß § 7 Ziff. 7 der Anlagebedingungen
[2)] Initialkosten gemäß § 6 Ziff. 4 der Anlagebedingungen
[3)] Das Zeichnungskapital betrifft das neu einzuwerbende Gesellschaftskapital.

Voraussichtliche Gesamtkosten der Anlageobjekte

Der über die sechs Objektgesellschaften und die Fondsgesellschaft aggregierte Investitions- und Finanzierungsplan gibt an, wie sich das Gesamtinvestitionsvolumen darstellt, wie diese Investitionen finanziert werden und wofür die Mittel im Einzelnen verwendet werden. Aus Vereinfachungs- und Darstellungsgründen wird dabei keine Unterscheidung getroffen, ob sich die einzelnen Positionen auf Ebene der Fondsgesellschaft oder der Objektgesellschaften wiederfinden. Der Großteil der Investition und damit die Mittelverwendung ist durch entsprechende Verträge bzw. Bescheide fixiert und kann sich der Höhe nach nicht verändern. Ausnahmen bestehen auf Ebene der sechs Objektgesellschaften bei den Notar- und Gerichtskosten etc., bei der Objektgesellschaft Techau bei den Modernisierungsmaßnahmen, die mit 300.000 EUR kalkuliert worden sind, und auf Ebene der Fondsgesellschaft bei den Gutachter- und sonstigen Zwischenfinanzierungskosten, da diese noch nicht in vollem Umfang bekannt sind. Mehr- oder Minderkosten gehen zu Lasten oder zu Gunsten der Liquiditätsreserve.

Die einzelnen Positionen der Mittelverwendung werden in den folgenden Abschnitten „Mittelverwendung der sechs Objektgesellschaften“ auf Seite 88 f. sowie „Mittelverwendung der

Fondsgesellschaft“ auf Seite 90 f. näher erläutert, abhängig davon, auf welcher Ebene sich diese Positionen ergeben.

Erläuterungen zu den Eigen- und Fremdmitteln

Die Mittelherkunft setzt sich aus drei Positionen zusammen: Zeichnungskapital, Agio und Fremdkapital. Während das Zeichnungskapital auf Ebene der Fondsgesellschaft eingeworben wird, wird das Fremdkapital von den sechs Objektgesellschaften aufgenommen. Außerdem ist von den Objektgesellschaften und von der Fondsgesellschaft kurzfristiges Fremdkapital in Form von Eigenkapital-Zwischenfinanzierungen aufgenommen worden, die durch das eingeworbene Zeichnungskapital zurückgeführt werden.

Zeichnungskapital, Agio

Das Zeichnungskapital in Höhe von 31.000.000 EUR sowie der Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % auf das Zeichnungskapital sind von den Anlegern in die Fondsgesellschaft einzubringen.

Fremdkapital

Hinsichtlich des Fremdkapitals wird auf die Erläuterungen im Abschnitt „Mittelherkunft der sechs Objektgesellschaften“ auf Seite 89 f. verwiesen.

Zulässigkeit von Kreditaufnahmen

Kreditaufnahmen für Rechnung des Investmentvermögens sind gemäß § 3 Ziff. 1 der Anlagebedingungen bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Grenze gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Einsatz von Leverage

Zur Finanzierung der Fondsimmobilien setzen die Objektgesellschaften Leverage (Fremdkapital) in Form von langfristigen Fremdfinanzierungen (Darlehen) in gesetzlich zulässiger Höhe von insgesamt 20.958.840 EUR ein. Durch den Einsatz von Fremdkapital kann die Eigenkapitalrentabilität der Anleger gesteigert werden, solange die vereinbarte Verzinsung des Fremdkapitals niedriger ist als die geplante Gesamtkapitalrentabilität der Investition (sogenannter Hebel- oder Leverage-Effekt). Die langfristigen, in Euro aufgenommenen Darlehen wurden der jeweiligen Objektgesellschaft von unterschiedlichen deutschen Kreditinstituten zu marktüblichen Konditionen gewährt. Darüber hinaus hat der AIF Fremdkapital in Form einer kurzfristigen Eigenkapital-Zwischenfinanzierung in Höhe von insgesamt bis zu 9.430.000 EUR aufgenommen, die von einer deutschen Privatbank gewährt wurde und der (mittelbaren) Bezahlung der Anschaffungskosten der Fondsimmobilien dient. Die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung soll mit Hilfe des Zeichnungskapitals vollständig zurückgeführt werden. Die Gesellschaft wird darüber hinaus kein weiteres Leverage in Anspruch nehmen. Hinsichtlich der aus dem Einsatz von Leverage resultierenden Risiken wird auf Seite 108 f. im Kapitel „17. Risiken“ in den Abschnitten „Wertentwicklungsrisiko“ und „Kreditrisiko aus Fremdfinanzierung auf Ebene der Objektgesellschaften“ verwiesen.

Die Fondsgesellschaft (AIF) erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert um maximal das 2,0-fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert ebenfalls um maximal das 2,0-fache nicht übersteigt, da keine Absicherungsgeschäfte vorgesehen sind. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Fondsgesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Handhabung von Sicherheiten

Der AIF darf gemäß § 3 Ziff. 2 der Anlagebedingungen die zu dem Investmentvermögen gehörenden Fondsimmobilien bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf die Immobilien beziehen (hier insbesondere die langfristigen Mietverträge), bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, belasten bzw. abtreten, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Verwahrstelle diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet. Der AIF darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen.

Im Rahmen der Fremdfinanzierung jeder Fondsimmobilie hat sich die jeweils finanzierende Bank Buchgrundschulden in Höhe von 8.200.000 EUR (Saarbrücken) / 6.825.500 EUR (Großenaspe) / 8.000.000 EUR (Techau) / 1.490.000 EUR (Wehretal) / 3.000.000 EUR (Gräfenberg) / 930.000 EUR (Essen) im Grundbuch eintragen lassen. Nach Rückführung der kurzfristigen Zwischenfinanzierungen erfolgen Teillöschungen der Buchgrundschulden bei den einzelnen Objektgesellschaften in Höhe von 2.780.000 EUR (Saarbrücken), 1.125.500 EUR (Großenaspe), 3.170.000 EUR (Techau) und 344.000 EUR (Essen). Bei der Belastung der Immobilien werden die Beschränkungen gemäß § 3 Ziff. 2 der Anlagebedingungen beachtet. Eine Wiederverwendung etwaiger Sicherheiten und Vermögenswerte ist nicht vorgesehen. Die sich aus der Handhabung von Sicherheiten ergebenden Risiken sind im Abschnitt „Kreditrisiko aus Fremdfinanzierung auf Ebene der Objektgesellschaften“ auf Seite 108 f. beschrieben.

Investitions- und Finanzierungsplan der sechs Objektgesellschaften (PROGNOSE)

Mittelverwendung	kumuliert über alle Objekt-KGs	in % des Investitionsvolumens	Objekt-KG Saarbrücken	Objekt-KG Großenaspe
Kaufpreise/Ablösebeträge	45.916.000	95,06 %	13.375.000	9.500.000
Grunderwerbsteuer	1.164.885	2,42 %	0	0
Modernisierung	300.000	0,62 %	0	0
Makler	450.485	0,93 %	0	0
Notar- und Gerichtskosten etc.	195.565	0,40 %	5.198	21.250
Bankbearbeitungsgebühren	153.905	0,32 %	41.155	42.750
Liquiditätsreserven	120.000	0,25 %	20.000	20.000
Investitionsvolumen	**48.300.840**	**100,00 %**	**13.441.353**	**9.584.000**

Mittelherkunft	kumuliert über alle Objekt-KGs	in % des Finanzierungsvolumens	Objekt-KG Saarbrücken	Objekt-KG Großenaspe
Kommanditkapital	27.342.000	56,61 %	8.034.000	3.884.000
Fremdkapital	20.958.840	43,39 %	5.407.353	5.700.000
Finanzierungsvolumen	**48.300.840**	**100,00 %**	**13.441.353**	**9.584.000**

Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen. Angaben erfolgen in EUR, sofern nicht anders angegeben.

Langfristige Fremdfinanzierungen der sechs Objektgesellschaften

	Objekt-KG Saarbrücken	Objekt-KG Großenaspe
Vertragsdatum	24.09.2018	28.11.2018
Finanzierende Bank	Deutsche Landesbank	Deutsche Geschäftsbank
Darlehensbetrag[1)]	5.407.353 EUR	5.700.000 EUR
Fremdkapitalquote[3)]	40,43 %	60,00 %
Bearbeitungsgebühr	27.100 EUR	42.750 EUR
Auszahlungsdatum	28.09.2018	30.12.2018
Auszahlung	100 %	100 %
Sicherheiten	- Buchgrundschuld über 8.200.000 EUR[5)] - Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen, sämtlichen Versicherungen sowie Werk-/Generalunternehmerverträgen - Bürgschaft der INP Holding AG in Höhe von 500.000 EUR - Verpfändung von Guthaben	- Buchgrundschuld über 6.825.500 EUR[5)] - Abtretung der Miet- und Pachtzinsansprüche - Verpfändung der Instandsetzungsreserve in Höhe von 23.470 EUR p. a.
Zinssatz	2,10 %	2,00 %
Vereinbarte Zinsbindungsdauer (Enddatum)	12 Jahre (30.09.2030)	10 Jahre (30.12.2028)
Kalkulierter Anschlusszinssatz p. a.	4,00 %	4,00 %
Anfängliche Tilgung p.a. (annuitätisch)	2,80 %	2,70 %
Tilgung nach Ablauf der Zinsbindung[7)]	5,75 %	4,70 %
Darlehenslaufzeit (Enddatum)	24,5 Jahre (30.03.2043)	22,5 Jahre (30.06.2041)

Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen. Angaben erfolgen in EUR, sofern nicht anders angegeben.

[1)] Die genannten Darlehensbeträge bei Saarbrücken, Wehretal und Essen sind die Beträge, die per 31.12.2018 zum Zeitpunkt der Beteiligung des AIF an der jeweiligen Objektgesellschaft valutiert haben. Die ursprünglich aufgenommenen Darlehensbeträge lauten 5.420.000 EUR (Saarbrücken), 1.490.000 EUR (Wehretal) und 586.000 EUR (Essen).

[2)] Aufteilung des Gesamtdarlehens in zwei einzelne Darlehensverträge A) und B), deren Valutenstände per 31.12.2018 (Beteiligung des AIF an der Objektgesellschaft) 377.015 EUR (A) sowie 162.008 EUR (B) betragen.

[3)] Die Fremdkapitalquote ermittelt sich als Quotient von Darlehen und Kaufpreis bzw. Ablösebetrag.

[4)] PROGNOSE

[5)] Nach Tilgung der kurzfristigen, grundbuchlich besicherten Zwischenfinanzierung erfolgt eine Teillöschung in Höhe von 2.780.000 EUR (Saarbrücken) / 1.125.500 EUR (Großenaspe) / 3.170.000 EUR (Techau) / 344.000 EUR (Essen).

[6)] Die erste Zahl bezieht sich auf Darlehen A, die zweite Zahl bezieht sich auf Darlehen B.

[7)] Angabe ist bezogen auf die Restvaluta bei Ablauf der jeweiligen Zinsbindung.

Objekt-KG Techau	Objekt-KG Wehretal	Objekt-KG Gräfenberg	Objekt-KG Essen
10.725.000	3.316.000	7.750.000	1.250.000
697.125	198.960	268.800	0
300.000	0	0	0
255.255	78.980	116.250	0
72.620	33.524	57.950	5.023
60.000	10.000	0	0
20.000	20.000	20.000	20.000
12.130.000	**3.657.464**	**8.213.000**	**1.275.023**

Objekt-KG Techau	Objekt-KG Wehretal	Objekt-KG Gräfenberg	Objekt-KG Essen
7.300.000	2.175.000	5.213.000	736.000
4.830.000	1.482.464	3.000.000	539.023
12.130.000	**3.657.464**	**8.213.000**	**1.275.023**

Objekt-KG Techau	Objekt-KG Wehretal	Objekt-KG Gräfenberg	Objekt-KG Essen
10.12.2018	26.09.2018	18.02.2019	16.02.2016
Deutsche Sparkasse	Deutsche Geschäftsbank	Deutsche Genossenschaftsbank	Deutsche Geschäftsbank
4.830.000 EUR	1.482.464 EUR	3.000.000 EUR	539.023 EUR[2]
45,03 %	44,71 %	38,71 %	43,12 %
40.000 EUR	10.000 EUR	0 EUR	2.930 EUR
27.12.2018	31.10.2018	01.07.2019[4]	29.04.2016
100 %	100 %	100 %	100 %
- Buchgrundschuld über 8.000.000 EUR[5] - Abtretung der Miet- und Pachtzinsansprüche	- Buchgrundschuld über 1.490.000 EUR - Abtretung der Miet- und Pachtzinsansprüche	- Buchgrundschuld über 3.000.000 EUR - Abtretung der Miet- und Pachtzinsansprüche	- Buchgrundschuld über 930.000 EUR[5] - Abtretung der Miet- und Pachtzinsansprüche - Platzierungsgarantie der INP Holding AG
2,19 %	2,10 %	2,35 %	2,55 % / 2,61 %[6]
12 Jahre (30.12.2030)	10 Jahre (31.10.2028)	rd. 11,5 Jahre (30.01.2031)	rd. 10 Jahre (31.03.2026) / rd. 12 Jahre (31.03.2028)[6]
4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
1,51 %	3,03 %	1,50 %	3,12 % / 3,08 %[6]
2,48 %	5,64 %	2,46 %	6,11 % / 7,27 %[6]
25,0 Jahre (30.12.2043)	rd. 25,1 Jahre (30.11.2043)	rd. 11,5 Jahre (30.01.2031)	unbefristet

Mittelverwendung der sechs Objektgesellschaften

Vorbemerkung

Die Mittelverwendung zeigt, für welche Positionen die zur Verfügung stehenden Mittel verwendet werden, und bildet somit die Gesamtinvestitionen der sechs Objektgesellschaften ab. Die Fondsgesellschaft beteiligt sich mit rund 89,9 % der Kommanditanteile jeder Objektgesellschaft, in deren Eigentum sich die jeweilige Immobilie befindet.

Kaufpreise/Ablösebeträge

Saarbrücken (Haus Friedrich Ludwig Jahn)

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Haus Friedrich Ludwig Jahn umfassen den Grund und Boden sowie die Herstellungskosten für das Gebäude und betragen 13.375.000 EUR (Ablösebetrag). Der auf diesen Ablösebetrag entfallende Eigenkapitalanteil ist gemäß einer Vereinbarung zwischen dem AIF und den Altgesellschaftern über den Eintritt des AIF mittels Kapitalerhöhung in die Objektgesellschaft einzuzahlen, sobald das entsprechende Eigenkapital beim AIF eingeworben worden ist. Der Ablösebetrag dient der vollständigen, durch die Fondsgesellschaft zu bewirkenden Ablösung von sämtlichen Altverbindlichkeiten und Rückstellungen sowie des Kapitalkontos der REG Residenzen Entwicklungs GmbH & Co. KG.

Großenaspe (Seniorenresidenz Großenaspe)

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Seniorenresidenz Großenaspe umfassen den Grund und Boden sowie die Herstellungskosten für das Gebäude inklusive Erweiterungsbau und betragen 9.500.000 EUR (Ablösebetrag). Der auf diesen Ablösebetrag entfallende Eigenkapitalanteil ist gemäß einer Vereinbarung zwischen dem AIF und den Altgesellschaftern über den Eintritt des AIF mittels Kapitalerhöhung in die Objektgesellschaft einzuzahlen, sobald das entsprechende Eigenkapital beim AIF eingeworben worden ist. Der Ablösebetrag dient der vollständigen, durch die Fondsgesellschaft zu bewirkenden Ablösung von sämtlichen Altverbindlichkeiten und Rückstellungen sowie des Kapitalkontos der INP Management GmbH.

Techau (Pflegezentrum Techau)

Die Objektgesellschaft Techau hat mit notariellem Kaufvertrag vom 15. Oktober 2018 das Grundstück einschließlich der Fondsimmobilie in Techau zu einem Kaufpreis von 10.725.000 EUR erworben. Nach Erfüllung aller Voraussetzungen für die Kaufpreiszahlung wurde am 27. Dezember 2018 die Kaufpreiszahlung an den Veräußerer geleistet.

Wehretal (Forstgarten Stift Wehretal)

Die Objektgesellschaft Wehretal hat mit notariellem Kaufvertrag vom 10. August 2018 das Grundstück einschließlich der Fondsimmobilie in Techau zu einem Kaufpreis von 3.316.000 EUR erworben. Nach Erfüllung aller Voraussetzungen für die Kaufpreiszahlung wurde am 31. Oktober 2018 die Kaufpreiszahlung an die Veräußerer geleistet.

Gräfenberg (Seniorenhaus St. Michael)

Die Objektgesellschaft Gräfenberg hat mit notariellem Kaufvertrag vom 19. Oktober 2018 das Grundstück einschließlich der Fondsimmobilie sowie das Miteigentum des Grundstücks, auf dem ein Wohnhaus mit Betreutem Wohnen errichtet ist, verbunden mit dem Sondereigentum an sechs Wohnungen, in Gräfenberg zu einem Kaufpreis von 7.750.000 EUR erworben. Nach Erfüllung aller Voraussetzungen für die Kaufpreiszahlung wurde nach Absprache mit den Veräußerern am 28. Dezember 2018 eine erste Kaufpreiszahlung in Höhe von 4.200.000 EUR geleistet. Der Abschluss der Umbaumaßnahmen am Objekt (weitere Details hierzu siehe die Angaben auf Seite 64 f.) wird bis zum 30. Juni 2019 prognostiziert, sodass zum 1. Juli 2019 die zweite/vollständige Kaufpreiszahlung in Höhe von 3.550.000 EUR aus Mitteln der dann auszuzahlenden langfristigen Fremdfinanzierung (3.000.000 EUR) und eingeworbenem Eigenkapital (550.000 EUR) angenommen worden ist.

Essen (Kindergarten Weltentdecker)

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Kindergartens Weltentdecker umfassen den Grund und Boden sowie die Herstellungskosten für das Gebäude und betragen 1.250.000 EUR (Ablösebetrag). Der auf diesen Ablösebetrag entfallende Eigenkapitalanteil ist gemäß einer Vereinbarung zwischen dem AIF und den Altgesellschaftern über den Eintritt des AIF mittels Kapitalerhöhung in die Objektgesellschaft einzuzahlen, sobald das entsprechende Eigenkapital beim AIF eingeworben worden ist. Der Ablösebetrag dient der vollständigen, durch die Fondsgesellschaft zu bewirkenden Ablösung von sämtlichen Altverbindlichkeiten und Rückstellungen sowie des Kapitalkontos der INP Management GmbH.

Grunderwerbsteuer

Bemessungsgrundlage für die zu zahlende Grunderwerbsteuer ist der jeweils vereinbarte Kaufpreis für die Fondsimmobilien in Techau, Wehretal und Gräfenberg (bei Gräfenberg abzüglich des im Kaufvertrag vereinbarten Inventarwertes). Die Grunderwerbsteuer beträgt bei der Objektgesellschaft Techau 6,5 % des Kaufpreises (entsprechend 697.125 EUR), bei der Objektgesellschaft Wehretal 6,0 % des Kaufpreises (entsprechend 198.960 EUR) und bei der Objektgesellschaft Gräfenberg 3,5 % des Kaufpreises abzüglich Inventar (entsprechend 268.800 EUR). Bei den Objektgesellschaften Saarbrücken, Großenaspe und Essen fällt bei der Übertragung von Kommanditanteilen bzw. Kapitalerhöhungen durch den AIF konzeptionsgemäß keine Grunderwerbsteuer an. Hinsichtlich der steuerlichen Behandlung der Aufnahme neuer Gesellschafter wird auf die Ausführungen im Kapitel „21. Angaben der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“, Abschnitt „Grunderwerbsteuer“ auf Seite 126 f. verwiesen.

Modernisierung

Die Objektgesellschaft Techau hat auf ihre Kosten mehrere

Fachbetriebe mit der Ausführung von Fassadenarbeiten und Fußbodenerneuerungen am Pflegezentrum Techau beauftragt. Das hierfür kalkulierte Budget beträgt 300.000 EUR inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Modernisierungsarbeiten sollen im Laufe des Jahres 2019 erfolgen.

Makler
Für die Vermittlungen der Immobilien Techau, Wehretal und Gräfenberg wurden Maklerprovisionen in unterschiedlicher Höhe von insgesamt 450.485 EUR einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer gezahlt. Die einzelnen Beträge sind in der Tabelle „Investitions- und Finanzierungsplan der sechs Objektgesellschaften (PROGNOSE)“ auf Seite 86 f. dargestellt.

Notar- und Gerichtskosten etc.
Die Notar- und Gerichtskosten und weitere Gebühren im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilien (Objektgesellschaften Techau, Wehretal und Gräfenberg) bzw. des Teileigentums (Objektgesellschaft Gräfenberg) sowie der Kapitalerhöhungen bei den Objektgesellschaften Saarbrücken, Großenaspe und Essen wurden in Höhe von 195.565 EUR inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer angesetzt, was in der Summe rund 0,43 % der Summe aus Ablösebeträgen und Kaufpreisen entspricht. Die einzelnen Beträge sind in der Tabelle „Investitions- und Finanzierungsplan der sechs Objektgesellschaften (PROGNOSE)“ auf Seite 86 f. dargestellt. Der Gesamtbetrag beruht u. a. auf Auskünften der Notariate, Grundbuchämter und anderer beteiligter Stellen. Noch nicht feststehende Kosten wurden auf Grundlage von Erfahrungswerten geschätzt. Da noch nicht alle Gebühren erhoben worden sind, können sich Abweichungen ergeben.

Bankbearbeitungsgebühren Objektgesellschaften
Die Endfinanzierungen aller sechs Fondsimmobilien wurden jeweils im Rahmen eines langfristigen Euro-Darlehens bei sechs unterschiedlichen deutschen Kreditinstituten eingedeckt. Von allen Objektgesellschaften wurden zudem Zwischenfinanzierungen ebenfalls jeweils im Rahmen eines oder mehrerer Euro-Darlehen aufgenommen. Die Höhe der für die End- und Zwischenfinanzierungen jeweils erhobenen Bankbearbeitungsgebühren ist in den tabellarischen Übersichten der lang- und kurzfristigen Fremdfinanzierungen auf Seite 86 f. bzw. 92 f. dargestellt.

Liquiditätsreserven
Die anfängliche kalkulierte Liquiditätsreserve aller Objektgesellschaften beträgt jeweils 20.000 EUR, somit insgesamt 120.000 EUR. Die Liquiditätsreserve dient unter anderem dem Ausgleich etwaiger unterjähriger Liquiditätsschwankungen zur Gewährleistung der Handlungs- und Dispositionsfreiheit der Objektgesellschaften. Sie wird als Sicherheit für unvorhersehbare Kosten in der Investitionsphase und während der Bewirtschaftung der Immobilien gebildet. Die Liquiditätsreserven sollen durch die jeweilige Objektgesellschaft zinsbringend am Geldmarkt angelegt werden.

Mittelherkunft der sechs Objektgesellschaften

Kommanditkapital
Die Finanzierung der Fondsimmobilien soll neben der Aufnahme von Fremdkapital über Eigenkapital in Höhe von 27.342.000 EUR in Form von Kommanditkapital, das durch die Fondsgesellschaft bei den sechs Objektgesellschaften eingebracht wird, erfolgen. Im Rahmen der Investitions- und Finanzierungsrechnung wird lediglich das durch die Fondsgesellschaft einzuzahlende und damit allein auszahlungsberechtigte Kommanditkapital in Höhe von 27.342.000 EUR ausgewiesen.

Bis zur vollständigen Platzierung des Zeichnungskapitals der Fondsgesellschaft in Höhe von 31.000.000 EUR hat diese ein kurzfristiges Zwischenfinanzierungsdarlehen aufgenommen, das von einer renommierten deutschen Privatbank gewährt worden ist. Damit wurde sichergestellt, dass die Kapitalerhöhungen der Fondsgesellschaft bei den sechs Objektgesellschaften eingezahlt werden können, um mit diesen Mitteln und dem aufgenommenen langfristigen Fremdkapital sowie den weiteren Zwischenfinanzierungen auf Ebene der Objektgesellschaften den gesamten Kaufpreis bzw. Ablösebetrag der jeweiligen Immobilie zum Zeitpunkt der entsprechenden Fälligkeit begleichen zu können. Weitere Informationen zum der Fondsgesellschaft gewährten Zwischenfinanzierungsdarlehen finden sich auf Seite 92 f.

Fremdkapital
Die Realisierung des Gesellschaftszwecks der Objektgesellschaften erfolgt planmäßig zum Teil über langfristige Darlehen, die von den Objektgesellschaften in Form von annuitätischen Hypothekendarlehen mit monatlicher Tilgung in Höhe von insgesamt 20.958.840 EUR aufgenommen wurden bzw. zum 31. Dezember 2018 valutieren. Die langfristigen Darlehen der Objektgesellschaften Saarbrücken, Großenaspe, Techau, Wehretal und Essen waren zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits ausgezahlt. Das langfristige Darlehen der Objektgesellschaft Gräfenberg soll prognosegemäß zum 1. Juli 2019 ausgezahlt werden. Die Einzelheiten der Darlehen sind in der Tabelle „Langfristige Fremdfinanzierungen der sechs Objektgesellschaften“ auf Seite 86 f. dargestellt.

Bis zur vollständigen Platzierung des Zeichnungskapitals der Fondsgesellschaft und damit der vollständigen Einzahlung der Pflichteinlagen der Fondsgesellschaft bei den Objektgesellschaften haben alle Objektgesellschaften neben den jeweiligen Hypothekendarlehen kurzfristige Darlehen („Zwischenkredite“) aufgenommen, die der Zwischenfinanzierung der Einzahlung der Pflichteinlagen der Fondsgesellschaft dienen. Die Zwischenkredite werden mittelbar durch die Einlagen der Anleger bei der Fondsgesellschaft bzw. unmittelbar über die Einzahlungen der Pflichteinlagen der Fondsgesellschaft bei den Objektgesellschaften zurückgeführt. Zwischenfinanzierungs-

Investitions- und Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft (AIF) (PROGNOSE)

Mittelverwendung	EUR	in % des Investitionsvolumens
Kapitalerhöhungen bei den Objektgesellschaften	27.342.000	84,00 %
Externe Objektbegutachtungen	78.540	0,24 %
Steuerliche Beratung Investitionsphase[2)]	108.000	0,33 %
Transaktionsgebühr[1)]	800.000	2,46 %
Finanzierungsvermittlung[2)]	210.000	0,65 %
Platzierungsgarantie[2)]	20.000	0,06 %
Vertriebskosten[2)]	2.170.000	6,67 %
Agio	1.550.000	4,76 %
Bankbearbeitungsgebühren AIF	141.450	0,43 %
Sonstige Zwischenfinanzierungskosten	80.000	0,25 %
Liquiditätsreserve	50.010	0,15 %
Investitionsvolumen	**32.550.000**	**100,00 %**

Mittelherkunft	EUR	in % des Finanzierungsvolumens
Zeichnungskapital[3)]	31.000.000	95,24 %
Agio	1.550.000	4,76 %
Finanzierungsvolumen	**32.550.000**	**100,00 %**

Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.
[1)] Transaktionsgebühren gemäß § 7 Ziff. 7 der Anlagebedingungen
[2)] Initialkosten gemäß § 6 Ziff. 4 der Anlagebedingungen
[3)] Das Zeichnungskapital betrifft das neu eingeworbene Gesellschaftskapital.

zinsen für diese Zwischenkredite fallen immer nur soweit an, wie noch keine Kommanditisten/Treugeber der Fondsgesellschaft beigetreten sind, ihre Einlage geleistet haben und die jeweilige Pflichteinlage der Fondsgesellschaft bei den Objektgesellschaften eingezahlt worden ist. Es ergeben sich daher keine zusätzlichen Liquiditätsbelastungen für die Objektgesellschaften, da entweder der jeweilige Zwischenkredit oder aber die Fondsgesellschaft über Auszahlungen bedient wird. Daher wird auf eine detaillierte Aufstellung des Zahlenwerks der Zwischenkredite verzichtet. Die Einzelheiten der Zwischenkredite sind in der Tabelle „Kurzfristige Fremdfinanzierungen der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft (AIF)“ auf Seite 92 f. dargestellt.

Mittelverwendung der Fondsgesellschaft

Kaufpreise der Beteiligungen / Kapitalerhöhungen

Hierbei handelt es sich um die Beteiligungen der Fondsgesellschaft an den sechs Objektgesellschaften Saarbrücken, Großenaspe, Techau, Wehretal, Gräfenberg und Essen. Alle Objektgesellschaften haben in Form einer Kapitalerhöhung die Fondsgesellschaft als Kommanditistin mit Wirkung zum 1. Januar 2019 in die Gesellschaft aufgenommen. Die Kapitalerhöhungen sind durch entsprechende Gesellschafterbeschlüsse und in einer Neufassung des Gesellschaftsvertrages der jeweiligen Objektgesellschaft vereinbart worden. Zu den Einzelheiten dieser Gesellschaftsverträge siehe Kapitel „8. Anlageobjekte“ auf Seite 18 ff.

Externe Objektbegutachtungen

Gemäß § 261 Abs. 5 Nr. 1a) KAGB darf eine Investition durch die Anleger in die Fondsgesellschaft nur erfolgen, wenn die jeweilige Immobilie zuvor von einem externen Bewerter bewertet worden ist. Dementsprechend hat eine externe Bewertungsgesellschaft Bewertungsgutachten für die Fondsimmobilien erstellt. Hierfür fallen Gutachterhonorare an, die auf eine Gesamthöhe von 78.540 EUR prognostiziert worden sind.

Steuerliche Beratung Investitionsphase
Die KVG hat im Namen und auf Rechnung der Fondsgesellschaft mit Herrn Wirtschaftsprüfer / Steuerberater / Dipl.-Kfm. Wolfgang Krug mit Datum vom 15. Januar 2019 einen Steuerberatungsvertrag abgeschlossen. Für die Beratung hinsichtlich der steuerlichen Konzeption des Investmentvermögens erhält der Vertragspartner ein einmaliges Honorar in Höhe von 108.000 EUR einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Vergütung ist spätestens nach Ende der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals fällig. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, während der Platzierung von Kommanditanteilen prozentuale Abschlagszahlungen mit dem Zahlungseingang von Kommanditeinlagen zu leisten. Insofern gilt der Leistungsanspruch als erfüllt.

Transaktionsgebühr
Die Fondsgesellschaft hat mit Datum vom 15. Januar 2019 einen Fremdverwaltungsvertrag mit der INP Invest GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) abgeschlossen. Im Rahmen dieses Vertrages obliegen der KVG die Verwaltung und die Anlage des Vermögens der Fondsgesellschaft, die Durchführung des Vertriebsanzeigeverfahrens sowie des Verfahrens zur Genehmigung der Anlagebedingungen und der Verwahrstelle. Für die Erbringung dieser einmalig anfallenden Tätigkeiten erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 800.000 EUR (rund 1,75 % inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer der Kaufpreise bzw. Ablösebeträge aller Fondsimmobilien). Die Vergütung ist verdient, sobald von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Mitteilung der Vertriebsgestattung gemäß § 316 KAGB vorliegt, und spätestens nach Ende der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals fällig. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, während der Platzierung von Kommanditanteilen prozentuale Abschlagszahlungen mit dem Zahlungseingang von Kommanditeinlagen zu leisten. Insofern gilt der Leistungsanspruch als erfüllt.

Finanzierungsvermittlung
Die KVG hat im Namen und auf Rechnung der Fondsgesellschaft mit Datum vom 15. Januar 2019 einen Finanzierungsvermittlungsvertrag mit der INP Finanzconsult GmbH abgeschlossen. Im Rahmen dieses Vertrages wurde die Vermittlung a) von sechs langfristigen Hypothekenfinanzierungen für die Objektgesellschaften, b) von Eigenkapital-Zwischenfinanzierungen auf Ebene der Objektgesellschaften sowie c) von einer Eigenkapital-Zwischenfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft durch den Vertragspartner vereinbart. Die INP Finanzconsult GmbH erhält hierfür ein Honorar in Höhe von insgesamt 210.000 EUR. Das Honorar beinhaltet keine Umsatzsteuer, da gemäß § 4 Nr. 8a UStG eine umsatzsteuerfreie Leistung erbracht wird. Die Vergütung ist spätestens nach Ende der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals fällig. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, während der Platzierung von Kommanditanteilen prozentuale Abschlagszahlungen mit dem Zahlungseingang von Kommanditeinlagen zu leisten. Insofern gilt der Leistungsanspruch als erfüllt.

Platzierungsgarantie
Die INP Holding AG erhält gemäß Vertrag vom 15. Januar 2019 für die Übernahme einer Platzierungsgarantie eine einmalige Vergütung in Höhe von 20.000 EUR inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Vergütung entsteht anteilig in Höhe des vermittelten und eingezahlten Kommanditkapitals und ist jeweils im Monat der Einzahlung des Kommanditkapitals fällig, wenn es die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft erlaubt.

Vertriebskosten / Agio
Mit der Vermittlung der Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft wurde gemäß Vertrag vom 15. Januar 2019 die INP Finanzconsult GmbH beauftragt. Diese Gesellschaft erhält neben den ausgewiesenen Vertriebskosten in Höhe von 2.170.000 EUR das ausgewiesene Agio in Höhe von 1.550.000 EUR. Die Vergütung sowie das Agio sind anteilig fällig, sobald die vermittelten Kommanditisten/Treugeber der Fondsgesellschaft beigetreten sind und ihre fällige Kommanditeinlage zuzüglich 5 % Agio eingezahlt haben.

Bankbearbeitungsgebühren AIF
Die Zwischenfinanzierung des Zeichnungskapitals wurde im Rahmen eines Euro-Darlehens in Höhe von 9.430.000 EUR eingedeckt. Für das Darlehen wurde eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 141.450 EUR vereinbart.

Sonstige Zwischenfinanzierungskosten
Im Rahmen der Stellung des Zwischenfinanzierungsdarlehens entstehen weitere Kosten. Diese resultieren aus Zinszahlungen bzw. Vergütungen auf die Stellung von Zusatzsicherheiten und wurden auf 80.000 EUR geschätzt.

Liquiditätsreserve
Die Liquiditätsreserve wird als Sicherheit für unvorhersehbare Kosten in der Investitionsphase und während der Fondslaufzeit gebildet. Sie soll durch die Fondsgesellschaft zinsbringend am Kapitalmarkt angelegt werden.

Mittelherkunft der Fondsgesellschaft

Zeichnungskapital
Das neu einzuwerbende Zeichnungskapital und der Ausgabeaufschlag (Agio) sind von den Anlegern aufzubringen.

Die aufzubringenden Mittel für die Beteiligungen an den sechs Objektgesellschaften betragen insgesamt 27.342.000 EUR (Aufteilung dieses Betrages auf die einzelnen Objektgesellschaften siehe Tabelle „Investitions- und Finanzierungsplan der sechs Objektgesellschaften (PROGNOSE)“ auf Seite 86 f.). Diese für die Zahlung der Immobilien-Kaufpreise bzw. Ablösebeträge notwendigen Mittel stehen jedoch erst nach Einwerbung des Fonds-Eigenkapitals zur Verfügung, sodass die Objektgesellschaften kurzfristige Zwischenfinanzierungen aufgenommen haben (siehe Tabelle „Kurzfristige Fremdfinanzierungen der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft (AIF)“ auf Seite 92 f.), um die Zahlungen der Kaufpreise bzw. Ablösebeträge vornehmen zu können.

Aufgrund dieser Kurzfristdarlehen in Höhe von insgesamt 8.755.113 EUR auf Ebene der Objektgesellschaften hat die Fondsgesellschaft zunächst nur 18.586.887 EUR für die Beteiligungen zu zahlen. Die aufgenommenen Kurzfristdarlehen werden mit der sukzessiven Einwerbung und Einzahlung des Zeichnungskapitals durch die Anleger bei der Fondsgesellschaft und der Einzahlung der Kommanditbeteiligung der Fondsgesellschaft bei der jeweiligen Objektgesellschaft zurückgeführt. Die erste Zahlung für die Kommanditanteile über 18.586.887 EUR wird durch die Auszahlung einer Eigenkapital-Zwischenfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft in Höhe von 9.430.000 EUR teilweise ermöglicht; der Differenzbetrag in Höhe von insgesamt 9.156.887 EUR (davon entfallen 5.223.000 EUR auf Saarbrücken, 3.153.887 EUR auf Großenaspe, 388.000 EUR auf Gräfenberg und 392.000 EUR auf Essen) wurde über die Bereitstellung weiterer Zwischenfinanzierungsmittel von Seiten privater Drittkapitalgeber zwischenfinanziert bzw. ist vereinbarungsgemäß erst mit Volleinwerbung und Einzahlung des Fonds-Eigenkapitals von Seiten der jeweiligen Objektgesellschaft fällig.

Die Zwischenfinanzierungen werden durch die Einlagen der Anleger zurückgeführt. Die Zwischenfinanzierungszinsen fallen immer nur soweit an, wie noch keine Kommanditisten/Treugeber der Fondsgesellschaft beigetreten sind und ihre Einlage geleistet haben. Es ergeben sich dadurch keine weiteren Liquiditätsbelastungen, da entweder die Zwischenfinanzierungen bedient werden oder der Anleger in Form von Auszahlungen, auf die er im Folgemonat nach der vollständigen Kapitaleinzahlung Anspruch hat, bedient wird. Daher wird auf eine detaillierte Aufstellung des Zahlenwerks der Zwischenfinanzierung verzichtet. Weitere Informationen zu den Zwischenfinanzierungsdarlehen finden sich in der nachfolgenden Tabelle.

Agio

Das Agio beträgt 5 % des neu einzuwerbenden Zeichnungskapitals, somit insgesamt 1.550.000 EUR. Es wird für die Vermittlung der Kommanditeinlagen an die INP Finanzconsult GmbH geleistet.

Kurzfristige Fremdfinanzierungen der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft (AIF)

	Objekt-KG Saarbrücken	Objekt-KG Großenaspe	Objekt-KG Techau
Institutionelle Fremdkapitalgeber			
Vertragsdatum	24.09.2018	19.07.2017	10.12.2018
Finanzierende Bank	Deutsche Landesbank	Deutsche Geschäftsbank	Deutsche Sparkasse
Darlehensbetrag	2.811.000 EUR	730.113 EUR	3.170.000 EUR
Bearbeitungsgebühr	14.055 EUR	0 EUR	20.000 EUR
Auszahlungsdatum	28.09.2018	diverse	27.12.2018
Auszahlung	100 %	100 %	100 %
Tilgung	in einer Summe oder in Teilbeträgen, spätestens jedoch bis zum 31.08.2019	in einer Summe oder in Teilbeträgen, spätestens jedoch bis zum 30.06.2019	in einer Summe oder in Teilbeträgen, spätestens jedoch bis zum 30.12.2019
Zinssatz	EURIBOR + Marge	1,75 %	1,75 %
Fälligkeit	31.08.2019	30.06.2019	30.12.2019
Sicherheiten	Es gelten die gleichen Sicherheiten wie bei der langfristigen Fremdfinanzierung (siehe Tabelle auf Seite 86 f.)	Es gelten die gleichen Sicherheiten wie bei der langfristigen Fremdfinanzierung (siehe Tabelle auf Seite 86 f.)	Es gelten die gleichen Sicherheiten wie bei der langfristigen Fremdfinanzierung (siehe Tabelle auf Seite 86 f.)

Seniorenhaus St. Michael (Gräfenberg)

	Objekt-KG Wehretal	Objekt-KG Gräfenberg	Objekt-KG Essen	Fondsgesellschaft
	02.10.2018	18.02.2019	16.02.2016	14.08.2018, 18.12.2018
	Deutsche Stiftung	Deutsche Genossenschaftsbank	Deutsche Geschäftsbank	Deutsche Geschäftsbank
	1.200.000 EUR	500.000 EUR	344.000 EUR	9.430.000 EUR
	0 EUR	0 EUR	1.720 EUR	141.450 EUR
	30.10.2018	01.07.2019 (PROGNOSE)	29.04.2016	diverse
	100 %	100 %	100 %	100 %
	in einer Summe oder in Teilbeträgen, spätestens jedoch bis zum 30.09.2019	in einer Summe oder in Teilbeträgen, spätestens jedoch bis zum 30.06.2020	in einer Summe oder in Teilbeträgen, spätestens jedoch bis zum 30.04.2019	in einer Summe oder in Teilbeträgen mit dem Beitritt neuer Kommanditisten, spätestens jedoch bis zum 31.08.2019
	5,00 %	4,00 %	EURIBOR + 4 % Marge	EURIBOR + Marge
	30.09.2019	30.06.2020	30.04.2019	31.08.2019
	Übertragung von Kommanditanteilen an der Objektgesellschaft in Höhe von 110 % des Nominalbetrages	Es gelten die gleichen Sicherheiten wie bei der langfristigen Fremdfinanzierung (siehe Tabelle auf Seite 86 f.)	Es gelten die gleichen Sicherheiten wie bei der langfristigen Fremdfinanzierung (siehe Tabelle auf Seite 86 f.)	- Platzierungsgarantie der INP Holding AG - selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaft der Curator Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH und von Herrn Wolfgang Krug - Bankbürgschaft der BHF Bank AG

15. Prognoserechnung / Anlegerbetrachtung

Liquiditäts- und Steuerprognose der Fondsgesellschaft und der sechs Objektgesellschaften – aggregiert

Liquiditätsergebnis (PROGNOSE; Angaben in EUR)

Jahr	Investitionsphase	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieteinnahmen		2.642.584	2.787.032	2.788.095	2.789.175	2.824.808	2.825.920
Veräußerung							
Summe der Einnahmen		**2.642.584**	**2.787.032**	**2.788.095**	**2.789.175**	**2.824.808**	**2.825.920**
Darlehenszinsen		409.180	434.012	423.212	412.181	400.911	389.399
Tilgungen Darlehen		470.612	503.530	514.329	525.361	536.631	548.143
Haftungsvergütungen		8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400
Rechts- und Beratungskosten		49.000	49.000	49.735	50.481	51.238	52.007
Vergütungen der KVG		203.011	243.613	243.613	243.613	243.613	243.613
Zwischenfinanzierungszinsen		222.717					
Verwahrstelle		29.715	35.658	36.193	36.736	37.287	37.846
Folgebewertungen		21.600	21.600	21.924	22.253	22.587	22.925
Instandhaltungen / Revitalisierung		105.000	105.000	106.500	108.023	129.568	131.511
Sonstige Aufwendungen		7.000	7.000	7.105	7.212	7.320	7.430
Summe der Ausgaben		**1.526.234**	**1.407.813**	**1.411.012**	**1.414.259**	**1.437.554**	**1.441.274**
Einnahmenüberschuss		**1.116.349**	**1.379.219**	**1.377.084**	**1.374.917**	**1.387.254**	**1.384.646**
Auszahlungen in EUR		**1.046.250**	**1.395.000**	**1.395.000**	**1.395.000**	**1.395.000**	**1.395.000**
Auszahlungen in %[1)]		**4,50 %**	**4,50 %**	**4,50 %**	**4,50 %**	**4,50 %**	**4,50 %**
Liquidität p. a.		**70.099**	**-15.781**	**-17.916**	**-20.083**	**-7.746**	**-10.354**
Liquidität (kumuliert)[2)]	**170.010**	**240.110**	**224.329**	**206.413**	**186.329**	**178.583**	**168.229**

Steuerliches Ergebnis (PROGNOSE; Angaben in EUR)

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieteinnahmen	2.642.584	2.787.032	2.788.095	2.789.175	2.824.808	2.825.920
Summe der Einnahmen	**2.642.584**	**2.787.032**	**2.788.095**	**2.789.175**	**2.824.808**	**2.825.920**
Darlehenszinsen	409.180	434.012	423.212	412.181	400.911	389.399
Haftungsvergütungen	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400
Rechts- und Beratungskosten	49.000	49.000	49.735	50.481	51.238	52.007
Vergütungen der KVG	203.011	243.613	243.613	243.613	243.613	243.613
Zwischenfinanzierungszinsen	222.717					
Verwahrstelle	29.715	35.658	36.193	36.736	37.287	37.846
Folgebewertungen	21.600	21.600	21.924	22.253	22.587	22.925
Instandhaltungen / Revitalisierung	105.000	105.000	106.500	108.023	129.568	131.511
Sonstige Aufwendungen	7.000	7.000	7.105	7.212	7.320	7.430
Abschreibungen	1.029.134	1.045.384	1.045.384	1.045.384	1.045.384	1.045.384
Initiale Werbungskosten	411.615					
Summe abzugsfähiger Aufwendungen	**2.496.371**	**1.949.667**	**1.942.066**	**1.934.281**	**1.946.307**	**1.938.515**
Steuerliches Ergebnis absolut	**146.212**	**837.365**	**846.029**	**854.894**	**878.501**	**887.406**
Steuerliches Ergebnis in %	**0,47 %**	**2,70 %**	**2,73 %**	**2,76 %**	**2,83 %**	**2,86%**

Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.
[1)] Auszahlungen erfolgen im Jahr des Beitritts pro rata temporis.
[2)] Die anfängliche Liquidität ergibt sich aus dem Investitions- und Finanzierungsplan der sechs Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft (AIF) - aggregiert (PROGNOSE) auf Seite 84.

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Summe	Verkauf	Gesamt
2.878.387	2.912.645	2.957.788	2.958.969	2.981.522	2.997.993	3.016.346	37.361.264		37.361.264
								46.342.055	46.342.055
2.878.387	**2.912.645**	**2.957.788**	**2.958.969**	**2.981.522**	**2.997.993**	**3.016.346**	**37.361.264**	**46.342.055**	**83.703.319**
377.638	368.485	356.948	348.283	428.618	426.014	556.856	5.331.737	0	5.331.737
559.905	571.978	584.489	597.324	612.934	631.609	654.606	7.311.452	13.647.389	20.958.840
8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	109.200	0	109.200
52.787	53.579	54.382	55.198	56.026	56.867	57.719	688.019	0	688.019
243.613	243.613	247.267	250.976	254.741	258.562	262.440	3.182.286	468.761	3.651.047
							222.717	0	222.717
38.414	38.990	39.575	40.169	40.771	41.383	42.004	494.743	0	494.743
23.269	23.618	23.973	24.332	24.697	25.068	25.444	303.290	0	303.290
133.484	135.486	137.519	139.581	141.675	143.800	145.957	1.663.104	1.544.735	3.207.840
7.541	7.654	7.769	7.885	8.004	8.124	8.246	98.288	0	98.288
1.445.051	**1.451.804**	**1.460.322**	**1.472.149**	**1.575.866**	**1.599.826**	**1.761.673**	**19.404.837**	**15.660.884**	**35.065.721**
1.433.335	**1.460.841**	**1.497.466**	**1.486.819**	**1.405.656**	**1.398.167**	**1.254.673**	**17.956.427**	**30.681.171**	**48.637.598**
1.395.000	**1.395.000**	**1.395.000**	**1.395.000**	**1.395.000**	**1.395.000**	**1.395.000**	**17.786.250**	**31.021.358**	**48.807.608**
4,50 %	**4,50 %**	**4,50 %**	**4,50 %**	**4,50 %**	**4,50 %**	**4,50 %**	**57,38 %**	**100,07 %**	**157,44 %**
38.335	**65.841**	**102.466**	**91.819**	**10.656**	**3.167**	**-140.177**		**-340.187**	
206.565	**272.406**	**374.872**	**466.691**	**477.347**	**480.514**	**340.187**		**0**	

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Summe	Verkauf	Gesamt
2.878.387	2.912.645	2.957.788	2.958.969	2.981.522	2.997.993	3.016.346	37.361.264	0	37.361.264
2.878.387	**2.912.645**	**2.957.788**	**2.958.969**	**2.981.522**	**2.997.993**	**3.016.346**	**37.361.264**	**0**	**37.361.264**
377.638	368.485	356.948	348.283	428.618	426.014	556.856	5.331.737	0	5.331.737
8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	109.200	0	109.200
52.787	53.579	54.382	55.198	56.026	56.867	57.719	688.019	0	688.019
243.613	243.613	247.267	250.976	254.741	258.562	262.440	3.182.286	0	3.182.286
							222.717	0	222.717
38.414	38.990	39.575	40.169	40.771	41.383	42.004	494.743	0	494.743
23.269	23.618	23.973	24.332	24.697	25.068	25.444	303.290	0	303.290
133.484	135.486	137.519	139.581	141.675	143.800	145.957	1.663.104	0	1.663.104
7.541	7.654	7.769	7.885	8.004	8.124	8.246	98.288	0	98.288
1.045.384	1.045.384	1.045.384	1.045.384	1.045.384	1.045.384	1.045.384	13.573.737	0	13.573.737
							411.615	0	411.615
1.930.530	**1.925.210**	**1.921.216**	**1.920.209**	**2.008.315**	**2.013.601**	**2.152.450**	**26.078.737**	**0**	**26.078.737**
947.856	**987.436**	**1.036.572**	**1.038.760**	**973.207**	**984.392**	**863.896**	**11.282.527**	**0**	**11.282.527**
3,06 %	**3,19 %**	**3,34 %**	**3,35 %**	**3,14 %**	**3,18 %**	**2,79 %**	**36,40 %**	**0,00 %**	**36,40 %**

Erläuterungen zur Liquiditäts- und Steuerprognose

Vorbemerkung

Die auf Seite 94 f. abgebildete Liquiditätsprognose soll einen Überblick über die prognostizierten Einnahmen und Ausgaben sowie die prognostizierten Auszahlungen an die Anleger geben. Sie zeigt die Zahlungsflüsse für die sechs Objektgesellschaften und die Fondsgesellschaft in aggregierter Form und wurde ab dem Jahr 2019 für einen Zeitraum von 13 Jahren (bis zum 31. Dezember 2031) erstellt. Die Prognoserechnung unterstellt die Veräußerung der Fondsimmobilien kalkulatorisch zum 31. Dezember 2031 und endet entsprechend mit diesem Datum. Bei den getroffenen Annahmen und Prämissen der Liquiditäts- und Steuerprognose handelt es sich unter Berücksichtigung eines ordentlichen Geschäftsverlaufes um Prognosewerte. **Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.**

Prämissen

Die Liquiditätsprognose beruht auf verschiedenen Annahmen, die teilweise durch abgeschlossene Verträge belegt sind und teilweise auf Erfahrungswerten und Kapitalmarktannahmen beruhen. Insbesondere wurden folgende Prämissen und Annahmen zugrunde gelegt:

- Fertigstellung der bereits begonnenen Umbauarbeiten an der Fondsimmobilie in Gräfenberg bis zum 30. Juni 2019 und Auszahlung der langfristigen, vertraglich bereits gesicherten langfristigen Endfinanzierung zum 1. Juli 2019
- Mieterhöhungen werden gemäß der jeweiligen Indexierungsregelung der Mietverträge mit dem jeweiligen Mieter jeder Fondsimmobilie unter der Annahme einer durchschnittlichen Inflationsrate von 1,50 % p. a. kalkuliert.
- Guthabenzinsen werden wegen Geringfügigkeit und aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus nicht kalkuliert; gleichwohl sollen etwaige Liquiditätsüberschüsse zinsbringend am Kapitalmarkt angelegt werden.
- Als Anschlusszinssatz bei den langfristigen Hypothekendarlehen der Objektgesellschaften werden 4,00 % p. a. nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsfrist (Saarbrücken: 30. September 2030, Großenaspe: 31. Dezember 2028, Techau: 30. Dezember 2030, Wehretal: 31. Oktober 2028, Gräfenberg: 31. Januar 2031, Essen: 31.März 2026 (Darlehen A) bzw. 31. März 2028 (Darlehen B)) kalkuliert.
- Die Anleger beschließen die vorzeitige Auflösung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2031 gemäß § 11 Ziff. 1 f) des Gesellschaftsvertrages.
- Die Fondsimmobilien werden zum 31. Dezember 2031 veräußert.
- Das Eigenkapital wird vollständig bis zum 31. März 2019 eingeworben.
- Der Nettoveräußerungserlös jeder Fondsimmobilie (nach Berücksichtigung eventueller Veräußerungsnebenkosten zugunsten Dritter) beträgt das 15,0-fache der im Dezember 2031 angenommenen Jahresmiete, und der Überschuss wird nach Abzug aller Verbindlichkeiten mittelbar an die Anleger ausgezahlt.

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

Mieteinnahmen

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen prognoserelevanten Eckdaten der Mietverträge dargestellt. Hinsichtlich der Einzelheiten zu den jeweiligen Mietverträgen wird auf die Detailinformationen im Kapitel „13. Die Betreiber/Mieter der Fondsimmobilien“ auf Seite 70 ff. verwiesen.

Objektgesellschaft	Anfänglicher Mietzins in EUR p. a.	Beginn der Mieteinnahmen	Wertsicherung	Jahr der kalkulierten Mieterhöhungen[1]
Saarbrücken	733.000	16.11.2018[2]	10% / 60%[3, 4]	2027
Großenaspe	575.621[5]	01.08.2016/01.03.2019[5]	10 % / 60 %[4]	2023, 2029
Techau	700.000	01.01.2019[6]	10 % / 60 %[4]	2025, 2031
Wehretal	207.500	01.11.2018[6]	10 % / 60 %[4]	2025, 2031
Gräfenberg	500.000[7]	01.01.2019[6]	10 % / 60 %[4]	2025, 2031
Essen	69.429[8]	01.06.2016	1,5 % p. a.[9]	ab 2019 jährlich

[1] Während des Prognosezeitraums bis zum 31. Dezember 2031
[2] Nach Ablauf der 6-monatigen mietfreien Zeit vom 16. Mai bis 15. November 2018
[3] Indexierungsbeginn nach zwei Freijahren
[4] Die erste %-Zahl bezeichnet die prozentuale Indexveränderung, ab der eine Mietzinsanpassung zulässig ist; die zweite %-Zahl bezeichnet die Höhe der Mietzinsanpassung bezogen auf die Indexveränderung.
[5] Für die Bestandseinrichtung wurde die ursprüngliche Jahresmiete in Höhe von 360.029 EUR erstmals für August 2016 gezahlt; diese Miete hat sich nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten auf 402.316 EUR p. a. erhöht. Für den Neubau wird die Miete in Höhe von 173.305 EUR p. a. erstmals nach einer 5-monatigen Pre-Opening-Phase seit dem 1. März 2019 gezahlt.
[6] Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Fondsimmobilie auf die jeweilige Objektgesellschaft
[7] Bis zum Zeitpunkt der vollständigen Kaufpreiszahlung, die für den 1. Juli 2019 prognostiziert ist, beträgt die Jahresmiete 270.967,29 EUR (rund 54,19 % der Gesamtjahresmiete).
[8] Der anfängliche Mietzins ab dem 1. Juni 2016 betrug 66.396 EUR p. a. (siehe Eckdaten des Mietvertrages auf Seite 80 f.). Nach den jeweils im August 2016, 2017 und 2018 stattgefundenen Mieterhöhungen in Höhe von jeweils 1,5 % beträgt der Mietzins seit dem 1. August 2018 69.429 EUR p. a.
[9] Details zur Wertsicherungsklausel im Mietvertrag der Objektgesellschaft Essen sind in der Tabelle „Eckdaten des Mietvertrages mit der Fröbel Bildung und Erziehung gGmbH“ auf Seite 80 dargestellt.

Darlehenszinsen / Tilgungen Darlehen
Die Darlehenszinsen und die Tilgungen für die sechs langfristigen Grundschulddarlehen wurden gemäß der jeweils abgeschlossenen Darlehensvereinbarung kalkuliert. Zins- und Tilgungsverrechnungen erfolgen monatlich nachschüssig. Die Einzelheiten der jeweiligen Darlehensverträge sind in der Tabelle „Langfristige Fremdfinanzierungen der sechs Objektgesellschaften“ auf Seite 86 f. näher dargestellt.

Haftungsvergütungen
Die INP 74. Verwaltungs GmbH (Komplementärin der Fondsgesellschaft) erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab dem Jahr 2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 1.200 EUR p. a. einschließlich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Komplementärinnen der Objektgesellschaften erhalten für die Übernahme der persönlichen Haftung ab dem Jahr 2019 eine Vergütung in Höhe von jeweils 1.200 EUR p. a. einschließlich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

Rechts- und Beratungskosten
Für die Erstellung der Jahresberichte (im Wesentlichen bestehend aus Jahresabschluss, Lagebericht und Prüfungsbericht), die Durchführung der Jahresabschlussprüfung, die gesamte laufende steuerliche Beratung (u. a. Erstellung der Steuererklärungen, Prüfungen der Steuerbescheide, Vertretung bei der Finanzverwaltung) sowie sonstige Rechts- und Beratungskosten wurden Beträge in Höhe von jeweils 7.000 EUR p. a. inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer für die Fondsgesellschaft und die sechs Objektgesellschaften kalkuliert. Die Kosten werden ab dem Jahr 2021 kalkulatorisch mit 1,50 % p. a. gesteigert.

Vergütungen der KVG
Laufende Verwaltungsvergütung
Für die Erbringung der zwischen der INP Invest GmbH (KVG) und der Fondsgesellschaft vertraglich vereinbarten Tätigkeiten, insbesondere Portfolio- und Risikomanagement, kaufmännische und technische Objektverwaltung sowie sämtliche administrativen Tätigkeiten, erhält die KVG von der Fondsgesellschaft ab dem Jahr 2019 eine vertraglich vereinbarte Vergütung von bis zu 2,5 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. In der Kalkulation wurde von einer gleichbleibenden Vergütung in Höhe von 0,9 % p. a. des kalkulatorischen Anfangs-Nettoinventarwertes (Bemessungsgrundlage) ausgegangen.

Der kalkulatorische Anfangs-Nettoinventarwert ergibt sich aus der Summe der Anschaffungskosten der sechs Fondsimmobilien zzgl. Objektnebenkosten abzgl. des jeweiligen langfristigen Fremdkapitals. Weiterhin wurde vereinfachend unterstellt, dass alle sechs Fondsimmobilien zum gleichen Zeitpunkt erworben wurden und dass das Eigenkapital vollständig zum 31. März 2019 platziert ist. Es ergibt sich danach folgender Wert:

	EUR
Kaufpreise/Ablösebeträge der Immobilien	45.916.000
+ Objektnebenkosten	2.110.935
Kalkulatorisches Anfangs-Bruttofondsvermögen	**48.026.935**
./. Langfristige Darlehen	-20.958.840
Kalkulatorischer Anfangs-Nettoinventarwert	**27.068.095**

Die Vergütung in Höhe von 0,9 % bezogen auf den kalkulierten Anfangs-Nettoinventarwert entspricht 243.613 EUR p. a. Aus Vereinfachungsgründen wurde von einer bis zum 31. Dezember 2026 gleichbleibenden jährlichen Verwaltungsvergütung in Höhe von 243.613 EUR ausgegangen. Der Ansatz erfolgt unter der Annahme eines planmäßigen Geschäftsverlaufs ohne das Auftreten außergewöhnlicher Ereignisse. Die Vergütung wird ab dem Jahr 2027 kalkulatorisch mit 1,50 % p. a. gesteigert.

Im Jahr 2019 besteht Anspruch auf die Vergütung ab dem Monat, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Es wird unterstellt, dass die Vertriebszulassung im März 2019 vorliegt. In der Kalkulation wurden daher für das Jahr 2019 als KVG-Vergütung 203.011 EUR berücksichtigt. Die KVG ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Abwicklungsgebühr
Die KVG hat sich gemäß dem KVG-Bestellungsvertrag verpflichtet, die Verwertung von sämtlichen Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft zu übernehmen, insbesondere den Verkauf der Anteile an den Objektgesellschaften und/oder der Fondsimmobilien mit entsprechenden Tätigkeiten (z. B. in Form von Marktanalysen, Verkaufsverhandlungen) zu koordinieren und zu begleiten (objektbezogene Verkaufsmaßnahmen). Für die Erfüllung dieser Tätigkeiten erhält die KVG vom AIF eine einmalige abschließende Vergütung in Höhe von bis zu 1,0 % inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer des jeweiligen realisierten Nettoverkaufserlöses. Die Vergütung ist nach Abschluss eines Kaufvertrages verdient und nach Eingang des Kaufpreises beim AIF fällig. Prognosegemäß beträgt die Abwicklungsgebühr für alle sechs Fondsimmobilien rund 463.000 EUR, die in der Spalte „Verkauf“ berücksichtigt worden ist.

Erfolgsbeteiligung
Die KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,
b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,50 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 20 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände zur Zahlung fällig.

Voraussetzung a):
Die prognostizierte Verkaufsauszahlung (vor Berücksichtigung einer möglichen erfolgsabhängigen Vergütung) liegt bei rund 100,1 % und damit rund 0,1 %-Punkte höher als die geforderte Auszahlung von 100 % gemäß a).

Voraussetzung b):
Gemäß der Prognoserechnung werden über die prognostizierte Fondslaufzeit Auszahlungen in Höhe von insgesamt rund 57,4 % geleistet. Damit entsprechen die prognostizierten laufenden Auszahlungen der geforderten Auszahlung gemäß b) von 4,50 % p. a. bzw. der geforderten Gesamtauszahlung in Höhe von 57,4 % über den Prognosezeitraum.

Die prognostizierte Gesamtauszahlung über die gesamte Fondslaufzeit (vor Berücksichtigung der erfolgsabhängigen Vergütung) liegt insgesamt bei rund 157,5 % und damit rund 0,1 %-Punkte über der für die Beanspruchung einer erfolgsabhängigen Vergütung gemäß a) und b) notwendigen Gesamtauszahlung („Benchmark“). Damit entsteht gemäß Prognoserechnung ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von rund 5.400 EUR (20 % bezogen auf den über der Benchmark liegenden Mehrbetrag in Höhe von rund 27.000 EUR).

Zwischenfinanzierungszinsen
Die Fondsgesellschaft hat ein Eigenkapital-Zwischenfinanzierungsdarlehen bei einer renommierten deutschen Privatbank in Höhe von insgesamt 9.430.000 EUR aufgenommen, das mit Fälligkeit der Kaufpreise der jeweiligen Immobilie bzw. der Kommanditanteile der jeweiligen Objektgesellschaft in Teiltranchen ausgezahlt worden ist. Die daraus voraussichtlich resultierenden Zinsaufwendungen bis zum 31. März 2019 sind in dieser Position dargestellt. Ab dem 1. April 2019 sind die Zinsaufwendungen in der Position „Auszahlungen in EUR“ enthalten, da aus Vereinfachungsgründen ab diesem Zeitpunkt die vollständige Einwerbung des Eigenkapitals unterstellt wird und dementsprechend entweder das Zwischenfinanzierungsdarlehen oder der Anleger in Form von Auszahlungen, auf die er im Folgemonat nach der vollständigen Kapitaleinzahlung Anspruch hat, bedient wird. Für weitere Einzelheiten zum Zwischenfinanzierungsdarlehen wird auf die Tabelle „Kurzfristige Fremdfinanzierungen der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft (AIF)“ auf Seite 92 f. verwiesen.

Zusätzlich zu den Zinsaufwendungen der Fondsgesellschaft sind in dieser Position die Zinsen der Eigenkapital-Zwischenfinanzierungen („Kurzfristdarlehen“) der Objektgesellschaften bis zum 31. März 2019 enthalten. Diese Kurzfristdarlehen werden unterschiedlich verzinst (vgl. Tabelle „Kurzfristige Fremdfinanzierungen der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft (AIF)“, Seite 92 f.). Es ergeben sich für die Darlehen der institutionellen und der privaten Fremdkapitalgeber voraussichtliche Zinsaufwendungen in Höhe von rund 62.000 EUR (Saarbrücken) / rund 31.000 EUR (Großenaspe) / rund 14.000 EUR (Techau) / rund 15.000 EUR (Wehretal) und rund 8.000 EUR (Essen). Die Rückführung aller Kurzfristdarlehen erfolgt mittelbar über die Einlagen der Anleger bei der Fondsgesellschaft bzw. unmittelbar über die Einzahlungen der Kommanditbeteiligungen der Fondsgesellschaft bei den betreffenden Objektgesellschaften.

Verwahrstelle
Gemäß § 7 Ziff. 5 der Anlagebedingungen erhält die Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch von der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,3 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 12.000 EUR inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die vertraglich vereinbarte Vergütung für die ersten zwölf Monate nach Erteilung der Vertriebsgestattung gemäß § 316 KAGB durch die BaFin beträgt 35.658 EUR inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Nach Ablauf der ersten zwölf Monate erhält die CACEIS Bank S.A., Germany Branch eine jährliche Vergütung in Höhe von 35.658 EUR inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle kann Aufwendungsersatz für im Rahmen der Eigentumsverifikation und Ankaufsbewertung notwendige externe Gutachten beanspruchen. Für Zwecke der Kalkulation wurde angenommen, dass die Vertriebsgestattung im März 2019 erteilt wird, sodass die Vergütung erstmals ab März 2019 berücksichtigt wurde.

Folgebewertungen
Für die laufenden Folgebewertungen der Fondsimmobilien wurden Gutachterkosten von 21.600 EUR p. a. inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer kalkuliert. Die Gutachterkosten werden ab dem Jahr 2021 kalkulatorisch mit 1,50 % p. a. gesteigert.

Instandhaltungen / Revitalisierung
Die Objektgesellschaften unterliegen im Rahmen des jeweiligen Mietvertrages bestimmten Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten. Für diese Aufwendungen werden bei den Objektgesellschaften Großenaspe, Techau, Wehretal, Gräfenberg und Essen ab dem Jahr 2019 jährlich 24.000 EUR (Großenaspe) / 29.000 EUR (Techau) / 19.000 EUR (Wehretal) / 20.000 EUR (Gräfenberg) / 8.000 EUR (Essen) kalkuliert. Bei der Objektgesellschaft Saarbrücken wird in den Jahren 2019 bis einschließlich 2022 ein Instandhaltungsbetrag von jeweils 5.000 EUR angesetzt, der sich ab dem Jahr 2023 auf 25.000 EUR erhöht. Grund für diese zunächst konstante und ab dem Jahr 2023 ansteigende Kostenschätzung ist die Tatsache, dass es sich bei der Immobilie in Saarbrücken um einen Neubau handelt, bei dem die gesetzliche Gewährleistungsfrist grundsätzlich fünf Jahre beträgt.

Die Aufwendungen werden ab dem Jahr 2021 (Großenaspe, Techau, Wehretal, Gräfenberg und Essen) bzw. ab dem Jahr 2024 (Saarbrücken) kalkulatorisch mit 1,50 % p. a. gesteigert. Ferner wurden im Rahmen der angenommenen Veräußerung jeder Immobilie Aufwendungen für die Revitalisierung der Immobilie von 50 % der im prognostizierten Jahr des Verkaufs (2031) zugrunde gelegten jeweiligen Jahresmiete, d. h. insgesamt rund 1.545.000 EUR kalkuliert. Davon entfallen rund 389.000 EUR auf Saarbrücken, rund 323.000 EUR auf Großenaspe, rund 393.000 EUR auf Techau, rund 117.000 EUR auf Wehretal, rund 281.000 EUR auf Gräfenberg und rund 42.000 EUR auf Essen. Die tatsächliche Höhe der Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Revitalisierungsaufwendungen ist nur bedingt prognostizierbar. Sie hängt einerseits von den auftretenden Schäden oder Instandhaltungsnotwendigkeiten an der jeweiligen Immobilie, andererseits von der Entwicklung der Löhne und Handwerkskosten ab. Dementsprechend kann es zu von der Prognose abweichenden Aufwendungen kommen.

Sonstige Aufwendungen
In dieser Position sind sonstige Aufwendungen der Fondsgesellschaft und der sechs Objektgesellschaften wie z. B. Beiträge und Gebühren enthalten. Diese werden mit jeweils 1.000 EUR p. a. kalkuliert. Die Aufwendungen werden ab dem Jahr 2021 kalkulatorisch mit 1,50 % p. a. gesteigert.

Auszahlungen
Aus den Liquiditätsüberschüssen (Mieteinnahmen nach Kosten, Zinsen und Tilgungsleistungen) ergeben sich die Auszahlungsmöglichkeiten für die Fondsgesellschaft an die Anleger. Die Gründungskommanditisten der Fondsgesellschaft (INP Management GmbH, Birgit Schmolke, CURATIS Treuhandgesellschaft mbH) werden ihre Kommanditeinlagen prognosegemäß nicht einzahlen und nehmen daher nicht an den Auszahlungen teil. Gemäß der Prognose betragen die Auszahlungen 4,50 % p. a. über die Fondslaufzeit. Weichen auf Grund der prognosebedingten Unsicherheiten die tatsächlichen Überschüsse von den geplanten ab, so ergeben sich entsprechend veränderte Auszahlungsmöglichkeiten.

Liquidität p. a.
Diese Ergebniszeile gibt an, welche Überschüsse oder Unterdeckungen für die Fondsgesellschaft nach Begleichung aller Kosten sowie nach der Auszahlung an die Anleger erwartet werden.

Liquidität (kumuliert)
Die Liquiditätsreserve beginnt prognosegemäß mit einem Anfangsbestand in Höhe von rund 170.000 EUR, der sich aus dem Investitions- und Finanzierungsplan ergibt. In der Folgezeit entwickelt sich die Liquidität gemäß den laufenden Einnahmen und Ausgaben. Die Liquiditätsreserven sollen am Kapitalmarkt angelegt werden.

Steuerprognose der Fondsgesellschaft und der sechs Objektgesellschaften - aggregiert

Vorbemerkung
Die Steuerprognose basiert grundsätzlich auf der zuvor dargestellten Liquiditätsprognose. Sie wird entwickelt aus allen steuerlich relevanten Erträgen und Aufwendungen wie Mieteinnahmen sowie Darlehenszinsen, Haftungsvergütungen, Rechts- und Beratungskosten, Vergütungen der KVG, Zwischenfinanzierungszinsen, Aufwendungen für die Verwahrstelle, Folgebewertungskosten, Instandhaltungen und sonstigen Aufwendungen. Daneben sind für die Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses die folgenden Positionen relevant.

Abschreibungen (steuerrechtlich)
Die Abschreibungen ergeben sich zunächst aus den Anschaffungskosten für die Immobilien einschließlich anteiliger Anschaffungsnebenkosten. Die Abschreibungsgrundlagen der jeweiligen Gebäude, Außenanlagen und Einrichtungskostenzuschüsse (Objektgesellschaften Saarbrücken und Großenaspe) sowie die prozentualen und absoluten Abschreibungssätze ergeben sich aus der Tabelle auf Seite 100 oben. Zusätzliche Abschreibungen ergeben sich aus den Anschaffungsnebenkosten auf Ebene der Fondsgesellschaft, die sich aus den Aufwendungen für die Objektbegutachtungen, Steuerberatungskosten der Investitionsphase, die Transaktionsgebühr, die Platzierungsgarantie, die Finanzierungsvermittlung und die Vertriebskosten inkl. Agio in Höhe von insgesamt 4.936.540 EUR zusammensetzen. Die Verteilung dieser Anschaffungsnebenkosten auf Gebäude, Außenanlagen und Einrichtungskostenzuschüsse sowie die prozentualen und absoluten Abschreibungen sind ebenfalls in der Tabelle auf Seite 100 oben dargestellt. Im Investitionsjahr wurden die jeweiligen Abschreibungen zeitanteilig berücksichtigt.

Abschreibungen (steuerrechtlich) (PROGNOSE)		Objekt-KG Saarbrücken	Objekt-KG Großenaspe	Objekt-KG Techau	Objekt-KG Wehretal	Objekt-KG Gräfenberg	Objekt-KG Essen	Fondsgesellschaft
Abschreibungsgrundlage								
- Gebäude		12.044.402	8.016.782	10.710.988	3.353.201	6.969.626	900.370	4.319.836
- Außenanlagen		130.223	413.904	419.980	83.349	347.466	80.155	151.733
- Einrichtungskostenzuschuss		715.278	140.151	0	0	0	0	87.993
Summe		**12.889.903**	**8.570.838**	**11.130.968**	**3.436.549**	**7.317.093**	**980.526**	**4.559.562**
Abschreibungen	in % p. a.							
- Gebäude	2 %	240.888	160.336	214.220	67.064	139.393	18.007	86.397
- Außenanlagen	5 %	6.511	20.695	20.999	4.167	17.373	4.008	7.587
- Einrichtungskostenzuschuss	4 %	28.611	5.606	0	0	0	0	3.520
Summe		**276.010**	**186.637**	**235.219**	**71.231**	**156.766**	**22.015**	**97.503**

Initiale Werbungskosten

Nach bislang üblicher Verwaltungsregelung und den Regelungen des 5. Bauherrenerlasses vom 20. Oktober 2003 stellen im Rahmen des vorliegenden Investmentvermögens die Bankgebühren der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung, die sonstigen Zwischenfinanzierungskosten, die Bankgebühren der Grundschulddarlehen, die marktüblich sind und auch bei vorzeitiger Vertragsbeendigung nicht zurückzuzahlen sind, sowie die Kosten der Grundschuldbestellungen sofort aufwandswirksame Posten für die beitretenden Anleger dar. Alle übrigen Aufwendungen werden in der Prognoserechnung steuerlich als sogenannte Anschaffungsnebenkosten der Immobilien behandelt und erhöhen insoweit die Bemessungsgrundlage für die jährlichen Abschreibungen, soweit diese Nebenkosten nicht anteilig auf den Grund und Boden entfallen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 26. April 2018 entschieden hat, dass Kosten der Auflegung eines geschlossenen Fonds mit gewerblichen Einkünften grundsätzlich sofort als Betriebsausgaben abgezogen werden können. Sofern das Urteil auch auf die Fondsgesellschaft anwendbar sein sollte, obwohl diese ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist, würden die anfänglichen Kosten des Investitionsplans, die für steuerliche Zwecke in der Prognoserechnung als Anschaffungsnebenkosten aktiviert wurden, bei Zahlung sofort abzugsfähig sein. Hierdurch würden anfängliche Verluste entstehen, die den Fonds voraussichtlich gemäß § 15b EStG als Steuerstundungsmodell qualifizierten. Zu den Auswirkungen verweisen wir insoweit auf Kapitel 21. „Angaben der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ ab Seite 119, insbesondere die Abschnitte „Einnahmen und Ausgaben“ auf Seite 120 f. und „Verlustbeschränkungen“ auf Seite 122. Welche Auswirkungen die neue BFH-Rechtsprechung genau haben wird und ob die darin dargestellten Grundsätze über den Urteilsfall hinaus allgemein anwendbar sind, kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abschließend beurteilt werden. Die Finanzverwaltung hat sich hierzu noch nicht geäußert. In der Fondskalkulation wurden die Grundsätze des neuen BFH-Urteils noch nicht angewandt. Eine Anwendung würde prognosegemäß zu einer geringeren Steuerlast für die Anleger über die Gesamtlaufzeit und zu höheren initialen Werbungskosten führen, dafür wäre aber eine Verrechnung der Anfangsverluste mit anderen Einkünften der Anleger nach § 15b EStG nicht möglich.

Initiale Werbungskosten	EUR
Bankgebühren Zwischenfinanzierung (Fondsgesellschaft)	141.450
Sonstige Zwischenfinanzierungskosten (Fondsgesellschaft)	80.000
Bankgebühren Endfinanzierung (Objektgesellschaften)	153.905
Grundschuldbestellungskosten (Objektgesellschaften)	36.260
Gesamt	**411.615**

Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis ergibt sich als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten des jeweiligen Jahres. Es wird auf alle neu beigetretenen Kapitalanleger im Verhältnis ihrer eingezahlten Kommanditeinlagen zueinander aufgeteilt. Bei allen Anlegern können sich noch weitere Minderungen des steuerlichen Ergebnisses durch individuelle Sonderwerbungskosten ergeben.

Das steuerliche Ergebnis inkl. der initialen Werbungskosten beträgt für das Jahr 2019 prognosegemäß rund 146.000 EUR, was einer Quote von rund 0,47 % bezogen auf das Zeichnungskapital ohne Agio entspricht. Dieser steuerliche Gewinn wird den Anlegern quotal entsprechend ihrer Zeichnungssumme zugewiesen. Auch in den Folgejahren wird die Fondsgesellschaft prognosegemäß steuerliche Gewinne erzielen, die sich in einer Größenordnung von rund 2,5 % bis 3,5 % p. a. bezogen auf das Zeichnungskapital ohne Agio bewegen.

Sensitivitätsanalysen – Abweichungsanalysen von der langfristigen Prognoserechnung

Die Erstellung der langfristigen Liquiditäts- und Steuerprognose setzt notwendig voraus, dass Annahmen über die künftige Entwicklung von Faktoren getroffen werden, die auch die Werthaltigkeit der Immobilien und die Rentabilität des Investmentvermögens betreffen. Die Annahmen wurden auf Grundlage von Erfahrungswerten nach bestem Wissen und Gewissen getroffen. Eine Garantie kann jedoch nicht gegeben werden. Vielmehr gehört es zu den typischen Merkmalen dieser langfristig ausgerichteten Beteiligung, dass es während der Laufzeit zu Abweichungen von den Kalkulationsannahmen kommt, die sich auf den mit der Beteiligung zu erzielenden Erfolg auswirken können.

In der folgenden Darstellung wurde zunächst jeweils ein wesentlicher Parameter gegenüber der der Prognoserechnung zu Grunde gelegten Annahme variiert. Die Ergebnisse sollen eine Einschätzung darüber ermöglichen, wie stark sich die jeweilige Abweichung auf das Anlageergebnis auswirkt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Einflussfaktoren über die gewählte Bandbreite hinaus verändern. Bei der Änderung mehrerer Einflussfaktoren können sich diese im Ergebnis gegenseitig ausgleichen, aber auch kumulativ verstärken.

Vergleichsparameter für die Auswirkung der einzelnen Szenarien sind die gemäß langfristiger Prognoserechnung über einen Zeitraum von rund 13 Jahren prognostizierten Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger ohne wesentliche Änderung der Liquiditätsreserve gegenüber der langfristigen Prognoserechnung. Auf Grundlage der entsprechend angepassten langfristigen Prognoserechnung wird der sich daraus ergebende Auszahlungsbetrag in Prozent des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft ausgewiesen.

Abb. 1
Inflationsrate p. a.

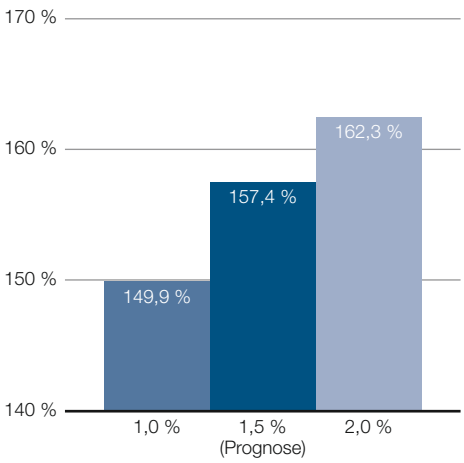


Abb. 2
Anschlusszinssatz p. a.[1)]

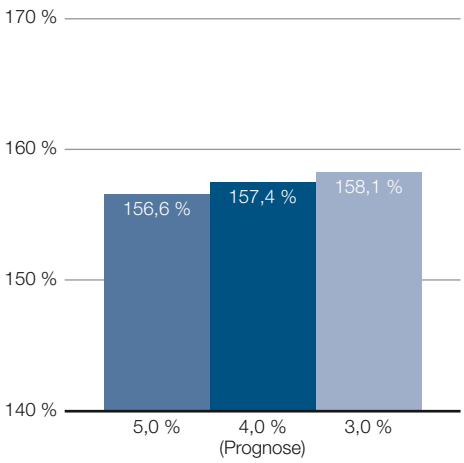


Abb. 3
Instandhaltungs- und Revitalisierungskosten

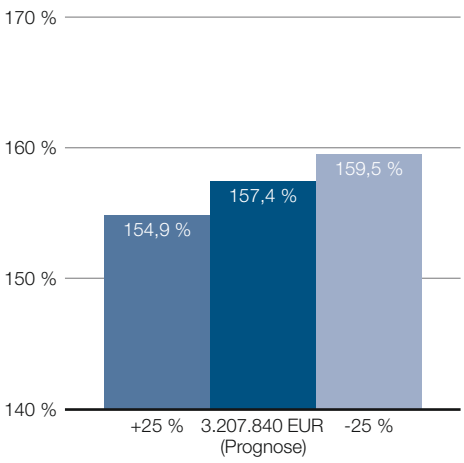
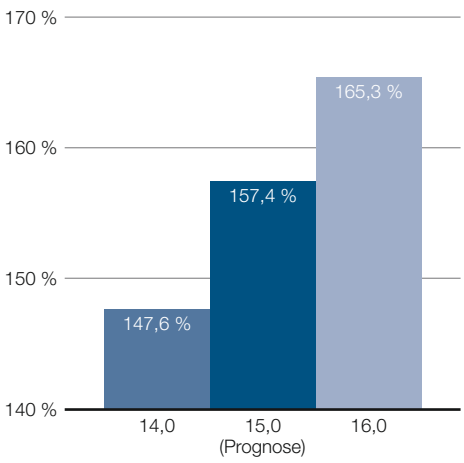


Abb. 4
Veräußerungserlöse[2)]



[1)] Nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsperiode (Ablauf der Zinsbindungsperioden siehe Seite 86 f.)
[2)] Als Verkaufsfaktor (jeweiliger prognostizierter Veräußerungserlös in Relation zu den prognostizierten Jahres-Mieteinnahmen zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs der jeweiligen Fondsimmobilie zum 31. Dezember 2031) dargestellt.

Beispielrechnung für eine Beteiligung in Höhe von 100.000 EUR zuzüglich 5 % Agio (PROGNOSE)

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einzahlung	-105.000					
Auszahlungen	3.375	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
- davon Gewinnauszahlungen	0	0	0	0	0	267
- davon Eigenkapitalrückzahlungen	3.375	4.500	4.500	4.500	4.500	4.233
Auszahlungen in %[1)]	**4,50 %**	**4,50 %**	**4,50 %**	**4,50 %**	**4,50 %**	**4,50 %**
Steuerliches Ergebnis in %	0,47 %	2,70 %	2,73 %	2,76 %	2,83 %	2,86 %
Steuerzahlungen	-209	-1.197	-1.209	-1.222	-1.256	-1.268
Summe Mittelrückfluss nach Steuern	**3.166**	**3.303**	**3.291**	**3.278**	**3.244**	**3.232**
Kapitalbindung	**-101.834**	**-98.531**	**-95.240**	**-91.962**	**-88.718**	**-85.486**
Haftungsvolumen	0	0	0	0	0	0
Anteiliges Fremdkapital	66.091	64.467	62.808	61.113	59.382	57.614

Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen. Angaben erfolgen in EUR, sofern nicht anders angegeben.
[1)] Zeitanteilig im Jahr 2019

Erläuterungen zur Ergebnisprognose

Einzahlung

Die Einzahlung des Beteiligungsbetrages ist zu 100 % zuzüglich 5 % Agio innerhalb von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung zu leisten. Es wird unterstellt, dass der Beitritt und die vollständige Einzahlung bis zum 31. März 2019 erfolgen.

Auszahlungen

Die Auszahlungen an die Gesellschafter/Anleger erfolgen zeitanteilig auf das eingezahlte Kapital ohne Agio, erstmals im Folgemonat nach der vollständigen Kapitaleinzahlung.

Gewinnauszahlungen/Eigenkapitalrückzahlungen

Die Ermittlung erfolgt gemäß handelsrechtlicher Gewinnermittlung. Hierbei wurden Auszahlungen als Eigenkapitalrückzahlungen behandelt, solange die kumulierten handelsrechtlichen Ergebnisse negativ sind. Wenn die kumulierten handelsrechtlichen Ergebnisse positiv sind und die Auszahlungen den handelsrechtlichen Gewinn nicht überschreiten, werden die Auszahlungen als Gewinnauszahlungen behandelt.

Steuerliches Ergebnis

Prognosegemäß erzielt die Fondsgesellschaft bereits ab dem Jahr 2019 steuerliche Gewinne, so dass die Verlustverrechnungsverbote der §§ 15a, 15b EStG keine Anwendung finden (wenn aber das BFH-Urteil vom 26. April 2018 anwendbar und die anfänglichen Kosten des Investitionsplans steuerlich abzugsfähig sein sollten, würde die Fondsgesellschaft voraussichtlich als Steuerstundungsmodell i. S. d. §15b EStG eingestuft werden, vgl. Kapitel 21. „Angaben der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ ab Seite 119, Abschnitt „Verlustbeschränkungen“ auf Seite 122). Bei der Berechnung des steuerlichen Ergebnisses wurde davon ausgegangen, dass die Fondsimmobilien erst nach Ablauf der Spekulationsfrist von derzeit zehn Jahren veräußert werden. Die Veräußerungsgewinne unterliegen nach derzeitiger Rechtslage nicht der Besteuerung, sofern die Beteiligung im Privatvermögen gehalten wird und kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.

Steuerzahlungen

Es wurde ein Steuersatz in Höhe von 42 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag angenommen. Der Tarifzuschlag für sehr hohe Einkommen (sogenannte Reichensteuer) wurde nicht berücksichtigt. Die Steuerzahlungen wurden im Jahr ihrer Entstehung berücksichtigt.

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Summe	Verkauf	Gesamt
							-105.000		-105.000
4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	57.375	100.069	157.444
3.372	3.500	3.658	3.665	3.454	3.490	3.101	24.507	27.937	52.444
1.128	1.000	842	835	1.046	1.010	1.399	32.868	72.132	105.000
4,50 %	**4,50 %**	**4,50 %**	**4,50 %**	**4,50 %**	**4,50 %**	**4,50 %**	**57,38 %**	**100,07 %**	**157,44 %**
3,06 %	3,19 %	3,34 %	3,35 %	3,14 %	3,18 %	2,79 %	36,40 %	0,00 %	36,40 %
-1.355	-1.411	-1.482	-1.485	-1.391	-1.407	-1.235	-16.127	0	-16.127
3.145	**3.089**	**3.018**	**3.015**	**3.109**	**3.093**	**3.265**	**41.248**	**100.069**	**141.317**
-82.341	**-79.252**	**-76.234**	**-73.219**	**-70.110**	**-67.017**	**-63.752**	**-63.752**	**36.317**	**36.317**
0	0	0	0	0	0	0		5.000	
55.808	53.962	52.077	50.150	48.173	46.135	44.024			

Summe Mittelrückfluss nach Steuern
Der jährliche Mittelrückfluss ergibt sich aus den erhaltenen Auszahlungen abzüglich der zu leistenden Steuerzahlungen.

Kapitalbindung
Das gebundene Kapital entspricht anfänglich der Kapitaleinlage zuzüglich Agio und reduziert sich jährlich um den Mittelrückfluss nach Steuern im betreffenden Jahr.

Haftungsvolumen
Das Haftungsvolumen gibt die zu leistenden Zahlungen an, die notwendig wären, um die gesellschaftsrechtlich vereinbarte Haftsumme in Höhe von 5 % der Kapitaleinlage wiederherzustellen. Entsprechend der Prognoserechnung ist nach unterstellter Volleinzahlung der Kapitaleinlage mit dem Wiederaufleben der Haftung über den Prognosezeitraum nicht zu rechnen. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass die Gesellschafter im hier unterstellten Fall der Liquidation der Fondsgesellschaft nach Rückfluss der Kapitaleinlage zum 31. Dezember 2031 noch fünf Jahre in Höhe ihrer Hafteinlage für die eventuell zu diesem Zeitpunkt noch bestehenden Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft haften würden.

Anteiliges Fremdkapital
Diese Position weist das auf die Beteiligung entfallende anteilige Fremdkapital über die Fondslaufzeit aus.

16. Verwaltung des Investmentvermögens

Anlageziele des Investmentvermögens

Anlageziel des Investmentvermögens ist die Generierung von stetigen und langfristigen Erträgen in Form von monatlichen Entnahmen (Auszahlungen) bei einer gleichzeitigen Wertsteigerung, mindestens jedoch einem Werterhalt der mittelbar gehaltenen Fondsimmobilien.

Anlagestrategie und Anlagepolitik

Anlagestrategie des AIF ist es, aus der langfristigen Vermietung sowie aus dem späteren Verkauf der mittelbar gehaltenen Fondsimmobilien einen Gesamtüberschuss für die Anleger zu erzielen, der sich aus den laufenden Erträgen und den Veräußerungserlösen der Fondsimmobilien zusammensetzt. Die Anlagepolitik des AIF besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Konkret zählen hierzu der Erwerb von je rund 89,9 % der Anteile an den jeweiligen Objektgesellschaften als Eigentümer und Vermieter der Fondsimmobilien.

Weitere Immobilien werden konzeptionsgemäß nicht erworben.

Investitionen in andere Investmentvermögen

Die KVG erwirbt für den AIF konzeptionsgemäß keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Daher können keine Angaben zu deren wesentlichen Merkmalen, deren maßgeblichen Anlagegrundsätzen und -grenzen sowie zu dem Sitz eines etwaigen Zielinvestmentvermögen gemacht werden.

Änderungen von Anlagestrategie/ Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie und/oder -politik ist konzeptionell nicht vorgesehen. Die Anlagebedingungen können jedoch von der KVG geändert werden, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sind die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar, kann die KVG die Anlagebedingungen ändern, wenn

- die Anleger dies durch satzungsändernden Gesellschafterbeschluss der Gesellschaft mit einer Mehrheit von zwei Drittel des gezeichneten Kapitals der Gesellschaft beschließen,
- die Verwahrstelle darüber informiert wurde,
- der Aufsichtsrat der KVG zustimmt und
- die BaFin über die Änderung unterrichtet wurde und diese genehmigt hat.

Die Treuhänderin darf ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch einen mittelbar beteiligten Anleger ausüben.

Die Änderungen der Anlagebedingungen werden im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite der KVG unter www.inp-gruppe.de veröffentlicht. Die Änderungen der Anlagebedingungen treten frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht wird, gehören das Portfoliomanagement (Assetmanagement) und das Risikomanagement der KVG sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Der Einsatz von Derivaten ist konzeptionell nicht vorgesehen.

Mit Vermögensgegenständen und Techniken verbundene Risiken

Die mit den Vermögensgegenständen, Techniken und Instrumenten verbundenen Risiken, Interessenkonflikte und Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens ergeben sich aus dem Kapitel „17. Risiken“, Seite 106 ff.

Bewertung von Immobilien und Liquiditätsanlagen

Bewertung von Immobilien

Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Immobilien werden gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB bei Erwerb und danach für zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden sie mit dem zuletzt vom Bewerter festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate von dem Bewerter ermittelt. Treten bei den Immobilien Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb der Immobilie anfallen, werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Bewertung von Liquiditätsanlagen
Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Investmentvermögen werden zum letzten verfügbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände" nichts anderes angegeben ist. In Ausnahmefällen wird der Verkehrswert auf Basis hinreichend plausibilisierter Informationen von einem Emittenten, Kontrahenten oder sonstigen Dritten ermittelt.

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände
Bei den im Investmentvermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie Aufwendungen bis einschließlich des Tages vor dem Valutatag berücksichtigt.

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt.

Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände (zusammengesetzte Vermögensgegenstände) sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Bewertungsmethode
Die für die Bewertung zuständige KVG hat den Verkehrswert der Immobilie durch einen Bewerter festzustellen, der nach einem Wertermittlungsverfahren ermittelt wird, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung können auch weitere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren hinzugezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie nach Auffassung der KVG erforderlich und/oder zweckmäßig erscheint.

Der Verkehrswert wird nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt hier zusammen mit dem Bodenwert den Ertragswert des Grundstücks (Verkehrswert).

Das Verfahren zur Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlagen basiert auf den marktüblichen erzielbaren Miet- bzw. Pachterträgen, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich kalkulatorischer Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und eines kalkulatorischen Miet- bzw. Pachtausfallwagnisses sowie um die Bodenwertverzinsung gekürzt werden. Der so errechnete Jahresreinertrag wird mit einem Faktor multipliziert, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Der aus Jahresreinertrag und Vervielfältiger entstandene Wert der baulichen Anlagen ergibt zusammen mit dem gesondert ermittelten Bodenwert den Ertragswert des Grundstücks (Verkehrswert). Besonderen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Der Wert des AIF selbst wird gemäß § 271 Abs. 1 i. V. m. § 168 Abs. 1 KAGB auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt. Der für die Anleger maßgebliche Nettoinventarwert je 1 EUR des nominalen Kommanditanteils ergibt sich sodann aus der Teilung des Gesamtwertes des AIF durch das nominal gezeichnete Kommanditkapital.

Liquiditätsmanagement

Die KVG verfügt über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem für den AIF. Sie hat für diesen schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des AIF zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Fonds mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Fonds deckt. Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

- Die KVG gewährleistet, dass die Anlagestrategie und das Liquiditätsprofil des Investmentvermögens übereinstimmen.
- Das Liquiditätsprofil der Anlagen des Fonds wird zu einem Liquiditätsprofil des Investmentvermögens zusammengefasst und den potenziell bestehenden Verbindlichkeiten gegenübergestellt.
- Die KVG überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Fonds oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die KVG hat für den Fonds adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren bei einer Überschreitung oder möglichen Überschreitung der Limits festgelegt. Dies kann auch dazu führen, dass eine dauerhafte Liquiditätsquote im Investmentvermögen gehalten werden muss.
- Die von der KVG eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditätsrisikolimits und den zu erwartenden Nettomittelveränderungen.

Die KVG überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend.

Die KVG führt regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Die KVG führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen z. B. in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten oder Marktentwicklungen einbezogen. Weiterhin verfügt die KVG über angemessene Verfahren zur Liquiditätssteuerung.

Die vorgenannten Regelungen zum Liquiditätsmanagement bzw. -risikomanagement werden regelmäßig überprüft und entsprechend aktualisiert.

Rückgaberechte

Sämtliche eingezahlten Gelder sind entsprechend den Anlagebedingungen langfristig unmittelbar in den Kommanditbeteiligungen an den sechs Objektgesellschaften (siehe Kapitel „8. Anlageobjekte“, Seite 18 ff.) bzw. mittelbar in den sechs Fondsimmobilien (siehe Kapitel „12. Die Fondsimmobilien“, Seite 56 ff.) inkl. objekt- und fondsbezogener Nebenkosten angelegt. Aus diesem Grund bestehen grundsätzlich keine Rückgaberechte der Anleger, und eine Rücknahme der Anteile ist ausgeschlossen. Dementsprechend existieren auch keine Rücknahmevereinbarungen mit den Anlegern.

Interessenkonflikte

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände und Beziehungen vor, die Interessenkonflikte begründen können und die mit Risiken verbunden sind. Erläuterungen hierzu finden sich auf Seite 109 im Kapitel „17. Risiken“, Abschnitt „Risiko aus möglichen Interessenkonflikten“.

Volatilität

Das Investmentvermögen weist aufgrund der Tatsache, dass sich lediglich Immobilien im Investmentvermögen befinden, keine erhöhte Volatilität auf. Aus diesem Grund entfallen die Pflichtangaben gemäß § 165 Abs. 5 KAGB.

Primebroker

Hinsichtlich des Investmentvermögens bestehen keine Vereinbarungen mit einem Primebroker. Aus diesem Grund entfallen die Pflichtangaben gemäß § 165 Abs. 7 KAGB.

Treuhänderin

Treuhänderin ist die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH, Reeperbahn 1, 20359 Hamburg.

Rechtsgrundlage der Tätigkeit der CURATIS Treuhandgesellschaft mbH ist der auf den Seiten 156 ff. abgedruckte Treuhandvertrag vom 15. Januar 2019. Die Aufgabe der CURATIS Treuhandgesellschaft mbH ist die Wahrnehmung der Treuhandfunktion für die Treugeber. Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhänderin sind die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte der Treugeber. Sie ist insbesondere verpflichtet, das Treugut auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Gesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen. Die Treuhänderin ist berechtigt, den Beitritt zur Gesellschaft zu erklären, den Kommanditanteil des Treugebers (Pflichteinlage) entsprechend der Beitrittserklärung zu erhöhen und die Eintragung im Handelsregister in Höhe der Hafteinlage (5 % der Pflichteinlage) zu beantragen. Die Dienstleistungen, die die Treuhänderin gegenüber den Anlegern erbringt, werden im Falle der mittelbaren Beteiligung als Treugeber im Rahmen eines Vollrechtstreuhandverhältnisses und im Falle der unmittelbaren Beteiligung als Direktkommanditist im Rahmen eines sogenannten Verwaltungstreuhandverhältnisses erbracht.

Unter Umständen – z. B. im Falle der Erteilung von Weisungen – hat die Treuhänderin einen Haftungsfreistellungsanspruch gegen die Treugeber. Etwaige Ansprüche gegen die Treuhänderin verjähren grundsätzlich innerhalb von drei Jahren. Der Beginn der Verjährungsfrist bestimmt sich nach § 199 BGB. Diese und weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag des AIF sowie aus dem Treuhandvertrag. Für ihre Tätigkeiten gemäß dem Treuhandvertrag erhält die Treuhänderin eine einmalige Vergütung sowie laufende Vergütungen, die nicht zu Lasten des AIF gehen, sondern von der INP Invest GmbH übernommen werden.

17. Risiken

Risikoprofil des AIF

Bei der Beteiligung an dem AIF handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Gesellschaft, die für die Anleger in Bezug auf die getätigte Investition mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung kann über die gesamte prognostizierte Laufzeit nicht vorhergesagt werden und steht erst nach Liquidation der Gesellschaft fest.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die aktuell bekannten und als wesentlich erachteten Risiken dar, die das Risikoprofil des AIF zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes ergeben.

Die nachfolgenden Erläuterungen können mögliche Risiken aus der individuellen Situation der einzelnen Anleger nicht berücksichtigen. Anleger sollten sich vor Unterzeichnung der Beitrittserklärung von einem fachkundigen Dritten, z. B. einem Rechtsanwalt oder Steuerberater ihres Vertrauens, beraten lassen.

Die Anleger haben keinen Anspruch auf Rückzahlung ihres eingesetzten Kapitals. Die prognostizierten Kapitalrückflüsse durch Auszahlungen/Entnahmen sind nicht gesichert. Es kann auch nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Neben den nachfolgend genannten Risiken können heute nicht vorhersehbare Ereignisse oder Entwicklungen das Investmentvermögen negativ beeinträchtigen.

Darstellung der einzelnen Risiken

Risiko aus Störungen der internationalen Kapitalmärkte

Es besteht das Risiko, dass Störungen an den internationalen Finanz- und Kapitalmärkten, z. B. durch Staatsbankrotte, Schuldenmoratorien, Schuldenschnitte auf Staatsebene oder auf Ebene von Finanzinstituten eintreten. Es besteht insbeson-

dere das Risiko, dass Vertragspartner wie z. B. Versicherungsgesellschaften, Banken oder Kreditinstitute aufgrund einer solchen Krise ihre Verpflichtungen gegenüber dem AIF nicht, nicht vollständig oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfüllen.

Mietausfall-/Mietminderungsrisiko
Die wirtschaftliche Entwicklung des AIF ist wesentlich davon abhängig, ob die unterstellten Mieteinnahmen erzielt werden. Hinsichtlich der Nutzung als Pflegeeinrichtung, Pflegewohnanlage oder als Kindertagesstätte sind die Fondsimmobilien von der jeweiligen Objektgesellschaft an den jeweiligen Betreiber der Immobilie im Rahmen von Mietverträgen mit Laufzeiten zwischen 20 und 25 Jahren zuzüglich individueller Verlängerungsoptionen vermietet. Es besteht das Risiko, dass die Mieter ihren Verpflichtungen nur teilweise, verzögert oder gar nicht nachkommen.

Es besteht das Risiko, dass die Mieter eine außerordentliche Kündigung ausüben oder dass einzelne Regelungen eines Mietvertrages nicht wirksam sind und/oder zu Rechtsstreitigkeiten führen. Dies kann zu einem Ausfall von Mieteinnahmen, geringeren Mieteinnahmen oder zusätzlichen Kostenbelastungen führen.

Es besteht das Risiko, dass die künftig erzielbaren Mieteinnahmen niedriger ausfallen als geplant. Dies kann zu geringeren Auszahlungen und/oder einem niedrigeren Verkaufserlös der betreffenden Fondsimmobilie führen.

Auslastungsrisiko
Die Wirtschaftlichkeit einer Pflegeeinrichtung/Pflegewohnanlage/Kindertagesstätte hängt in starkem Maße von der Qualität des jeweiligen Betreibers ab. Zudem können auch veränderte Markt- und Wettbewerbssituationen zu einer niedrigeren Auslastung der jeweiligen Einrichtung führen. Die Realisierung eines solchen Risikos in Bezug auf die Fondsimmobilien könnte sich negativ auf die Bonität des betreffenden Betreibers auswirken, was wiederum zu Mietausfällen, einem Ausfall des betreffenden Betreibers und einem Betreiberwechsel führen kann.

Vertragserfüllungsrisiko (Kontrahenten-/ Gegenparteirisiko)
Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht oder nur teilweise nachkommen, sei es aufgrund eingeschränkter wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit (Bonität) oder eingeschränkter Leistungsbereitschaft. Sofern Vertragspartner ausfallen bzw. wenn nach Ablauf bestehender Verträge diese neu ausgehandelt werden müssen, besteht das Risiko, Vertragspartner nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verpflichten zu können. Hieraus können höhere Aufwendungen im Vergleich zur Prognose entstehen. Der Ausfall von Vertragspartnern kann darüber hinaus die Existenz des AIF gefährden.

Anschlussvermietungsrisiko
Es besteht das Risiko, dass bei vorzeitiger Kündigung, Nichtausübung der Verlängerungsoptionen oder nach Ablauf eines Mietvertrages eine Anschlussvermietung für die betreffende Immobilie zu ungünstigeren Konditionen, insbesondere zu geringeren Einnahmen als zuvor oder gar nicht durchgeführt werden kann. Im Zusammenhang mit einer eventuell erforderlichen Neu- oder Anschlussvermietung können beispielweise Provisionen sowie Renovierungs- und Umbaumaßnahmen die Ergebnisse des AIF belasten.

Umwidmungsrisiko
Sollte nach Beendigung eines Mietvertrages ein neues Mietverhältnis begründet werden, die betreffende Fondsimmobilie oder einzelne Flächen der betreffenden Fondsimmobilie aber nicht mehr für ihren derzeitigen Zweck genutzt werden können, würde es erforderlich werden, die jeweilige Immobilie bzw. einzelne Flächen der Immobile für einen anderen Zweck umzuwidmen. In diesem Zusammenhang könnten unplanmäßige Kosten für notwendige Umbaumaßnahmen entstehen.

Baumängel- und Altlastenrisiko
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass an den Immobilien Mängel auftreten oder vorhanden sind, die ebenso wie Bodenverunreinigungen oder andere Altlasten zu außergewöhnlichen Aufwendungen führen können, sofern keine ersatzpflichtigen Dritten gefunden und Ersatzansprüche realisiert werden können. Soweit der jeweilige Verkäufer der Fondsimmobilien bzw. der jeweilige Verkäufer der Kommanditanteile betreffend die sechs Objektgesellschaften als Eigentümer der Immobilien für Mängel einzustehen hat, besteht das Risiko, dass er seinen diesbezüglichen Pflichten nur teilweise oder gar nicht nachkommt. Nicht beseitigte oder nicht beseitigbare Baumängel oder unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen können die Ertragsfähigkeit einer Immobilie erheblich beeinträchtigen. Es besteht das Risiko, dass der betreffende Mieter in einem solchen Fall Mietzinsminderungen in Bezug auf die betreffende Fondsimmobilie geltend macht.

Risiko hinsichtlich Erschließungskosten, Ausbaubeiträgen, Sanierungsumlagen
Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften Erschließungskosten, Ausbaubeiträge oder Sanierungsumlagen, die beispielsweise für den Ausbau einer Straße oder aufgrund der Erfüllung behördlicher Auflagen anfallen können, anteilig oder voll zu tragen haben.

Liquiditäts-/Kostenrisiko
Prognosegemäß bilden die Mieteinnahmen aus der Vermietung der Fondsimmobilien und die Veräußerungserlöse aus dem geplanten Verkauf der Fondsimmobilien die einzigen Einnahmequellen der Objektgesellschaften und mittelbar die einzige Einnahmequelle des AIF. Es besteht das Risiko, dass in Folge geringerer Einnahmen als in der Prognoserechnung unterstellt und/oder höherer als kalkulierter Kosten oder zusätzlicher Kostenpositionen auf Ebene der Objektgesellschaften und/oder

des AIF dessen Liquidität negativ beeinträchtigt wird. Gesetzliche Änderungen oder vertragliche Abreden (z. B. im Rahmen einer Fremdfinanzierung) könnten zudem die Verwendung freier Liquidität der Objektgesellschaften und/oder die Entnahmen freier Liquidität des AIF einschränken oder sogar verbieten.

Sollte die Liquiditätsreserve der Objektgesellschaften und/oder des AIF zur Deckung unvorhergesehener Kosten nicht ausreichen oder eine Liquiditätsreserve nicht gebildet werden können, könnte dies zur Folge haben, dass die betreffende Gesellschaft – ggf. weiteres – Fremdkapital zu nicht vorhersagbaren Konditionen aufnehmen muss. Gleiches gilt, sollte das Zeichnungskapital nicht platziert bzw. eingezahlt sein und die INP Holding AG als Platzierungsgarantin gegenüber dem AIF ihre vertragliche Verpflichtung nicht oder nur teilweise erfüllen können.

Marktrisiko
Für die wirtschaftliche Entwicklung des AIF ist die Wertentwicklung der Fondsimmobilien von wesentlicher Bedeutung. Aufgrund der vielfältigen Bestimmungsfaktoren kann die Wertentwicklung von Immobilien nur schwer eingeschätzt werden. Maßgeblich für den Wert einer Immobilie sind neben dem baulichen Zustand und der konkreten Vermietungssituation der Immobilie auch allgemeine ökonomische, gesetzliche bzw. regulatorische und politische Faktoren sowie spezielle Faktoren des Mikrostandortes. Der Standort kann aufgrund der weiteren Entwicklung der Umgebung, der Sozialstrukturen, infrastrukturellen Entwicklungen sowie regionalen und überregionalen Wettbewerbssituationen negativ beeinflusst werden. Auch ist es für Immobilienmärkte typisch, dass Mietzahlungen und Kaufpreise aufgrund von Über- oder Unterkapazitäten sowie aufgrund gesamtwirtschaftlicher Entwicklungen (z. B. Wirtschafts- oder Finanzkrisen) oder Änderungen der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen Marktschwankungen unterliegen. Es ist auch denkbar, dass ein Gebäude vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig ist. Insofern ist nicht auszuschließen, dass sich der Wert einer oder mehrerer Fondsimmobilien gegenüber der Prognoserechnung nachteilig entwickelt.

Gemäß § 263 KAGB bzw. gemäß § 3 Ziff. 1 und 2 der Anlagebedingungen dürfen sowohl Kredite als auch die Belastung von Vermögensgegenständen nach § 1 der Anlagebedingungen (hier insbesondere die Immobilien) sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, nach Ablauf von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs des AIF 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung ist die jeweilige Objektgesellschaft aufsichtsrechtlich verpflichtet, Maßnahmen dergestalt zu ergreifen, dass der Grenzwert von 150 % wieder eingehalten wird. Hierzu gehören insbesondere Sondertilgungen auf das jeweilige Fremdkapital, die – sofern keine ausreichende Liquidität in der jeweiligen Fondsgesellschaft vorhanden ist – zulasten der laufenden Auszahlungen an die Anleger erfolgen.

Wertentwicklungsrisiko
Die Veräußerbarkeit der Fondsimmobilien ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. Insofern besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Fondsimmobilien nicht veräußert, die kalkulierten Veräußerungserlöse nicht erzielt und/oder die Veräußerungen zu einem anderen Zeitpunkt als angenommen durchgeführt werden können. Des Weiteren besteht das Risiko, dass höhere Verkaufskosten anfallen als angenommen.

Risiko hinsichtlich der Verwahrstelle
Die Verwahrstelle ist u. a. mit der Sicherstellung der mit den Anlagebedingungen konformen Zahlungsströme des AIF beauftragt. Es besteht das Risiko, dass es trotz der Tätigkeit der Verwahrstelle zu Fehlverwendungen von Mitteln des AIF kommt oder dass die Verwahrstelle Zahlungen nicht oder nur verzögert freigibt. Dies kann auch passieren, wenn die Verwahrstelle ihren Pflichten nicht vertragsgemäß nachkommt.

Kreditrisiko aus Fremdfinanzierung auf Ebene der Objektgesellschaften
Die Finanzierung der Immobilien erfolgt zum Teil über langfristige Darlehen, die von den Objektgesellschaften aufgenommen wurden. Sollten ein oder mehrere Darlehen nicht mehr bedient werden können, ist die jeweilige finanzierende Bank berechtigt, ihre dafür bestellten Sicherheiten zu verwerten. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweilige finanzierende Bank von ihrem branchenüblichen Sonderkündigungsrecht gemäß dem Darlehensvertrag für den Fall Gebrauch macht, dass die jeweilige Objektgesellschaft ihren Verpflichtungen nicht nachkommt bzw. bei Eintritt von Ereignissen, die eine ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages unmöglich machen. Dazu gehört der Verlust der betroffenen Immobilie. Bei Verzug mit der Rückzahlung des Darlehens ist die Bank zur Kündigung des Darlehensvertrages bzw. zur Verwertung der Sicherheiten berechtigt. Dies könnte zur Liquidation der betreffenden Objektgesellschaft führen.

Infolge einer vorzeitigen Kündigung eines oder mehrerer Darlehensverträge ist ggf. von der betreffenden Objektgesellschaft ein neuer Darlehensvertrag mit einer finanzierenden Bank zu schließen. Es besteht die Möglichkeit, dass eine solche Finanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen als zu denen im ursprünglichen Darlehensvertrag abgeschlossen werden kann. Dieses Risiko gilt für alle Darlehensverträge auch hinsichtlich einer jeweils ggf. notwendigen Anschlussfinanzierung. Sofern keine Anschlussfinanzierung erfolgen kann, besteht das Risiko, dass die betreffende Bank ihr Recht auf Verwertung der Sicherheiten ausübt und es zu einem erzwungenen Verkauf oder zu

einer Zwangsversteigerung der Immobilie kommt. Dieses Risiko besteht auch dann, wenn die betreffende Objektgesellschaft aufgrund unterplanmäßiger Liquiditätsergebnisse nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsleistungen vertragsgemäß zu erbringen. Soweit der Veräußerungserlös die Restvaluta des langfristigen Darlehens nicht erreicht, kann es zu einer Insolvenz der betreffenden Objektgesellschaft kommen.

Es besteht das Risiko, dass nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindung der Darlehen eine oder mehrere Anschlussverzinsungen zu schlechteren Konditionen als in der Prognoserechnung kalkuliert (kalkulierter Anschlusszinssatz i. H. v. 4,0 % p. a.) abgeschlossen werden. Sollten die Anschlusszinssätze über der Gesamtkapitalrendite der jeweiligen Objektgesellschaft liegen, würde dies zu einem negativen sogenannten Leverage-Effekt (Hebeleffekt) aus der betreffenden Fremdfinanzierung führen.

Kreditrisiko aus Fremdfinanzierung auf Ebene des Anlegers

Weder der AIF noch andere Gesellschaften der INP-Gruppe bieten Anteilsfinanzierungen für Anleger an.

Bei Inanspruchnahme einer persönlichen Anteilsfinanzierung besteht das Risiko, dass – sofern die prognostizierten Auszahlungen an die Anleger nicht oder nicht in vollem Umfang erfolgen – die Tilgung bzw. die Darlehenszinsen der Anteilsfinanzierung eventuell nicht aus den Rückflüssen der Beteiligung an dem AIF erbracht werden können. Im Falle eines Totalverlustes des eingesetzten Kapitals (Einlage zzgl. Agio) müsste der Anleger ggf. Zins und Tilgung aus anderen Mitteln bedienen, was über den Totalverlust hinaus sein weiteres Privatvermögen gefährdet.

Hinsichtlich der Ergebnisprognose für den Anleger wurde davon ausgegangen, dass dieser einen steuerlichen Totalüberschuss seiner Beteiligung an dem AIF in einer Gesamtbetrachtung erzielt. Sollte die Finanzverwaltung die Gewinnerzielungsabsicht nicht anerkennen, da möglicherweise aufgrund von zu hohen Fremdfinanzierungskosten des Kommanditanteils kein Totalüberschuss erzielt wird, könnten die steuerlichen Verluste von der Finanzverwaltung aberkannt werden.

Risiko aus möglichen Interessenkonflikten

Alleinige Gesellschafterin der INP Invest GmbH (Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF), der INP Management GmbH (geschäftsführende Kommanditistin des AIF und der Objektgesellschaften), der INP Finanzconsult GmbH (Vertriebsbeauftragte hinsichtlich der Vermittlung des lang- und kurzfristigen Fremdkapitals auf Ebene der Objektgesellschaften und des AIF sowie des Zeichnungskapitals auf Ebene des AIF), der INP Control GmbH (Dienstleisterin für Objektprüfung und -verwaltung) und der CURATIS Treuhandgesellschaft mbH (Treuhänderin des AIF) ist jeweils die INP Holding AG. Die bei den vorgenannten Gesellschaften handelnden Personen sind zum Teil auch bei anderen Gesellschaften der INP-Gruppe in gleichen oder ähnlichen Funktionen beteiligt und/oder tätig. Gleiches gilt auch in Bezug auf die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin des AIF. Aufgrund dieser personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen sowie insbesondere aufgrund fehlender Unabhängigkeit der Treuhänderin CURATIS Treuhandgesellschaft mbH besteht das Risiko, dass Interessenkonflikte entstehen, die für den Anleger zu nachteiligen Entscheidungen führen können.

Risiko aus externer Verwaltung des AIF

Gemäß den Anforderungen des KAGB ist die INP Invest GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) zur Verwaltung des AIF bestellt. Die KVG entscheidet im eigenen Ermessen insbesondere über die Anlage und die Verwaltung des Investmentvermögens des AIF. Der Entscheidungsspielraum der Geschäftsführung des AIF wird weitestgehend von der KVG übernommen oder durch deren Zustimmungsvorbehalte eingeschränkt. Es besteht das Risiko, dass die KVG trotz ihrer vertraglichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln, für den AIF nachteilige Entscheidungen trifft oder ihren gesetzlichen und/oder vertraglichen Verpflichtungen in sonstiger Weise nicht nachkommt. Die BaFin ist bei einem Verstoß gegen aufsichtsrechtliche Pflichten berechtigt, der KVG das Recht zur Verwaltung des AIF zu entziehen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Verwaltung von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wird und höhere Kosten der Verwaltungstätigkeit anfallen als prognostiziert. Falls die Verwaltung des AIF von keiner anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wird, besteht das Risiko, dass der AIF rückabgewickelt werden muss.

Instandhaltungs-/Revitalisierungs-/Umbaurisiko

Bei Immobilien besteht grundsätzlich ein Kostenrisiko für Erneuerungsaufwand und Instandhaltung sowie für nicht umlagefähige Nebenkosten der Immobilien. Dies gilt auch für die im Jahr 2019 geplanten Modernisierungsmaßnahmen bezüglich Fassadenarbeiten und Fußbodenerneuerungen in der Fondsimmobilie in Techau, für die ein Budget in Höhe von 300.000 EUR brutto im Investitionsplan der Objektgesellschaft festgelegt wurde. Über diesen planmäßigen Budgetansatz bzw. die planmäßigen Ansätze hinausgehende Aufwendungen bezüglich der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen aller Objektgesellschaften können nicht ausgeschlossen werden. Im Falle eines Leerstandes einer Immobilie oder des Wechsels eines Mieters können die anfallenden Bewirtschaftungs- und Nebenkosten nicht umgelegt werden. Es besteht zudem das Risiko, dass höhere als die prognostizierten Revitalisierungskosten im Rahmen des geplanten Verkaufs der Fondsimmobilien zum Ende der Fondslaufzeit anfallen. Höhere als die geplanten Aufwendungen gehen zu Lasten der betreffenden Objektgesellschaft und mittelbar zu Lasten des AIF.

Die Mietzahlungen bei der Fondsimmobilie in Gräfenberg sind bis zum Zeitpunkt der vollständigen Kaufpreiszahlung in Höhe

von rund 54,19 % der Gesamtmiete vereinbart. Die Miete ist erst dann in voller Höhe zu zahlen, sobald die Gesamtkaufpreiszahlung erfolgt ist, die wiederum von der Fertigstellung der Umbaumaßnahmen abhängig ist. Sollte der Abschluss der Umbaumaßnahmen und damit die Kaufpreiszahlung nicht wie geplant zum 1. Juli 2019 erfolgt sein, würde dies zu geringeren Mieteinnahmen als prognostiziert führen.

Versicherungsrisiko

Durch die Mieter der Fondsimmobilien werden zum Teil Versicherungen im branchenüblichen Umfang abgeschlossen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer teilweisen oder vollständigen Zerstörung einer Fondsimmobilie der jeweilige Versicherungsschutz nicht ausreichend ist und die betreffende Objektgesellschaft die Kosten für einen Wiederaufbau oder Reparaturen sowie den Ersatz für die Zeit des Ausfalls von Mietzahlungen selbst zu tragen hat. Bei Eintritt eines Schadensfalls kann sich das Ergebnis durch branchenübliche Selbstbehalte verschlechtern. Es besteht das Risiko, dass die kalkulierten Kosten nicht ausreichen sowie über die Versicherungsleistungen hinausgehende Kosten von der betreffenden Objektgesellschaft zu tragen sind. Höhere Versicherungsprämien können zu höheren Ausgaben führen.

Rechtliche und steuerliche Risiken

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht keine abschließende Sicherheit, dass der Gesetzgeber die heute gültigen Regelungen über die Refinanzierungsstruktur der von den Betreibern der Fondsimmobilien zu leistenden Mietzahlungen über den gesamten Prognosezeitraum hinweg beibehalten wird. Es besteht das Risiko, dass Mieter auf Grund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen den Mietvertrag außerordentlich kündigen oder den Mietzins nicht oder nicht in vollständiger Höhe zahlen. Dies kann zu einem Ausfall von Mieteinnahmen, geringeren Mieteinnahmen oder zusätzlichen Kostenbelastungen führen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen und/oder steuerlichen Grundlagen während der Fondslaufzeit ändern. Die im vorliegenden Verkaufsprospekt dargestellten steuerlichen Aspekte beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis. Es kann daher keine Gewähr übernommen werden, dass die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze und -verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen. Die steuerliche Behandlung der Erträge steht erst nach Bestandskraft der Steuerbescheide der Objektgesellschaften bzw. des AIF endgültig fest, was regelmäßig nach Durchführung einer steuerlichen Außenprüfung der Fall ist. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund einer abweichenden Beurteilung steuerlich relevanter Sachverhalte durch die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichte auch nachträglich Steuerzahlungen für die Anleger festgesetzt werden, die im Rahmen der Prognoserechnung nicht dargestellt worden sind. Die festgesetzten Beträge sowie Nachzahlungszinsen wären aus dem Vermögen der Anleger zu leisten.

Sollte eine oder mehrere der Objektgesellschaften entgegen ihrem Unternehmensgegenstand ihre Geschäftstätigkeit ändern oder die ausgeübte Geschäftstätigkeit von der Finanzverwaltung abweichend beurteilt werden, besteht das Risiko der Qualifikation dieser Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb. Dies hätte eine Umqualifizierung aller weiteren Einkünfte auf Ebene der Objektgesellschaft und auch der Fondsgesellschaft in Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG zur Folge. Das gleiche Risiko besteht, wenn die Geschäftsführungsbefugnisse der geschäftsführenden Kommanditisten der Fondsgesellschaft dergestalt eingeschränkt werden, dass sich hieraus eine gewerbliche Prägung der Gesellschaften i. S. d. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG ableiten ließe. Es wird davon ausgegangen, dass die Einbindung der INP Invest GmbH als KVG entsprechend dem KAGB nicht zu einer gewerblichen Prägung und somit nicht zu gewerblichen Einkünften führt, da die Geschäftsführung der geschäftsführenden Kommanditisten gesellschaftsvertraglich unabhängig geregelt ist und neben der Tätigkeit der INP Invest GmbH eigenständig wahrgenommen wird. Die Ansicht beruht auf der Auffassung entsprechend R 15.8 (6) S. 3 EStR 2012, wonach eine gewerbliche Prägung selbst dann nicht anzunehmen ist, wenn die Kommanditisten als beschränkt haftende Gesellschafter neben dem persönlich haftenden Gesellschafter zur Geschäftsführung befugt sind. Gleiches hat dann auch mit Einbindung der INP Invest GmbH als KVG zu gelten. Sollte es dennoch zu der Annahme gewerblicher Einkünfte kommen, unterläge der gesamte auf den jeweiligen Anleger anteilig entfallende Gewinn einschließlich der Veräußerungsgewinne der Objektgesellschaft sowie der Fondsgesellschaft neben dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft der Gewerbesteuer, die jedoch beim Anleger grundsätzlich in den Grenzen des § 35 EStG anrechenbar ist.

Gewinne aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Privatvermögens sind derzeit steuerfrei, solange eine vom Vermögensgegenstand abhängige Spekulationsfrist eingehalten wird. Bei Veräußerung von Immobilien beträgt diese derzeit zehn Jahre. Nach dem Beteiligungskonzept ist eine Veräußerung der Fondsimmobilien während der Spekulationsfrist nicht geplant. Die Versteuerung eines eventuell während der Spekulationsfrist entstehenden Veräußerungsgewinns wird in der Prognoserechnung entsprechend nicht berücksichtigt. Sollte ein Veräußerungsgewinn bei einer früheren Veräußerung entstehen, so ist dieser von den Anlegern mit ihrem persönlichen Steuersatz zu versteuern. Ferner stand in der Vergangenheit zur Diskussion, ob eine pauschale Versteuerung der Veräußerungsgewinne von

Immobilien – unabhängig von Haltefristen – beschlossen werden sollte. Es ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht absehbar, ob und wann eine entsprechende Änderung des § 23 EStG beschlossen und wirksam wird, wie diese Veräußerungsgewinne zu ermitteln wären und ob ggf. Übergangsregelungen Berücksichtigung fänden.

Weiterhin ist zu beachten, dass festgestellte steuerliche Ergebnisse, die bei einem Anleger zu Steuernachzahlungen führen, ab dem 16. Monat nach Ablauf des Jahres, für das der Bescheid ergeht, zu verzinsen sind. Für jeden vollen Monat sind Zinsen in Höhe von 0,5 % auf den noch ausstehenden Betrag zu entrichten.

Aufgrund der steuerlichen Transparenz des AIF können dem Anleger bereits steuerpflichtige Einkünfte zugerechnet werden, ohne dass Auszahlungen des AIF in gleicher Höhe erfolgt sind. Steuerzahlungen muss der Anleger dann unter Umständen aus seinem sonstigen Vermögen leisten.

Sollte ein Anleger zum Zeitpunkt der Veräußerung einer der Fondsimmobilien oder seines Anteils an dem AIF weniger als zehn Jahre an der betreffenden Immobilie bzw. an dem AIF beteiligt gewesen und folgende weitere Voraussetzungen erfüllt sein:

- der Anleger ist mit 10 % oder mehr an dem AIF beteiligt oder
- sein Anteil hat einen Wert von mehr als 250.000 EUR oder
- sein Anteil an der betreffenden Immobilie beträgt mehr als 250.000 EUR,

kann durch eine der genannten Veräußerungen ein gewerblicher Grundstückshandel des Anlegers entstehen. In diesem Fall unterlägen seine Einkünfte aus der Beteiligung vollständig der Gewerbesteuer, der Einkommensteuer und dem Solidaritätszuschlag sowie ggf. der Kirchensteuer. Daneben wären unter Umständen auch Einkünfte aus weiteren Immobilien des Anlegers außerhalb der Beteiligung an dem AIF durch den gewerblichen Grundstückshandel steuerpflichtig.

Risiken im Zusammenhang mit Grunderwerbsteuer

Die Länderfinanzminister haben am 21. Juni 2018 Vorschläge zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes beschlossen. Die Änderungen beinhalten Verschärfungen bei Anteilsübertragungen an grundstücksbesitzenden Gesellschaften (sogenannte „Share Deals“). Im Wesentlichen geht es bei den Vorschlägen der Länderfinanzminister um folgende Kernpunkte: Die aktuelle Grenze gem. § 1 Abs. 2a GrEStG, wonach bei mittelbarer oder unmittelbarer Übertragung von mindestens 95 % der Anteile an einer Grundstückspersonengesellschaft auf neue Gesellschafter innerhalb von fünf Jahren Grunderwerbsteuer ausgelöst wird, soll auf 90 % herabgesetzt werden. Zudem soll die Haltefrist von fünf Jahren auf zehn Jahre verlängert werden. Auch die 95 %-Grenze in § 1 Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG (Grunderwerbsteuerpflicht bei Vereinigung von mindestens 95 % der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft) soll auf 90 % gesenkt werden. Ein offizieller Gesetzesentwurf wurde zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht veröffentlicht, so dass zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine gesicherte Aussage darüber getroffen werden kann, ob und in welchem Umfang die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen die aktuelle, im Kapitel „21. Angaben der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ im Abschnitt „Grunderwerbsteuer“ dieses Verkaufsprospektes dargestellte Rechtslage ändern und zu einer erneuten Grunderwerbsteuerbelastung für die Objektgesellschaften bzw. den AIF führen könnten.

Es besteht vor diesem Hintergrund insbesondere das Risiko, dass aufgrund der geplanten Änderungen oder ggf. im Gesetzgebungsverfahren sich noch ergebender Verschärfungen (ggf. auch rückwirkend) in der Vergangenheit vorgenommene Änderungen im Gesellschafterbestand der Objektgesellschaften (ggf. auch im Zusammenhang mit künftigen mittelbaren oder unmittelbaren Gesellschafterwechseln) zu einer Grunderwerbsteuerpflicht führen.

Der AIF beteiligt sich konzeptgemäß jeweils zu weniger als 90 % an den Objektgesellschaften. Der Wechsel der Gesellschafter des AIF löst damit keine Grunderwerbsteuer auf Ebene der Objektgesellschaften aus. Der Gesellschafterbestand der Objektgesellschaften soll planmäßig mindestens zehn Jahre nach der Beteiligung durch den AIF unverändert bleiben. Die eine Grunderwerbsteuer auslösende Mindesthaltepflicht für sogenannte Altgesellschafter von aktuell fünf Jahren (zukünftig ggf. zehn Jahren) gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG wird damit plangemäß eingehalten. Sollten entgegen der Planung einschließlich des jeweils rund 89,9 %-igen Anteilserwerbs des AIF 95 % (bzw. nach Inkrafttreten der geplanten Gesetzesänderung ggf. 90 %) oder mehr der Anteile an einer oder mehreren Objektgesellschaften mittelbar oder unmittelbar auf neue Anteilseigner übertragen werden, wird Grunderwerbsteuer ausgelöst. Bei einem direkten oder indirekten Gesellschafterwechsel bei dem Minderheitsgesellschafter INP Management GmbH von aktuell mindestens 95 % (zukünftig ggf. 90 %) würden die von dem Minderheitsgesellschafter gehaltenen Beteiligungen an den Objektgesellschaften von konzeptgemäß 10,1 % ebenfalls als Übertragung dieser Beteiligungen mitgezählt. Die Grunderwerbsteuer würde dann von der betreffenden Objektgesellschaft oder ggf. der Fondsgesellschaft (bei Anteilsvereinigung von mehr als 95 %) geschuldet werden.

Es lässt sich nicht ausschließen, dass die Finanzverwaltung das Konzept grunderwerbsteuerlich ggf. abweichend beurteilt und dem AIF höhere Anteile an den Objektgesellschaften als konzeptgemäß vorgesehen zurechnet, wodurch eine Übertragung von mehr als 95 % (bzw. zukünftig ggf. 90 %) der Anteile an den Objektgesellschaften angenommen und damit Grunderwerbsteuer ausgelöst werden könnte.

Die Grunderwerbsteuer beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 % des Grundbesitzwertes. Sofern bei Realisierung eines der vorstehend dargestellten Risiken Grunderwerbsteuer ausgelöst würde, würde sich die steuerliche Belastung der betreffenden Objektgesellschaft bzw. des AIF entsprechend erhöhen. Dies trifft auch für etwaige (ggf. auch rückwirkende) nachteilige Rechtsänderungen zu. Die Auszahlungen an die Anleger würden sich entsprechend reduzieren oder ggf. auch ganz ausbleiben.

Risiko aus der Haftung des Anlegers
Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß den §§ 171 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage. Dies gilt unabhängig davon, ob er als Treugeber oder als unmittelbarer Kommanditist beteiligt ist. Die in das Handelsregister für jeden Kommanditisten oder über die Treuhänderin für jeden Treugeber einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag des AIF 5 % der Kommanditeinlage. Es besteht das Risiko, dass diese Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB wieder auflebt, wenn die Hafteinlage zurückbezahlt wird. Das Gleiche gilt, wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil des Anlegers durch Verlust unter die geleistete Hafteinlage gesunken ist. Diese wieder auflebende Haftung besteht gemäß § 160 Abs. 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Kommanditisten aus der Fondsgesellschaft fort. Es besteht das Risiko, dass der ausgeschiedene Gesellschafter in diesem Zeitraum in der Höhe der vormals eingetragenen Haftsumme finanziell in Anspruch genommen wird, d. h. dass er die Auszahlungen, die die Rückzahlung seiner Hafteinlage darstellen, wieder zurückführen müsste. Darüber hinaus kann auch eine Haftung entsprechend §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen/Entnahmen ohne Begrenzung auf die Haftsumme entstehen, wenn Auszahlungen erfolgt sind, obwohl es die Liquiditäts- und Vermögenslage des AIF nicht zuließ.

Risiko hinsichtlich der Fondslaufzeit / Objektveräußerung
Die tatsächliche Fondslaufzeit kann durch eine Entscheidung der Gesellschafter gegenüber der prospektierten Fondslaufzeit verlängert oder verkürzt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Falle einer Veräußerungsabsicht seitens der Gesellschaftermehrheit kein solventer Käufer für die Fondsimmobilien bzw. die Anteile an den Objektgesellschaften findet oder der jeweils angenommene Verkaufspreis nicht erzielbar ist.

Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko
Die INP Holding AG als Platzierungsgarantin garantiert gegenüber dem AIF die vollständige Einwerbung des Zeichnungskapitals. Es besteht das Risiko, dass die Platzierungsgarantin ihre vertragliche Verpflichtung nicht oder nur teilweise erfüllen kann. Sollte in diesem Fall weder ausreichend Eigenkapital vorhanden sein noch ausreichend zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden können, besteht das Risiko, dass der AIF rückabgewickelt werden muss. In diesem Fall haben die Anleger keinen Anspruch auf eine teilweise oder vollständige Rückzahlung ihres eingesetzten Kapitals.

Risiko aus eingeschränkter Fungibilität der Anteile
Eine Immobilienbeteiligung ist eine langfristige Investition. Der Gesellschaftsvertrag sieht kein ordentliches Kündigungsrecht der Gesellschafter vor.

Für den Verkauf von Fondsanteilen besteht kein liquider Markt, so dass eine vorzeitige Veräußerung der Kommanditanteile an dem AIF gerade bei unterplanmäßiger Entwicklung ggf. nicht, nur schwer oder nur zu einem geringeren Wert erfolgen kann. Eine Übertragung oder der Verkauf der Beteiligung ist zudem nur mit Genehmigung der geschäftsführenden Kommanditisten jeweils zum Ende eines Quartals möglich. Zu den steuerlichen Risiken einer Veräußerung siehe Abschnitt „Rechtliche und steuerliche Risiken“ auf Seite 110 f.

Inflations-/Deflationsrisiko
Die Mietverträge mit den Betreibern der stationären Pflegeeinrichtungen bzw. Pflegewohnanlagen sehen eine teilweise Anpassung der jeweiligen Mietzinshöhe an die Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland vor. Sofern die tatsächliche Entwicklung des maßgeblichen Verbraucherpreisindex für Deutschland geringer ausfallen sollte als die kalkulierte Inflationsrate, besteht das Risiko, dass infolge geringerer Mietzinssteigerungen und entsprechend geringerer Einnahmen der betreffenden Objektgesellschaften und mittelbar des AIF als kalkuliert die Auszahlungen an die Anleger nicht in prognostizierter Höhe erfolgen können. Eine geringere Inflationsrate und somit geringer ansteigende Mieteinnahmen als angenommen können sich auch auf die Berechnung der prognostizierten Verkaufserlöse auswirken. Im Falle einer Deflation besteht das Risiko sinkender Mieteinnahmen.

Gesellschafterbeschluss-/Majorisierungsrisiko
Werden Mitbestimmungsrechte der Treugeber oder Direktkommanditisten nicht wahrgenommen, kann es zu Beschlüssen kommen, die später von allen Treugebern und Gesellschaftern mitgetragen werden müssen, obwohl nur wenige Gesellschafter abgestimmt haben. Es besteht die Möglichkeit der Majorisierung der Gesellschaft bei Eintritt der Platzierungsgarantin bzw. durch einen einzelnen Gesellschafter, der die Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft erwirbt.

Abfindungsrisiko
Das Ausscheiden eines Anlegers ist z. B. möglich durch wirksame Kündigung nach §§ 161 KAGB i. V. m. 133 Ziff. 2 HGB, durch ein Insolvenzverfahren über sein Vermögen oder mit Rechtskraft des Beschlusses, durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Im Falle der außerordentlichen Kündigung, aber auch im Falle des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft, steht dem ausscheidenden Gesellschafter eine Abfindung zu (vgl. § 22 des Ge-

sellschaftsvertrages). Wenn die Liquiditätsreserve des AIF nicht zur Abfindung ausscheidender Gesellschafter ausreicht, muss der AIF entweder die Auszahlungen an die Anleger verringern und/oder Fremdmittel aufnehmen. Ist durch das Ausscheiden von Gesellschaftern die Liquidität des AIF gefährdet, ist der AIF berechtigt, die Zahl der Abfindungsraten auf bis zu acht Jahresraten zu erhöhen. Für ausscheidende Gesellschafter kann es demnach zu einer Streckung der Auszahlung des Abfindungsguthabens auf bis zu acht Jahresraten kommen. Sollte eine Vielzahl von Anlegern zeitgleich oder Anleger mit einer sehr hohen Kommanditeinlage aus der Fondsgesellschaft ausscheiden, besteht das Risiko, dass für die Auszahlung von Abfindungen keine ausreichenden liquiden Mittel vorhanden sein könnten. In diesem Fall besteht das Risiko, dass Immobilien veräußert werden müssen oder dass die Fondsgesellschaft unter Umständen zu liquidieren ist.

Risiko im Zusammenhang mit Fernabsatzverträgen
Soweit die Kommanditanteile an dem AIF im Fernabsatz vertrieben werden, kann die Wahrnehmung von Rechten und Ansprüchen der betroffenen Anleger Liquiditätsabflüsse oder die Notwendigkeit der Aufnahme weiterer Fremdmittel mit sich bringen, wodurch die Auszahlungsfähigkeit des AIF beeinträchtigt werden kann.

Managementrisiko
Die Entwicklung des AIF hängt in nennenswertem Maße von den Fähigkeiten der Geschäftsführung und der Qualität der externen Dienstleister ab. Der Verlust unternehmenstragender Personen, Missmanagement sowie die Verfolgung von Eigeninteressen können sich negativ auf die Entwicklung des AIF auswirken.

Ausmaß und Kumulation einzelner Risiken
Alle Risiken können allein, kumuliert oder aber auch in einer besonders starken Ausprägung eintreten.

Maximales Risiko

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft stellt keine mündelsichere Investition dar. Sie unterliegt auch nicht der Einlagensicherung. Weder für die Fondsgesellschaft noch für die Anleger ist ein bestimmtes wirtschaftliches Ergebnis garantiert. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen reduziert werden müssen oder vollständig ausbleiben. Das maximale Risiko für den Anleger besteht aus einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals inkl. Agio und der darüber hinausgehenden Gefährdung seines sonstigen Vermögens (z. B. durch eine Anteilsfinanzierung der Kapitaleinlage).

18. Anteile

Anteilklassen

Sämtliche ausgegebenen Anteile an dem AIF haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i. V. m. 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet. Es gibt keine Anteile mit unterschiedlichen Rechten.

Art und Hauptmerkmale der Anteile

Bei diesem Investmentvermögen handelt es sich um unmittelbare oder mittelbare Kommanditbeteiligungen an einem geschlossenen Publikums-AIF in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

Der Anleger kann sich mittelbar über die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH als Treugeber an dem AIF beteiligen. Wahlweise ist auch die direkte Beteiligung als Kommanditist an dem AIF möglich (sog. Direktkommanditist).

Durch die vorliegende Konzeption des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages wird erreicht, dass die Direktkommanditisten und die Treugeber in Ansehung ihrer Rechte und Pflichten als Kommanditist gleichgestellt werden, abgesehen von den handelsrechtlichen Besonderheiten (Handelsregistervollmacht, namentliche Eintragung im Handelsregister) und dem Bestehen eines Treuhandverhältnisses.

Der Anleger erlangt durch seinen Anteil an dem AIF die mit einer Kommanditbeteiligung verbundenen und in den §§ 161 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) begründeten gesetzlichen Rechte und Pflichten eines Kommanditisten, die durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages modifiziert werden:

- Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte entsprechend der gezeichneten Kommanditeinlage (je volle 1.000 EUR gewähren eine Stimme)
- Recht auf Ergebnisbeteiligung (§§ 167 f., 120 f. HGB)
- Auszahlungsanspruch/Gewinnauszahlungsanspruch
- Recht zur Übertragung des Gesellschaftsanteils

Die den Direktkommanditisten aus § 166 HGB zustehenden Informations- und Kontrollrechte können von den Treugebern in gleichem Umfang wahrgenommen werden. Diese Informations- und Kontrollrechte umfassen das Recht, den Jahresabschluss durch Einsicht in die Bücher und Papiere zu prüfen. Darüber hinaus besteht das Recht, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und dort das Stimmrecht in Bezug auf die für den Anleger treuhänderisch gehaltene Teileinlage auszuüben.

Den Rechten der Anleger stehen insbesondere folgende mit der Beteiligung an dem AIF verbundene Pflichten gegenüber:

- Pflicht zur vollständigen und fristgerechten Einzahlung der Kapitaleinlage zzgl. Agio
- Informations- und Mitteilungspflichten (vgl. § 5 des Treuhandvertrages, Seite 157 f.)
- Haftung (vgl. Seite 9)
- Kosten (vgl. Kapitel „19. Kosten“, Seite 116 ff.)
- gesellschaftsvertragliche Treuepflichten

Da es sich bei den Anteilen am AIF um Kommanditanteile und nicht um Aktien handelt, entfallen die Angaben zur Verbriefung, zur Art der Ausgabe (Anteilscheine oder Einzelurkunden, Inhaber- oder Namensaktien) und zur Stückelung.

Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung

Die rechtlichen Grundlagen dieser Beteiligung an der Gesellschaft basieren auf dem Gesellschaftsvertrag, dem Treuhandvertrag mit der Treuhänderin und den Anlagebedingungen. Durch die Unterzeichnung der Beitrittserklärung werden diese für den Anleger verbindlich. Die Annahme eines Beitritts erfolgt durch Gegenzeichnung der vom Anleger unterzeichneten Beitrittserklärung durch die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH bzw. durch einen zur Geschäftsführung berufenen Vertreter. Der Anleger wird von diesem bzw. der Treuhänderin unverzüglich schriftlich über die Annahme informiert.

Die Rechte und Pflichten des Anlegers, wie sie im Gesellschaftsvertrag und im Treuhandvertrag vereinbart sind, sind in dem vorhergehenden Abschnitt „Art und Hauptmerkmale der Anteile“ beschrieben.

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen vor und nach dem Beitritt sowie auf den Beitritt selbst findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis zwischen der KVG, dem AIF, der Treuhänderin und dem Anleger, das sich insbesondere aus den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, der Beitrittserklärung und dem Treuhandvertrag begründet, ist, soweit gesetzlich zulässig, Hamburg vereinbart.

Handel von Anteilen an Börsen oder Märkten

Für den Handel mit Kommanditanteilen des Investmentvermögens bestehen derzeit keine geregelte Börse und kein geregelter Markt. Die freie Handelbarkeit des Investmentvermögens ist durch das Fehlen eines geregelten Marktes eingeschränkt. Eine Veräußerung kann lediglich über unregulierte Zweitmärkte für Kommanditbeteiligungen erfolgen. Der dem Handel in solchen Märkten zugrundeliegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Investmentvermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann der Markt- bzw. Börsenpreis von dem ermittelten Anteilswert des Investmentvermögens abweichen.

Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Beitrittsmöglichkeiten

Die Beteiligung an dem AIF kann mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin oder unmittelbar als Direktkommanditist erfolgen. Im Falle der unmittelbaren Beteiligung am AIF besteht zwischen dem Direktkommanditisten und der Treuhänderin ein Verwaltungstreuhandverhältnis. Im Falle der mittelbaren Beteiligung als Treugeber über die Treuhänderin besteht zwischen dem Anleger und der Treuhänderin ein Vollrechtstreuhandverhältnis. Der Treuhandvertrag findet auf beide Formen der Beteiligung Anwendung, wobei im Fall der Verwaltungstreuhand die Vertragsbestimmungen entsprechend gelten, soweit sich aus der Natur der Verwaltungstreuhand nichts Abweichendes ergibt.

Die Treuhänderin erwirbt und hält die Beteiligung nach außen im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und auf Rechnung des jeweiligen Treugebers. Hierdurch wird gewährleistet, dass der Treugeber im Innenverhältnis wie ein unmittelbar an der Gesellschaft beteiligter Kommanditist behandelt wird. Dies bedeutet insbesondere, dass der Treugeber einen unmittelbaren Anspruch auf die Auszahlungen sowie auf seine etwaige Abfindung gegen die Gesellschaft erhält. Wird der Anleger Direktkommanditist des AIF, so wird er persönlich in das Handelsregister eingetragen. Voraussetzung für die Aufnahme als Direktkommanditist ist die Aushändigung einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht.

Annahme der Beitrittserklärung

Die Beitrittserklärung ist vollständig ausgefüllt und rechtsverbindlich unterzeichnet direkt oder über den Vertriebsbeauftragten bei der CURATIS Treuhandgesellschaft mbH, Reeperbahn 1, 20359 Hamburg, einzureichen.

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger gegenüber der CURATIS Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin ein Angebot auf Beitritt zu dem Treuhandvertrag ab. Der mittelbare Beitritt zum AIF als Treugeber wird wirksam, wenn die Treuhänderin dieses Angebot annimmt. Die Treuhänderin wird im Falle des Beitritts des Anlegers als Treugeber ihre Kommanditbeteiligung entsprechend erhöhen. Die Annahme der Beitrittserklärung kann nicht garantiert werden.

Erfolgt der Beitritt als Direktkommanditist, findet die Annahme durch einen zur Geschäftsführung berufenen Vertreter gemäß § 7 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages oder durch die von diesem hierzu beauftragte Treuhänderin statt. Der Anleger wird über die Annahme des Beitritts unter Angabe einer Beteiligungsnummer informiert.

Erwerbspreis / Einzahlungskonto / Einzahlungsmodalitäten
Der Erwerbspreis entspricht dem nominal gezeichneten Kommanditkapital. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 EUR; höhere Beträge müssen ganzzahlig durch 1.000 teilbar sein. Auf die Kapitaleinlage wird ein Agio in Höhe von 5 % erhoben. Die Einzahlung des Anlegers ist grundsätzlich zu 100 % zuzüglich Agio innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der Annahme des Beitritts auf das nachfolgend genannte Einzahlungskonto des AIF zu leisten:

Kontoinhaber	26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
IBAN	DE09 2003 0300 0066 2770 00
BIC	CHDBDEHHXXX
Bank	DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft, Hamburg

Rücknahme der Anteile
Eine Rücknahme der Anteile ist nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen grundsätzlich nicht möglich.

Angabe zum jüngsten Nettoinventarwert
Bei dem auf Seite 97 dargestellten kalkulatorischen Anfangs-Nettoinventarwert handelt es sich lediglich um eine Prospektannahme. Der Wert unterstellt insbesondere die Vollplatzierung des Zeichnungskapitals und die Rückführung aller Zwischenfinanzierungen. Ein Nettoinventarwert zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung oder für frühere Zeitpunkte ist noch nicht sinnvoll ermittelbar bzw. während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals in seiner Aussagekraft stark eingeschränkt. Der tatsächliche Nettoinventarwert des AIF wird regelmäßig zum 31. Dezember eines Geschäftsjahres ermittelt und im Jahresbericht zum 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres veröffentlicht.

Übertragung von Anteilen
Grundsätzlich ist jeder Anleger berechtigt, seine Anteile an dem AIF im Wege der Sonderrechtsnachfolge (z. B. Schenkung/Verkauf) und im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (z. B. Erbschaft) auf Dritte zu übertragen. Bei Übertragung der Anteile an dem AIF an Dritte erhält der Anleger den von ihm mit dem Erwerber vereinbarten Kaufpreis.

Bei einer Beteiligung als Treugeber erfolgt die rechtsgeschäftliche Übertragung durch Übernahme des Treuhandvertrages. Bei einer unmittelbaren Beteiligung des Anlegers sind die Abtretung der Kommanditbeteiligung und zusätzlich die Übertragung des Treuhandvertrages erforderlich.

Jeder Treugeber hat ferner das Recht, von der Treuhänderin die Übertragung der bisher für ihn gehaltenen Anteile an dem AIF und seine Eintragung als Direktkommanditist in das Handelsregister zu verlangen.

Sowohl das Umwandlungsverlangen eines Treugebers, unmittelbar als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligt zu werden, als auch der Beitritt als Kommanditist werden erst wirksam, wenn der Anleger der persönlich haftenden Gesellschafterin oder den geschäftsführenden Kommanditisten auf seine Kosten eine unwiderrufliche, über den Tod hinaus geltende, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht gemäß § 5 Ziff. 4 des Gesellschaftsvertrages erteilt hat. Diese ist auf Verlangen der persönlich haftenden Gesellschafterin mindestens alle fünf Jahre zu erneuern. Diese Verpflichtung trifft auch die Rechtsnachfolger eines Kommanditisten.

Verstirbt ein Kommanditist, wird der AIF mit seinen Erben oder den anderweitig durch Verfügung von Todes wegen Begünstigten fortgesetzt. Verstirbt ein Treugeber, gehen seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag, dem Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen und damit sein Anteil an der von der Treuhänderin treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf seine Erben als Ganzes und ggf. dann auf seine Vermächtnisnehmer über. Geht eine Beteiligung auf mehrere Personen über, sind diese verpflichtet, einen gemeinsamen Bevollmächtigten für die Ausübung ihrer Rechte und Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag zu bestellen. Weitere Einzelheiten sind in § 19 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen
Die freie Handelbarkeit der Anteile an dem AIF ist insoweit eingeschränkt, als für den Handel mit Kommanditanteilen des Investmentvermögens keine geregelte Börse und kein geregelter Markt besteht (siehe Abschnitt „Handel von Anteilen an Börsen oder Märkten“, Seite 114).

Die Übertragung von Kommanditanteilen bzw. der Treugeberwechsel an dem AIF ist grundsätzlich nur zum Ende eines Quartals möglich, sofern dies einem geschäftsführenden Kommanditisten oder der persönlich haftenden Gesellschafterin schriftlich bis spätestens sechs Wochen vor Ende des jeweiligen Quartals unter Beifügung aller für die Übertragung erforderlichen Unterlagen angezeigt und die Übertragung von einem geschäftsführenden Kommanditisten genehmigt wurde. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch die Übertragung Kapitaleinlagen entstehen oder übertragen werden, die nicht mindestens 10.000 EUR betragen oder die nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind.

Informationen für Interessierte
Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen und diese bei der KVG des AIF (Kontaktdaten siehe Seite 4) anfordern.

19. Kosten

Ausgabeaufschlag, Initialkosten und Rücknahmeabschlag

Die Ausgabe der Anteile an dem AIF erfolgt zum Wert der individuell vom Anleger gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. eines Ausgabeaufschlags (Agio) in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage. Neben dem Ausgabeaufschlag fällt gemäß § 6 Ziff. 4 der Anlagebedingungen in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 9 % der Kommanditeinlage inkl. etwaiger anfallender Umsatzsteuer an (Initialkosten).

Eine Rücknahme der Anteile ist nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen grundsätzlich nicht möglich.

Vergütungen und Aufwendungserstattungen (gemäß § 7 der Anlagebedingungen)

1. Vergütungen, die an die KVG und an die persönlich haftende Gesellschafterin zu zahlen sind

a) Die KVG kann ab dem Monat, ab dem die Vertriebsgestattung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt, von der Gesellschaft für die Verwaltung der Gesellschaft eine laufende Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 2,5 % p. a. inkl. Umsatzsteuer bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft (Bemessungsgrundlage) verlangen.

b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält für die Ausgaben und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Geschäftsführung der Gesellschaft und für die Übernahme der Haftung eine laufende Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 % p. a. inkl. Umsatzsteuer bezogen auf die Bemessungsgrundlage, maximal jedoch 1.200 EUR p. a.

c) Der Betrag, der jährlich aus der Gesellschaft nach vorstehenden Ziffern a) und b) als Vergütung entnommen wird, kann insgesamt bis zu 2,52 % p. a. inkl. Umsatzsteuer der Bemessungsgrundlage betragen.

2. Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstelle erhält für die Verwahraufgaben nach den §§ 81 ff. KAGB ab dem Monat, ab dem die Vertriebsgestattung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt, von der Gesellschaft eine Vergütung in Höhe von bis zu 0,3 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 12.000 EUR inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

3. Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft

a) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;

b) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;

c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;

d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;

e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);

f) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;

g) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;

h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;

i) ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

j) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

k) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe der Buchstaben a) bis k) anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

4. Transaktionskosten

a) Gemäß § 7 Ziff. 7 der Anlagebedingungen erhält die KVG für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 6,50 % des Kaufpreises. In dem KVG-Bestellungsvertrag zwischen dem AIF und der KVG wurde eine Transaktionsgebühr in Höhe von 800.000 EUR (rund 1,7 % inkl. etwaiger Umsatzsteuer der Kaufpreise bzw. Ablösebeträge der Fondsimmobilien) vereinbart. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,0 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren belastet.

Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstands durch die KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des

Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.
Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

b) Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von a) erfassten Transaktionen, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

5. Erfolgsabhängige Vergütung
Die KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,
b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,50 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 20 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise

Gemäß § 6 Ziff. 1 der Anlagebedingungen beträgt die gezeichnete Kommanditeinlage für jeden Anleger mindestens 10.000 EUR. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Einlage. Nach Abschluss der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals werden keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zur Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises entfallen.

Eine Rücknahme der Anteile ist nach Ablauf der Widerrufsfrist grundsätzlich nicht möglich, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zur Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung des Rücknahmepreises entfallen.

Sonstige Kosten und Gebühren

a) Vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren (unmittelbare Kosten)
Der Anleger hat, wenn er als Direktkommanditist beitritt oder sich später direkt in das Handelsregister eintragen lassen möchte, die Kosten der Handelsregistereintragung (Notar und Amtsgericht) zu tragen. Sie sind geregelt im Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Kostenordnung), in §§ 79 f. KostO für Eintragungen in das Handelsregister sowie in §§ 140 ff. KostO für die Kosten der Notare und belaufen sich im Fall einer Beteiligung eines Anlegers in Höhe von 10.000 EUR (Mindestzeichnungssumme) auf ca. 190 EUR. Bei einer Beteiligung in Höhe von 100.000 EUR entstehen Notar- und Gerichtskosten in Höhe von ca. 410 EUR.

Gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages können rückständige Einlagen der Anleger in Höhe von 2 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank gemäß § 247 BGB zu Lasten des säumigen Anlegers verzinst werden.

Zur Ermittlung der Abfindung, die ein Anleger bei Ausscheiden aus dem AIF erhält, ist auf den Tag des Ausscheidens der Nettoinventarwert zu ermitteln. Scheidet ein Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten der Ermittlung der AIF. In allen anderen Fällen sind diese Kosten vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen.

Generell sind von den Anlegern persönlich veranlasste Kosten wie z. B. Telefon, Porto, Bankgebühren, Steuerberatungskosten, aufgrund der Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung oder aufgrund der Besichtigung einer oder mehrerer Immobilien entstehende Reisekosten oder Kosten für eine eventuelle Vertretung des Anlegers auf der Gesellschafterversammlung selbst zu tragen.

Bei Veräußerungen der Beteiligung sind ggf. entstehende Nebenkosten in Form von Gutachter- oder Transaktionskosten von den Anlegern zu tragen. Desweiteren können Notarkosten und Gerichtsgebühren, die durch die Übertragung oder den Übergang einer Beteiligung infolge eines Todesfalls entstehen, anfallen.

Bei Aufnahme einer persönlichen Anteilsfinanzierung entstehen für die Anleger neben laufenden Zins- und Tilgungszahlungen möglicherweise weitere Kosten (Bankgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigungen bei vorzeitiger Rückzahlung).

Da die Höhe der vorgenannten Kosten jeweils unter anderem von den persönlichen Verhältnissen oder der Höhe der Beteiligung des jeweiligen Anlegers abhängig ist, kann eine Quantifizierung nicht vorgenommen werden.

b) Aus dem Investmentvermögen zu zahlende Kosten und Gebühren (mittelbare Kosten)

Auf Seite 90 ist der Investitions- und Finanzierungsplan der Gesellschaft dargestellt, in dem sämtliche aus dem Investmentvermögen zu zahlenden Kosten (mittelbare Kosten) der Platzierungsphase, wie sie gemäß § 6 (Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten) der Anlagebedingungen vereinbart sind, enthalten sind. Auf Seite 94 f. ist die Prognoserechnung der Gesellschaft und der Objektgesellschaften – aggregiert – dargestellt, in der sämtliche aus dem Investmentvermögen zu zahlenden Kosten (mittelbare Kosten) der Betriebs- und Veräußerungsphase, wie sie gemäß § 7 (Laufende Kosten) der Anlagebedingungen vereinbart sind, enthalten sind.

Verwendung des Ausgabeaufschlags

Der Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % des Zeichnungskapitals (entsprechend 1.550.000 EUR) wird als Eigenkapitalvermittlungsvergütung an die INP Finanzconsult GmbH vergütet.

Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zu Lasten der Gesellschaft angefallenen relevanten Kosten offengelegt und in Form einer einzigen Zahl als Gesamtkostenquote ausgewiesen. Diese ist auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres zu berechnen.

In diese Gesamtkostenquote werden die gemäß dem Investitions- und Finanzierungsplan aufgeführten fondsabhängigen Kosten der Investitions- und Platzierungsphase (ohne Ausgabeaufschlag) sowie die laufenden Fondsverwaltungskosten des AIF einbezogen. Nebenkosten und Kosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen (Transaktionskosten), werden aus dem Vermögen des AIF bezahlt. Die Transaktionskosten werden nicht in die Gesamtkostenquote einbezogen.

Weitere Gebühren, Kosten, Steuern, Provisionen und sonstige Aufwendungen bestehen nicht.

Pauschalgebühr

Für die Vergütungen und Kosten wurde keine Pauschalgebühr vereinbart.

Rückvergütungen

Der KVG fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu. Vergütungen, die aus dem Investmentvermögen an die KVG geleistet werden, werden nicht für Vergütungen an Vermittler von Anteilen des Investmentvermögens auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet.

Veröffentlichungen

Im Investmentvermögen werden keine Anteile oder Aktien gehalten, sondern nur Beteiligungen an Kommanditgesellschaften (Objektgesellschaften). Aus diesem Grund entfallen die Offenlegungspflichten gemäß § 165 Abs. 3 Nr. 9 KAGB.

20. Ermittlung und Verwendung der Erträge

Ermittlung der Erträge

Der AIF erzielt konzeptgemäß mittelbar über die Beteiligung an den Objektgesellschaften ordentliche Erträge aus den nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieteinnahmen aus der Vermietung der Fondsimmobilien sowie ggf. Zinsen aus Liquiditätsanlagen. Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung der Fondsimmobilien oder den Beteiligungen an den Objektgesellschaften entstehen. Die Erträge werden periodengerecht abgegrenzt. Von diesen Erträgen wird zunächst der Fremdkapitaldienst erfüllt. Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen und Instandhaltungen sowie für die Begleichung von Rechts-, Beratungs- und sonstigen Verwaltungskosten, der laufenden Verwaltungsvergütung für die KVG sowie der Verwahrstellenvergütung erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden.

Verwendung der Erträge, Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

Der AIF zahlt grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung und Rücklagenbildung verwendeten Erträge aus den Beteiligungen an den Objektgesellschaften und aus den Liquiditätsanlagen aus. Grundsätzlich ist vorgesehen, zum Ende eines jeden Monats eine Auszahlung in Höhe von 4,50 % p. a. pro rata temporis an die Anleger in Form einer kostenfreien Überweisung auf das der Treuhänderin vom Anleger benannte Konto des jeweiligen Anlegers vorzunehmen.

Veräußerungsgewinne sind zur Auszahlung vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt werden. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen

Die Erträge sollen planmäßig einmal pro Monat an die Anleger ausgezahlt werden.

Bisherige Wertentwicklung des AIF

Es sind keine Angaben zur bisherigen Wertentwicklung des AIF verfügbar, da der AIF neu gegründet worden ist.

21. Angaben der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Die Darstellung in diesem Abschnitt gilt nur für Anleger, die in Deutschland als natürliche Personen unbeschränkt steuerpflichtig sind und ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Die nachstehenden steuerlichen Konsequenzen können nicht oder in abweichender Form eintreten, wenn die Beteiligung von Anlegern gehalten wird, die die vorgenannten Merkmale nicht erfüllen.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Investmentvermögens dar. Die für den Anleger wesentlichen steuerlichen Folgen sind jedoch von den individuellen Verhältnissen des einzelnen Anlegers abhängig, welche der KVG nicht bekannt sind, und können daher eine individuelle Beratung des Anlegers durch einen Steuerberater/Rechtsanwalt nicht ersetzen. Die Ausführungen basieren auf der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens geltenden Rechtslage, der Rechtsprechung und der veröffentlichten Auffassung der Finanzverwaltung.

Einkommensteuer

Einkunftsart

Der Anleger erzielt aus seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft laufende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG), da den Anlegern steuerlich die Vermietungstätigkeit der Objektgesellschaften zugerechnet wird. Die Anleger tragen auch bei mehrstöckigen Investitionsmodellen das Vermietungsrisiko und die Vermietungsinitiative, denn über die Investitionskriterien der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaften sowie über ihre gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte können sie auf die Vermietungstätigkeit der Objektgesellschaften Einfluss nehmen und tragen zugleich die wirtschaftlichen Risiken und Chancen der Immobilienvermietung.

Der Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft besteht unter anderem darin, dass das Unternehmen vermögensverwaltende Beteiligungen an den sechs Objektgesellschaften (siehe Kapitel „8. Anlageobjekte“) erwirbt, hält und verwaltet, deren jeweiliger Zweck wiederum die langfristige Vermietung und Verpachtung von stationären/teilstationären Pflegeeinrichtungen – zum Teil ergänzt um Betreutes Wohnen – sowie von Kindertagesstätten ist. Die Qualifizierung der Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb scheidet damit aus, denn es liegt weder eine originäre gewerbliche Tätigkeit der Fondsgesellschaft vor noch ist von einer sogenannten gewerblichen Prägung gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG auf Grund ihrer Rechtsform als GmbH & Co. KG auszugehen. Danach käme es zu einer gewerblichen Prägung der Fondsgesellschaft, wenn ausschließlich Kapitalgesellschaften persönlich haftende Gesellschafter wären und nur diese oder Personen, die keine Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt wären. Gemäß § 4 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages sind aber neben der persönlich haftenden Gesellschafterin auch die geschäftsführenden Kommanditisten INP Management GmbH und Frau Birgit Schmolke zur Geschäftsführung befugt, so dass nach Auffassung der Finanzverwaltung (R. 15.8 Abs. 6 Satz 2 u. 3) und der herrschenden Meinung in der Literatur eine gewerbliche Prägung der Fondsgesellschaft auszuschließen ist. Es liegt somit eine vermögensverwaltende Tätigkeit vor.

Die Objektgesellschaften sind ebenfalls aufgrund ihrer langfristigen Vermietung der jeweiligen Immobilie in Verbindung mit den hier gleichfalls zu geschäftsführenden Kommanditisten bestellten INP Management GmbH und Frau Birgit Schmolke vermögensverwaltend tätig.

Auch die BFH-Rechtsprechung sowie die Auffassung der Finanzverwaltung zur Abgrenzung von vermögensverwaltenden und gewerblichen Fonds bei Ein-Objektgesellschaften (BMF Schreiben vom 1. April 2009, AZ: IV C 6 S. 2240/08/10008) führt hier in analoger Anwendung zu keinem anderen Ergebnis. Danach soll eine vermögensverwaltende Vermietungstätigkeit bei einer Gesellschaft dann nicht mehr vorliegen, wenn das Konzept der Gesellschaft vorsieht, dass der Verkauf des Objektes mit der Vermietungstätigkeit in der Form verklammert ist, dass nur durch die Veräußerung des Objektes ein Totalüberschuss erzielt werden kann. In diesem Fall soll es sich um gewerbliche Einkünfte handeln (Tz. 4 und 5 des BMF-Schreibens). Eine solche Verklammerung von Vermietung und Veräußerung der Immobilien liegt bei diesem Beteiligungsangebot nicht vor, denn bei prognosegemäßem Verlauf erzielen die Anleger bereits in der Nutzungsphase einen Totalüberschuss.

Zinseinnahmen aus der Anlage etwaiger Liquiditätsüberschüsse, die grundsätzlich den Einkünften aus Kapitalvermögen zuzurechnen sind, werden den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zugeordnet, sofern sie mit diesen Einkünften in originärem Zusammenhang stehen (§ 20 Abs. 8 EStG). Dieses ist bei Kapitalerträgen aus der Anlage der Liquiditätsreserve regelmäßig nicht der Fall. Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erzielt der Anleger daher mit den Zinseinnahmen Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG).

Seit dem 1. Januar 2009 unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich einer pauschalen Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer (§ 43 Abs. 1 Nr. 7 EStG i. V. m. § 43 a EStG). Auf Antrag können die Kapitalerträge jedoch – vorbehaltlich einer Günstigerprüfung durch das Finanzamt – auch weiterhin in die laufende Einkommensbesteuerung einbezogen werden. Ein entsprechender Antrag kann nicht im Feststellungsverfahren der Gesellschaft gestellt werden, sondern bleibt dem Anleger bei seiner persönlichen Steuererklärung vorbehalten. Seit dem Jahr 2009 beträgt der Sparerfreibetrag in diesem Fall 801 EUR (bei zusammenveranlagten Ehegatten 1.602 EUR). Die Abgeltungsteuer ist als Unterform der Kapitalertragsteuer wie bisher 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. Voraussetzung ist, dass der Anleger seine Beteiligung im Privatvermögen hält; anderenfalls würden beim betrieblichen Halten der Beteiligung Einkünfte aus Gewerbebetrieb vorliegen.

Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte

Die Fondsgesellschaft ist handelsrechtlich zur Erstellung von Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen verpflichtet. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung sind jedoch auf Grund der vermögensverwaltenden Tätigkeit der Gesellschaft nicht durch Betriebsvermögensvergleich (Steuerbilanz) zu ermitteln. Die Einkünfte 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 der tatsächliche Zufluss bzw. Abfluss bei der Fondsgesellschaft maßgebend. Grundlage der Einkunftsermittlung sind nicht die Auszahlungen an den Gesellschafter. Hierbei handelt es sich steuerrechtlich gesehen um Entnahmen des Gesellschafters, die für die Überschussermittlung grundsätzlich keine Bedeutung haben.

Bei den Beteiligungsergebnissen an Personengesellschaften findet § 11 EStG direkt keine Anwendung. Hier wird das steuerliche Jahresergebnis der jeweiligen Objektgesellschaft direkt der Fondsgesellschaft zugerechnet, wobei das Ergebnis der Objektgesellschaften selbst wieder nach den Grundsätzen des § 11 EStG (Zu- und Abflussprinzip) ermittelt wird.

Einnahmen und Ausgaben

Zu den Einnahmen gehören auf Ebene der Objektgesellschaften die Mieteinnahmen und auf Ebene der Fondsgesellschaft das im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung von der jeweiligen Objektgesellschaft zugewiesene steuerliche Ergebnis sowie bei allen Gesellschaften Kapitalerträge aus der Liquiditätsreserve. Werbungskosten sind solche Aufwendungen, die zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung der Einnahmen dienen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 EStG). Hierzu gehören bei den Objektgesellschaften insbesondere die Zinsen der lang- und kurzfristigen Fremdfinanzierungen, sämtliche Bankgebühren, die laufenden Haftungs-, Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütungen, Rechts- und Steuerberatungsaufwendungen, Bewertungs- und Instandhaltungsaufwendungen, die Absetzung für Abnutzung sowie die Sonderwerbungskosten. Die einkommensteuerliche Beurteilung der Aufwendungen von geschlossenen Immobilienfonds würde sich für den Fall, dass das BFH-Urteil vom 26. April 2018 für die Fondsgesellschaft nicht einschlägig sein sollte, unverändert aus dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20. Oktober 2003 (5. Bauherrenerlass / Aktenzeichen IV C 3 - S 2253a - 48/03, BStBl. 2003 I, S. 546) ergeben. Danach gehören zu den Anschaffungskosten der Immobilie grundsätzlich alle auf Grundlage des vorformulierten Vertragswerks an die Anbieterseite geleisteten Aufwendungen bis auf die im Erlass weiterhin als abzugsfähig zugelassenen Werbungskosten. Hierzu zählen aus dem Finanzierungsbereich unverändert die Bankgebühren, die Kosten der Darlehenssicherung (Notariats- und Grundbuchkosten) und sonstige Zwischenfinanzierungskosten.

Der BFH hat mit Urteil vom 26. April 2018 (IV R 33/15) entschieden, dass Kosten der Auflegung eines geschlossenen Fonds mit gewerblichen Einkünften grundsätzlich sofort als Betriebsausgaben abgezogen werden können. Als Begründung führt der BFH insbesondere an, dass die Regelungen des Bauherrenerlasses sowie die korrespondierende auf § 42 Abgabenordnung basierende Rechtsprechung des BFH aufgrund der Einführung des §15b Einkommensteuergesetz nicht mehr anwendbar seien. Sollte das Urteil auch auf die Fondsgesellschaft anwendbar sein, würden die anfänglichen Kosten des Investitionsplans, die bislang für steuerliche Zwecke gemäß dem 5. Bauherrenerlass zu aktivieren waren, sofort abzugsfähig sein. Hierdurch würden dann anfängliche Verluste entstehen, die den Fonds gemäß den aktuellen Regelungen des §15b EStG als Steuerstundungsmodell qualifizieren würden (zu den genauen Auswirkungen siehe Abschnitt „Verlustbeschränkungen“). Welche Auswirkungen die neue BFH-Rechtsprechung genau haben wird und ob die darin dargestellten Grundsätze über den Urteilsfall hinaus allgemein anwendbar sind, kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abschließend beurteilt werden. Die Finanzverwaltung hat sich hierzu noch nicht geäußert. In der Fondskalkulation wurden die Grundsätze des neuen BFH-Urteils noch nicht angewandt.

Die Bankgebühren sind marktüblich, haben keinen Zinscharakter und werden bei vorzeitiger Ablösung der Darlehen auch nicht zeitanteilig erstattet. Die Gebühren werden daher zum Zeitpunkt des Zahlungsabflusses vollständig als Werbungskosten berücksichtigt.

Zum Begriff der Marktüblichkeit wird ergänzend auf das Urteil des BFH IX R 38/14 vom 8. März 2016 verwiesen.

Die jährlichen Kosten für die Haftungsübernahme durch die jeweilige Komplementär-GmbH in Höhe von maximal 1.200 EUR (Fondsgesellschaft und Objektgesellschaften), die Zinsen der Eigenkapitalzwischenfinanzierung, die Kosten der KVG-Verwaltung, der Verwahrstelle und der laufenden Rechts- und Steuerberatung sowie die Absetzung für Abnutzung (Abschreibung) werden als weitere jährlich anfallende Werbungskosten angesetzt. Bei den laufenden Aufwendungen für die Anlegerbetreuung unterstellt die Finanzverwaltung, dass diese Leistungen sowohl für die Fondsgesellschaft als auch für die einzelnen Anleger erbracht werden.

Bei den in der Prognoserechnung berücksichtigten Instandhaltungsaufwendungen auf Ebene der Objektgesellschaften handelt es sich um laufenden Instandhaltungsaufwand, der zum Zeitpunkt des Zahlungsabflusses als Werbungskosten berücksichtigt wird. Da die Aufwendungen nicht nur innerhalb der ersten drei Jahre nach der Anschaffung des betreffenden Gebäudes anfallen bzw. prognosegemäß weniger als 15 % der Anschaf-

fungskosten betragen, handelt es sich hierbei nicht um anschaffungsnahen Aufwand.

Abschreibungsbemessungsgrundlage bei der jeweiligen Objektgesellschaft ist der Kaufpreis für das Gebäude einschließlich Außenanlagen bzw. der Ablösebetrag zuzüglich der direkt dem Gebäudeanteil zurechenbaren Gebühren und Kosten, soweit diese nicht sofort abzugsfähige Werbungskosten darstellen. Bei der Objektgesellschaft Techau werden die Modernisierungsaufwendungen, die mit 300.000 EUR im Investitions- und Finanzierungsplan berücksichtigt worden sind, aktiviert. Die jeweilige Objektgesellschaft wird regelmäßig Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG mit 2 % p. a. bezogen auf Gebäude und jeweils 5 % p. a. bezogen auf Außenanlagen geltend machen. Die Prognoserechnung unterstellt ein kumuliertes Abschreibungsvolumen in Höhe von 3.588.145 EUR (Saarbrücken), 2.426.292 EUR (Großenaspe), 3.057.844 EUR (Techau), 926.009 EUR (Wehretal), 2.037.956 EUR (Gräfenberg) und 286.197 EUR (Essen). Diese Werte können sich auf Grund einer anderen Auffassung der Finanzverwaltung verändern, so dass die kalkulierten Abschreibungsbeträge entsprechend angepasst werden. Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft wird erfahrungsgemäß erst auf Grundlage einer Betriebsprüfung entschieden, die voraussichtlich erst in späteren Jahren stattfinden wird.

Zurechnung der Einkünfte / Treuhandbeteiligung

Subjekt der Einkunftserzielung ist stets die Personengesellschaft in der gesamthänderischen Verbundenheit ihrer Gesellschafter. Da die Fondsgesellschaft aber ihrerseits in einkommensteuerlicher Hinsicht kein eigenständiges Steuersubjekt darstellt, sind für Besteuerungszwecke die für die Personengesellschaft ermittelten Einkünfte anteilig ihren Gesellschaftern und damit den Anlegern zuzurechnen. Diese erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. aus Kapitalvermögen, sofern die Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen gehalten wird. Sollte bei einem Anleger das Halten der Beteiligung ausnahmsweise betrieblich bedingt sein, so lägen für diesen Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor.

Unabhängig davon, in welchem Vermögen der Anleger die Beteiligung hält, sind die Einkünfte auf Grund des steuerlich anzuerkennenden Treuhandverhältnisses dem Anleger (Treugeber) anteilig zuzurechnen. Durch die rechtliche Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages werden die Kriterien erfüllt, die die Finanzverwaltung für die steuerliche Anerkennung des Treuhandverhältnisses fordert (BMF-Schreiben vom 1. September 1994, BStBl. I 1994, S. 604). Die Treugeber sind somit einem Direktkommanditisten gleichgestellt, so dass die auf die Treuhänderin entfallenden Ergebnisanteile den Treugebern zuzurechnen sind.

Überschusserzielungsabsicht

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

Bei der Prüfung, ob auf Dauer ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erwarten ist, bleiben Wertsteigerungen des Vermögens, insbesondere etwaige Veräußerungsgewinne, außer Betracht. Dieser Überschuss muss während der voraussichtlichen Dauer der Beteiligung, regelmäßig die tatsächliche Nutzungsdauer der Immobilie, erreichbar sein. Als Zeitraum der voraussichtlichen Nutzungsdauer einer Immobilie ist nach Auffassung der Finanzverwaltung gemäß BMF-Schreiben vom 8. Oktober 2004 ein Zeitraum von 30 Jahren anzusetzen, wobei auch bei geschlossenen Immobilienfonds (Rdn. 30 i. V. m. Rdn. 1) bei einer auf Dauer angelegten Vermietungs-/Verpachtungstätigkeit grundsätzlich ohne weitere Prüfung vom Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht auszugehen ist. Bei entsprechender Durchführung der bereits abgeschlossenen und begonnenen Mietverträge und Realisierung der Mieteinnahmen auf Ebene der Objektgesellschaften wird es voraussichtlich bereits zum Ende des Geschäftsjahres 2019 sowohl bei den Objektgesellschaften als auch bei der Fondsgesellschaft zu einem Totalüberschuss kommen. Somit steht eine Überschusserzielungsabsicht sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf Ebene der Objektgesellschaften außer Frage.

Die Frage der Überschusserzielungsabsicht muss darüber hinaus auch auf der Ebene des einzelnen Gesellschafters bejaht werden. Jeder Anleger muss unter Berücksichtigung seiner persönlichen Sonderwerbungskosten und der beabsichtigten Dauer seiner Beteiligung an der Gesellschaft einen Totalüberschuss erzielen. Wenn der Anleger beabsichtigt, seinen Kommanditanteil selber fremd zu finanzieren, kann es dazu kommen, dass die Finanzverwaltung eine Überschusserzielungsabsicht nicht bejaht, obwohl eine modellhafte Fremdfinanzierung der Kapitaleinlagen im Fondskonzept nicht vorgesehen ist. Maßgebend bei der Beurteilung der Überschusserzielungsabsicht ist die Absicht des Anlegers zum Zeitpunkt des Anteilserwerbs. Soweit der Anleger nachweislich bereits zum Zeitpunkt des Beitritts beabsichtigt, die Beteiligung vor Erzielung eines Totalüberschusses zu veräußern oder aus der Gesellschaft auszuscheiden, wären steuerliche Verluste von Anfang an im Rahmen der Einkommensteuer nicht zu berücksichtigen.

Ergebnisverteilung

Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Gesellschaft bestimmt sich laut § 15 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages grundsätzlich nach den gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlagen am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres. In der Platzierungsphase werden die nicht zu aktivierenden Kosten des Investitionsplans in der Weise verteilt, dass sämtliche Gesellschafter am Ende der Platzierungsphase in der Summe im gleichen Verhältnis entsprechend ihrer eingezahlten Kommanditeinlagen belastet sind (Gleichstellungsabrede). Die Gleichstellungsabrede ist in § 15 Ziff. 3 des Gesellschaftsvertrages

geregelt. 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 werden und nicht rückwirkend Altverluste zugewiesen werden (vgl. BFH-Urteile vom 17. März 1987, BStBl. 1987 II, S. 558 und vom 8. September 1992, BStBl. 1993 II, S. 281).

Verlustbeschränkungen

Gemäß § 15b 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 § 10d EStG abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. § 15a EStG ist insoweit nicht anzuwenden.

Ein Steuerstundungsmodell soll regelmäßig vorliegen, wenn auf Grund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dieses sei immer dann der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen auf Grundlage eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten wird, zumindest in der Anfangsphase der Investition kumulierte prognostizierte Verluste von mehr als 10 % des durch den Anleger aufzubringenden Eigenkapitals mit positiven Einkünften zu verrechnen. Dabei ist es ohne Belang, auf welchen Vorschriften die negativen Einkünfte beruhen.

Mit Datum vom 17. Juli 2007 hat die Finanzverwaltung ein Anwendungsschreiben zu § 15b EStG vorgelegt und veröffentlicht. Gemäß Teilziffer 17 des Schreibens sind bei der Bestimmung der Höhe des Eigenkapitals solche Beträge abzuziehen, die auf der Ebene der Gesellschaft oder der Gesellschafter modellhaft fremdfinanziert werden.

Das vorgestellte Beteiligungsmodell bzw. die Fondsgesellschaft bietet keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an, so dass für die Beurteilung des Verhältnisses zwischen den prognostizierten Verlusten und dem durch den Anleger aufzubringenden Eigenkapital grundsätzlich die Höhe der Kommanditbeteiligung maßgebend ist.

Die Anwendung der Regelungen des § 15b EStG ist bei mehrstöckigen Gesellschaften bereits auf Ebene der Untergesellschaften, hier der sechs Objektgesellschaften, zu prüfen.

Nach der Prognoserechnung des vorgestellten Beteiligungsmodells ergibt sich bei prognosegemäßer Veranlagung bereits im ersten Beteiligungsjahr (2019) bei der Fondsgesellschaft ein steuerlicher Gewinn in Höhe von rund 146.000 EUR unter Berücksichtigung der vollständig neu hinzukommenden Kommanditisten mit einem Kapital von 31.000.000 EUR. Dies entspricht bezogen auf das Eigenkapital der neu beitretenden Kommanditisten (ohne Agio) einem Gewinn von rund 0,47 %. Da prognosegemäß bereits im ersten Jahr ein steuerlicher Gewinn und kein Verlust erzielt wird, ist daher bei diesem Beteiligungsmodell nicht von einem Steuerstundungsmodell im Sinne des § 15b EStG auszugehen. Bei prognosegemäßem Verlauf ist bereits ab dem Jahr 2019 ein steuerlicher Gewinn von den Anlegern zu versteuern, und von den Auszahlungen des ersten Jahres sind Steuerzahlungen zu leisten. Wenn aber das BFH-Urteil vom 26. April 2018 (vgl. obigen Abschnitt „Einnahmen und Ausgaben“) anwendbar sein sollte, würde die Fondsgesellschaft bei entsprechender Anwendung voraussichtlich als Steuerstundungsmodell i. S. d. §15b EStG eingestuft werden, da die prognostizierten anfänglichen kumulierten Verluste mehr als 10 % des Eigenkapitals betragen.

Gemäß § 15a EStG ist ein Verlustabzug bzw. -ausgleich mit anderen Einkünften ausgeschlossen, soweit bei einem beschränkt haftenden Gesellschafter ein negatives Kapitalkonto entsteht bzw. sich erhöht. Ein Abzug nach § 10d EStG scheidet, wie schon bei § 15b EStG, ebenfalls aus. Ein negatives Kapitalkonto entsteht, wenn die Kapitaleinlage zuzüglich Agio durch Verluste sowie Auszahlungen soweit 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 dem BMF-Schreiben vom 30. Juni 1994 (IV B 3 S 2253b 12/94) gilt die Regelung des § 15a EStG auch sinngemäß für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften. In Anbetracht der prognostizierten Überschüsse bereits ab dem ersten Beteiligungsjahr (2019) ist mit einer negativen Auswirkung auf Grund des § 15a EStG nicht zu rechnen. Nach Auffassung des BFH und der Finanzverwaltung ist anders als bei der Anwendung des § 15b EStG eine persönliche Finanzierung der Einlage im Rahmen des Verlustausgleichsvolumens nicht zu berücksichtigen, so dass Finanzierungskosten der Anleger ausgleichsfähig bleiben, wenn die Ausgleichsmöglichkeit nicht bereits gemäß § 15b EStG ausgeschlossen ist.

Verlustverrechnung auf Gesellschafterebene

Gemäß § 10d EStG sind Verluste, die nicht bereits nach den Regelungen der §§ 15b und 15a EStG nicht ausgleichsfähig sind, dem Grunde nach grundsätzlich mit anderen Einkünften uneingeschränkt ausgleichsfähig. Zu diesem Grundsatz bestehen u. a. weiterhin für private Veräußerungsgeschäfte gemäß § 23 Abs. 3 EStG und seit dem 1. Januar 2009 auch gemäß § 20 Abs. 6 EStG für Einkünfte aus Kapitalvermögen Einschränkungen hinsichtlich der Verlustverrechnung.

Sofern dem Gesellschafter Verluste zuzurechnen sind und sie ggf. mit anderen negativen Einkünften die übrigen positiven Einkünfte übersteigen, kann der entstandene negative Gesamtbetrag der Einkünfte nach § 10d EStG wahlweise in den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum zurück (Verlustrücktrag) oder aber in spätere Kalenderjahre vorgetragen werden (Verlustvortrag). Der Verlustrücktrag ist durch die Änderung durch

das Unternehmensteuerreformgesetz (UntStRefG) für Veranlagungszeiträume ab 2013 auf 1 Mio. EUR, bei Ehegatten auf 2 Mio. EUR beschränkt. Nicht ausgeglichene negative Einkünfte, die nicht im Rahmen des Verlustrücktrages abgezogen worden sind, werden in den folgenden Veranlagungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1 Mio. EUR (bei Ehegatten 2 Mio. EUR) unbeschränkt, darüber hinaus in Höhe von bis zu 60 % des 1 Mio. bzw. 2 Mio. EUR übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte abgezogen. Der Verlustrücktrag und der Verlustvortrag sind jeweils vorrangig vor den Sonderausgaben, außergewöhnlichen Belastungen und sonstigen Abzugsbeträgen von dem Gesamtbetrag der Einkünfte abzuziehen.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Der Gewinn aus der Veräußerung der Immobilien durch die betreffende Objektgesellschaft wird dem Anleger anteilig über die Fondsgesellschaft zugerechnet. Sofern die Beteiligung im Privatvermögen gehalten wird, unterliegt eine Veräußerung des Gesellschaftsanteils grundsätzlich nicht der Besteuerung, da ein Vorgang auf der Vermögensebene angenommen wird. Jedoch erfährt dieser Grundsatz eine Durchbrechung in § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG. Hiernach unterliegen auch Veräußerungen von Grundstücken der Besteuerung, die im Rahmen sogenannter Spekulationsfristen getätigt werden. Der Gewinn einer im Privatvermögen gehaltenen Beteiligung ist daher dann steuerpflichtig, wenn zwischen der Anschaffung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch den Anleger oder dem Erwerb der Beteiligung an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft oder der Anschaffung der Immobilie durch die Objektgesellschaft (maßgeblich ist das zeitlich spätere Ereignis) und dem Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilie keine zehn Jahre liegen. Dieser Zeitraum beginnt für jeden Anleger frühestens mit dem Beitritt zur Fondsgesellschaft. Bei planmäßigem Verlauf sollte der Gewinn aus der Veräußerung der jeweiligen Immobilie nicht steuerpflichtig sein, da die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaften beabsichtigen, die Beteiligung an den Objektgesellschaften bzw. die Immobilien jeweils länger als zehn Jahre zu halten.

Liegen dagegen zwischen der Anschaffung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch den Anleger oder dem Erwerb der Beteiligung an der jeweiligen Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft oder der Anschaffung der Immobilie durch die Objektgesellschaft (maßgeblich ist das zeitlich spätere Ereignis) und dem Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilie nicht mehr als zehn Jahre, ist der aus der Veräußerung resultierende Gewinn grundsätzlich steuerpflichtig, wobei der Anleger in diesem Fall anteilig sonstige Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielt (§ 22 Nr. 2 EStG i. V. m. § 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 EStG). Der Veräußerungsgewinn ermittelt sich aus dem Verkaufspreis abzüglich eventueller Veräußerungskosten und abzüglich der fortgeführten Anschaffungskosten.

Veräußert die Fondsgesellschaft die Anteile an einer Objektgesellschaft, so führt dies dazu, dass der Anleger über die Fondsgesellschaft anteilig die von dieser gehaltenen Vermögensgegenstände veräußert (§ 23 Abs. 1 Satz 4 EStG). Aufgrund dieser Bruchteilsbetrachtung wird der Anleger bei der Veräußerung der Beteiligung an der Objektgesellschaft so behandelt, als hätte er die Objektgesellschaft selbst veräußert. Insofern gelten die vorstehend genannten Ausführungen zur direkten Objektveräußerung entsprechend.

Ein Veräußerungsgewinn aus der Veräußerung der Anteile an der Fondsgesellschaft ist aufgrund des Transparenzprinzips aufzuteilen und unterschiedlich zu behandeln. Soweit die Veräußerung auf die Beteiligung an einer der Objektgesellschaften entfällt, handelt es sich vor Ablauf eines Zeitraums von zehn Jahren zwischen Anschaffung und Veräußerung um ein privates Veräußerungsgeschäft nach § 22 Nr. 2 EStG i. V. m. § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG. Dabei ist jeweils darauf abzustellen, wann die betreffende Immobilie erworben worden ist bzw. wann der Beitritt des Anlegers erfolgte. Sofern demnach ein Anleger seinen Anteil an der Fondsgesellschaft vor Ablauf aller maßgeblichen Fristen veräußert, würde er ein privates Veräußerungsgeschäft realisieren. Hierbei kann sich ein Verlust oder Gewinn ergeben. Auch eine Schenkung eines Anteils an der Fondsgesellschaft kann zu einem privaten Veräußerungsgeschäft führen.

Gewerblicher Grundstückshandel

Wird nicht die Gesellschaftsbeteiligung veräußert, sondern veräußert die Gesellschaft selbst Grundstücke, so gilt dies im Regelfall auch als Vermögensverwaltung und führt bislang daher nach Ablauf der Spekulationsfrist ebenfalls nicht zu steuerpflichtigen Einkünften beim Anleger. Ausnahmsweise können jedoch bei einer Veräußerung der Gesellschaftsanteile oder der jeweiligen Immobilie steuerpflichtige Einkünfte anfallen, sofern eine Qualifikation als gewerblicher Grundstückshandel eintritt. Soweit ein gewerblicher Grundstückshandel gegeben ist, liegen in vollem Umfang gewerbliche Einkünfte vor, die auch die Gewerbesteuerpflicht auslösen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung und der BFH-Rechtsprechung kommt bei der Prüfung, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, der Anzahl 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 und zwischen Grundstückserwerb und Veräußerung ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht. Dieses 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 im Sinne der Verwaltung sind Mehrfamilienhäuser, Hotels, Büros, Fabriken und Pflegeheime. Jedoch ist auf der Ebene der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaften und nach dem wirtschaftlichen Konzept die Veräußerung der Immobilien nicht vor dem Ablauf von rund 13 Jahren vorgesehen. Daher wird die Betätigung der Gesellschaft als nicht gewerblich eingestuft.

Auch für den Fall, dass auf der Ebene der Gesellschaften ein gewerblicher Grundstückshandel nicht anzunehmen ist, kann es

auf der Ebene des Gesellschafters zu einem solchen kommen, denn bei der Abgrenzung des gewerblichen Grundstückshandels zur privaten Vermögensverwaltung müssen alle Aktivitäten des Gesellschafters am Grundstücksmarkt einbezogen werden.

Nach dem BMF-Schreiben vom 26. März 2004 rechnet die Finanzverwaltung die (mittelbare) Veräußerung durch die Gesellschaft den einzelnen Gesellschaftern anteilig zu, insbesondere sofern eine Beteiligung in Höhe von mindestens 10 % an der Gesellschaft besteht oder wenn eine Beteiligung von weniger als 10 % einen Verkehrswert von mehr als 250.000 EUR hat. Eine Beteiligungsquote von 10 % wird – nach Vollplatzierung des einzuwerbenden Zeichnungskapitals – erst ab einem möglichen Zeichnungsbetrag in Höhe von 3.101.000 EUR überschritten. Im Übrigen ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass sich der Verkehrswert der Immobilien in dem Zeitraum zwischen Ankauf und Prospektaufstellung verändert hätte.

Bei Zusammenrechnung eigener Objektverkäufe des Gesellschafters oder auch weiteren Grundstücksverkäufen von Personengesellschaften oder Gemeinschaften, an denen der Gesellschafter beteiligt ist, mit denen der Gesellschaft bzw. der Fondsgesellschaften kann insoweit die Grenze zum gewerblichen Grundstückshandel überschritten werden. Gleiches gilt nach Auffassung der Finanzverwaltung in den Fällen, in denen die Beteiligung an der Gesellschaft 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.

Verfahrensrecht

Feststellung der Einkünfte

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2a Abgabenordnung (AO) einheitlich und gesondert durch das für die Gesellschaft zuständige Finanzamt (§ 18 Nr. 4 AO) festgestellt. Im Rahmen dieser Feststellung werden auch die Feststellung der Gewinn-/Verlustverteilung auf die einzelnen Gesellschafter sowie eine eventuelle Feststellung des verrechenbaren Verlustes gemäß §§ 15b / 15a EStG durchgeführt (§ 15b Abs. 4 EStG bzw. § 15a Abs. 4 EStG). Ferner sind die vom Gesellschafter persönlich getragenen Sonderwerbungskosten bereits im Feststellungsverfahren zu erklären, da ausschließlich in diesem 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 Gesellschaft rechtzeitig vor Erstellung der Feststellungserklärung mitteilen. Nach § 26 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages soll die Meldung der Sonderwerbungskosten bis zum 30. April des Folgejahres erfolgen. Anderenfalls ist die Gesellschaft berechtigt, diese Sonderwerbungskosten im Rahmen ihrer Feststellungserklärung nicht zu berücksichtigen.

Die von dem für die Fondsgesellschaft zuständigen Finanzamt an die Wohnsitzfinanzämter der Gesellschafter mitgeteilten anteiligen Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung und Kapitalvermögen sind für diese 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 Wohnsitzfinanzämtern und nur durch einen zur Geschäftsführung berufenen Gesellschafter erhoben werden. Der endgültigen Feststellung der Einkünfte geht grundsätzlich eine steuerliche Außenprüfung voraus. Bis dahin werden die Einkünfte grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Nachprüfung gemäß § 164 AO festgestellt.

Umsatzsteuer

Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft ist u. a. der Erwerb, das Halten und Verwalten von vermögensverwaltenden Beteiligungen an den Objektgesellschaften, deren Zweck die langjährige Vermietung und Verpachtung von stationären/teilstationären Pflegeeinrichtungen – zum Teil ergänzt um Betreutes Wohnen – sowie von Kindertagesstätten ist. Die Fondsgesellschaft ist daher nicht Unternehmer im Sinne des UStG. Etwaige Leistungen der Fondsgesellschaft unterliegen somit nicht der Umsatzsteuer. Die Fondsgesellschaft ist daher auch nicht berechtigt, die auf Eingangsleistungen lastende Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend zu machen.

Die Objektgesellschaften führen durch die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken umsatzsteuerfreie Umsätze aus (§ 4 Nr. 12 a) UStG). Ein Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung ist möglich, wenn die Vermietung an Gewerbemieter erfolgt, die wiederum Umsätze erzielen, die zum Vorsteuerabzug berechtigen. Da die im vorliegenden Investmentvermögen enthaltenen stationären/teilstationären Pflegeeinrichtungen – zum Teil ergänzt um Betreutes Wohnen – sowie Kindertagesstätten regelmäßig nur umsatzsteuerfreie Leistungen erbringen (§ 4 Nr. 16 UStG), ohne für empfangene Leistungen die Vorsteuer abziehen zu können, scheidet die Option für die Objektgesellschaften, ihre Umsätze steuerpflichtig zu behandeln, aus. Bei den in der Prognoserechnung angesetzten Werten handelt es sich daher um Bruttowerte.

Gewerbesteuer

Die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaften üben mit ihren jeweiligen Tätigkeiten ausschließlich vermögensverwaltende Tätigkeiten aus. Eine Gewerbesteuerpflicht für die Erträge der Gesellschaften entsteht daher nicht. Soweit für einzelne Gesellschafter ein gewerblicher Grundstückshandel gegeben ist, liegen für diese Gesellschafter in vollem Umfang gewerbliche Einkünfte vor, die auf Ebene des jeweiligen Anlegers eine Gewerbesteuerpflicht auslösen.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Im Falle des Todes eines Anlegers unterliegt der Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft grundsätzlich der deutschen Erbschaftsteuer. Ist der Erblasser Direktkommanditist und tritt der Erbe in diese Rechtstellung ein, erwirbt dieser für erbschaftsteuerliche Zwecke die anteiligen Wirtschaftsgüter an der ver-

mögensverwaltenden Fondsgesellschaft, d. h. Anteile an den Objektgesellschaften sowie an dem durch die jeweilige Objektgesellschaft gehaltenen, im Inland belegenen Grundvermögen sowie etwaige Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften.

Zum 1. Januar 2009 ist das derzeit noch bestehende Erbschaftsteuer- und Bewertungsrecht in Kraft getreten. Schwerpunkt der Gesetzesnovelle des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts zum 1. Januar 2009 war die Neubewertung von Grundvermögen, was auf ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts zurückgeht, das eine realitätsnähere Bewertung von Grundstückseigentum nach Verkehrswerten gefordert hat. In dem beschlossenen Gesetz ist daher grundsätzlich der gemeine Wert (Verkehrswert) als Bewertungsmaßstab vorgegeben. Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert eines bebauten Grundstücks wird zukünftig jeweils nach dem Vergleichswertverfahren, dem Ertragswertverfahren oder dem Sachwertverfahren ermittelt. Die jeweiligen Wertermittlungsverfahren sind in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung typisierend im Bewertungsgesetz (BewG) neu geregelt worden. Zum Ausgleich des zu erwartenden Anstiegs der Steuerbemessungsgrundlage wurden die persönlichen Freibeträge gemäß § 16 ErbStG für Ehegatten und Lebenspartner auf 500.000 EUR, für Kinder auf 400.000 EUR und für Enkel auf 200.000 EUR angehoben.

Seit dem 1. Januar 2009 wird das Vermögen der Fondsgesellschaft für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer zum jeweiligen Zeitpunkt einer Schenkung bzw. des Todes eines Erblassers durch das Finanzamt der Gesellschaft festgestellt. Die Wertfeststellung eines Anteils an einer vermögensverwaltenden Fondsgesellschaft erfolgt gemäß § 151 Abs. 1 Nr. 4 BewG durch eine Wertermittlung im Rahmen einer gesonderten Feststellung für die einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft. Dabei ist zu beachten, dass das Vermögen der Fondsgesellschaft hauptsächlich aus den Beteiligungen an den Objektgesellschaften besteht und daher für die Vermögensfeststellung der Fondsgesellschaft insbesondere das Vermögen der Objektgesellschaften wie folgt festzustellen ist.

Der Grundbesitzwert der jeweiligen Objektgesellschaft ist gemäß § 12 Abs. 3 ErbStG mit den nach § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BewG auf den Bewertungsstichtag festgestellten Werten anzusetzen. Die Ermittlung der Grundbesitzwerte richtet sich nach den §§ 176 ff. BewG. Das Bewertungsgesetz sieht vor, dass, soweit keine Vergleichspreise vorliegen, die Bewertung von Grundstücken 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 einer Immobilie (Miet- bzw. Pachtentgelte abzüglich Bewirtschaftungskosten und einer Verzinsung des Bodenwertes; jeweils für die nächsten zwölf Monate) mit einem variablen Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für die Höhe des Vervielfältigers sind der jeweils anzuwendende Liegenschaftszins und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Bei einem Liegenschaftszins von beispielhaft 6,5 % und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren (die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Altenwohnheime und Kindertagesstätten ist gemäß Anlage 22 zu § 185 Abs. 3 Satz 3, § 190 Abs. 2 Satz 2 BewG ab dem 1. Januar 2016 mit 50 Jahren anzusetzen) beträgt der Vervielfältiger 14,15. Sofern ein niedrigerer als der nach §§ 179, 182 bis 196 BewG ermittelte gemeine Wert nachgewiesen werden kann, ist dieser gemäß § 198 BewG anzusetzen.

Wertpapiere und Anteile sind gemäß § 11 Abs. 1 BewG grundsätzlich mit dem Börsenkurs zu bewerten. Noch nicht fällige Ansprüche aus Lebens-, Kapital- oder Rentenversicherungen werden mit dem Rückkaufswert bewertet (§ 12 Abs. 4 BewG). Von der Gesellschaft aufgenommenes Fremdkapital kann in vollem Umfang bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs für Zwecke der Erbschaftsteuer abgezogen werden. Das gilt auch für vom Erblasser persönlich getragene Verbindlichkeiten zur Finanzierung seiner Beteiligung (§ 10 Abs. 5 Nr. 1 ErbStG).

Grundsätzlich gelten die zur Erbschaftsteuer gemachten Ausführungen ebenso für die Schenkungsteuer. Jedoch wird die Schenkung eines Anteils an einem geschlossenen Immobilienfonds nach Auffassung der Verwaltung als eine sogenannte gemischte Schenkung beurteilt. Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 4 ErbStG können die Besitzposten und Gesellschaftsschulden bei der Übertragung eines Gesellschaftsanteils an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden, sondern es werden die anteiligen Wirtschaftsgüter erworben. Die dabei übergehenden Schulden und Lasten der Gesellschaft sind wie eine Gegenleistung zu behandeln und nur anteilig entsprechend dem Verhältnis des Grundbesitzes zu berücksichtigen. Die erbschaft- und schenkungsteuerlichen Werte der hier gezeichneten Immobilienfondsanteile liegen in der Regel unter dem Nennwert der Kommanditeinlage.

Besonderheiten gelten nach Auffassung der Finanzverwaltung für Treuhandverhältnisse. Mit verschiedenen Erlassen der Finanzministerien einiger Länder hat die Finanzverwaltung die erbschaft- und schenkungsteuerliche Behandlung einer von einem Treugeber vorgenommenen Übertragung von Ansprüchen aus einem Treuhandverhältnis neu geregelt. Überträgt ein Treugeber seinen Herausgabeanspruch aus einem Treuhandverhältnis auf einen Dritten, soll sich die Bewertung dieses Herausgabeanspruchs nicht mehr nach dem erbschaftsteuerlichen Wert des dem Treuhandverhältnis zugrunde liegenden Treugutes, sondern nach dessen Verkehrswert richten. Zu der hierbei anzuwendenden Ermittlungsmethode des Verkehrswertes hat sich die Finanzverwaltung bisher nicht geäußert.

Das Finanzgericht Niedersachsen hat diese Auffassung in seinem Urteil 3K 215/09 vom 28. Juli 2010 im Hinblick auf die

Feststellung des Vorliegens begünstigten Betriebsvermögens im Falle einer Treuhandgestaltung aufgegeben. Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, aber auch mittlerweile das Finanzministerium Baden-Württemberg haben sich dieser Ansicht mit entsprechenden Erlassen angeschlossen. Es handelt sich hierbei jedoch bisher nicht um einen gleichlautenden Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder bzw. der Erlass ist nicht im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der anderen Länder ergangen, so dass vor diesem Hintergrund noch nicht abschließend geklärt ist, ob die anderen Länder dieser Beurteilung folgen.

Da zukünftig die erbschaft- bzw. schenkungsteuerlichen Wertermittlungen für direkt gehaltene Kommandit- und Treuhandbeteiligungen aber überwiegend identisch sein werden, ergeben sich grundsätzlich keine wesentlichen Bewertungsunterschiede. Insofern wird der Treuhandvertrag im Todesfall nicht automatisch aufgehoben und in eine Direktbeteiligung umgewandelt, da bis zur Eintragung als Direktkommanditist die Haftungsregelungen eines persönlich haftenden Gesellschafters gelten und die gesetzliche Schutzwirkung der Handelsregistereintragung somit nicht zum Tragen kommt.

Mit Beschluss vom 17. Dezember 2014 hat das Bundesverfassungsgericht die §§ 13a, 13b i.V.m. § 19 ErbStG a. F. in Teilen wegen Verstoßes gegen Art. 3 Abs. 1 GG, dies insbesondere im Hinblick auf die Behandlung von betrieblichen Vermögen, für verfassungswidrig erklärt. Durch die Erbschaftsteuerreform 2016 wurden mit dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz in der Fassung vom 4. November 2016 insbesondere neue Verschonungsregelungen und Änderungen beim Verwaltungsvermögen im Zusammenhang mit der Übertragung von Betriebsvermögen erlassen, die für erbschaftsteuer- oder schenkungsteuerpflichtige Erwerbe nach dem 30. Juni 2016 gelten.

Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag

Sowohl die Objektgesellschaften als auch die Fondsgesellschaft werden die im jeweiligen Investitions- und Finanzierungsplan und in der Prognoserechnung ausgewiesenen Liquiditätsreserven verzinslich anlegen. Private Einkünfte aus Kapitalvermögen werden seit dem 1. Januar 2009 mit einer Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert (§ 32d Abs. 1 EStG). Ebenso werden Wertzuwächse, die aus der Veräußerung von Kapitalanlagen stammen, besteuert. Das zum 1. Januar 2009 neu eingeführte Teileinkünfteverfahren mit einer Steuerpflicht von 60 % der erzielten Einkünfte (§ 3 Nr. 40 EStG) findet im Rahmen dieser Anlageform keine Anwendung, da dieses sich auf Beteiligungen an Kapitalgesellschaften bezieht. Führt die pauschale Besteuerung der Kapitaleinkünfte für den Steuerpflichtigen zu einer höheren Besteuerung, so kann er die Einkünfte in seiner Einkommensteuererklärung angeben, so dass dann die Besteuerung – vorbehaltlich einer Günstigerprüfung – nach den allgemeinen Grundsätzen erfolgen wird.

Eine Freistellung von der Abgeltungsteuer für einzelne Anleger kann nicht erfolgen. Sollten im Einzelfall die Zinserträge nicht oder mit einem niedrigeren Steuersatz zu besteuern sein, wird der Anleger auf die Geltendmachung im persönlichen Besteuerungsverfahren verwiesen. Die Regelungen der Abgeltungsteuer werden seit dem Jahr 2009 für die Kapitalerträge aus der Anlage der Liquiditätsreserve angewendet.

Grunderwerbsteuer

Im Investitions- und Finanzierungsplan der Objektgesellschaften INP Techau GmbH & Co. KG, INP Wehretal GmbH & Co. KG sowie INP Gräfenberg GmbH & Co. KG wurde die Grunderwerbsteuer für den Erwerb des Grundstücks mitsamt der darauf belegenen Immobilie mit einem Steuersatz in Höhe von 6,5 % (Techau), 6,0 % (Wehretal) sowie 3,5 % (Gräfenberg) bezogen auf den Kaufpreis berücksichtigt. Die Objektgesellschaften INP Dudweiler GmbH & Co. KG, INP Großenaspe GmbH & Co. KG und INP Kita Essen GmbH & Co. KG waren von vornherein jeweils bereits Eigentümer der betreffenden Immobilie, sodass Grunderwerbsteuer nicht zu entrichten ist.

Gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG gilt der unmittelbare oder mittelbare Übergang von mindestens 95 % der Anteile an einer Grundstückspersonengesellschaft auf neue Gesellschafter als ein auf die Übereignung eines Grundstücks 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. Zu Zweifelsfragen hat die Finanzverwaltung gleich lautende Ländererlasse herausgegeben (BStBl. I 2014, S. 561). Unter einem 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 in der Regel nicht zu berücksichtigen. Die Altgesellschafter bei den Objektgesellschaften INP Dudweiler GmbH & Co. KG, INP Großenaspe GmbH & Co. KG und INP Kita Essen GmbH & Co. KG halten rund 10,1 % (INP Großenaspe GmbH & Co. KG und INP Kita Essen GmbH & Co. KG) bzw. rund 6,4 % (INP Dudweiler GmbH & Co. KG) der Gesellschaftsanteile. Damit wechseln nicht 95 % oder mehr der Gesellschaftsanteile, so dass § 1 Abs. 2a GrEStG nicht zur Anwendung kommt. Diese Rechtsauffassung wurde noch einmal bestätigt. In dem koordinierten Ländererlass vom 12. November 2018 zu § 1 Abs. 2a Satz 1 GrEStG wurde folgendes festgelegt: Bei einer Personengesellschaft, zu deren Vermögen ein inländisches Grundstück gehört, gilt nach § 1 Abs. 2a Satz 1 GrEStG die unmittelbare oder mittelbare Änderung des Gesellschafterbestandes als ein auf die Übereignung eines Grundstücks

auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft, wenn innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang jedoch darauf, dass es seit einiger Zeit diesbezüglich politische Diskussionen gibt, die Grenzen für einen grunderwerbsteuerfreien Übergang von Grundstücken im Rahmen eines sogenannten „Share Deals" zu erhöhen. So wurde der Beschluss der Finanzminister der Länder vom 21. Juni 2018 veröffentlicht, der eine Steuerpflicht bereits bei einem Übergang der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft an Neugesellschafter von mindestens 90 % innerhalb von zehn Jahren vorsieht. Die Finanzminister der Länder haben laut Pressemeldung des Hessischen Finanzministeriums am 29. November 2018 einen erneuten Beschluss zur Reform der Grunderwerbsteuer im Hinblick auf „Share Deals" gefasst, in dem die Reformvorschläge vom 21. Juni 2018 aufgegriffen und weiter verfolgt werden sollen. Die weitere Entwicklung diesbezüglich bleibt abzuwarten.

Steuerliche Risiken

Zu den Risiken dieses Investmentvermögens unter steuerlichen Aspekten wird auf die entsprechenden Ausführungen im Kapitel „17. Risiken" auf Seite 110 ff. verwiesen.

Stand der steuerlichen Beurteilung

Bei der Betrachtung der steuerlichen Grundlagen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft wurde die deutsche Besteuerung von Privatpersonen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und die die Beteiligung nicht im Betriebsvermögen halten, zugrunde gelegt. Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Investmentvermögens sind im Verkaufsprospekt dargestellt. Allerdings können einzelne Aspekte des Anlegers nicht berücksichtigt werden, die sich aus den persönlichen Umständen des Anlegers ergeben. Jedem Beteiligungsinteressenten wird daher dringend empfohlen, sich hinsichtlich der Steuerfolgen bei einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft mit seinem persönlichen Steuerberater in Verbindung zu setzen und sich von diesem beraten zu lassen. Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen beruht auf der aktuellen Rechtslage unter Berücksichtigung der derzeit geltenden Steuergesetze, der Auffassung der Finanzverwaltung sowie der Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Nachfolgende Änderungen der Gesetze, ihre Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die dargestellten steuerlichen Grundlagen entfalten. Die Erläuterung der wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Investmentvermögens begründet keine konkrete Steuerberatung, sondern lediglich eine allgemeine Darstellung anlagebezogener Aspekte aus steuerlicher Sicht. Sie erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen. Die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt jedoch den zuständigen Finanzämtern der Fondsgesellschaft und der Anteilseigner im Rahmen der Veranlagungsverfahren bzw. einer steuerlichen Außenprüfung. Eine Haftung für die von der Fondsgesellschaft und den Anlegern erstrebte steuerliche Behandlung kann daher nicht übernommen werden. Letztlich sollten aber nicht die steuerlichen Folgen für das angestrebte Investment ausschlaggebend sein, sondern die langfristigen wirtschaftlichen Erfolgsaussichten des Anlagekonzeptes.

Die ausgeschütteten Erträge des Investmentvermögens unterliegen keinem Quellensteuerabzug.

22. Dienstleistungen und Auslagerungen

Dienstleistungen gegenüber der KVG

Die folgenden Unternehmen/Personen wurden bzw. werden von der KVG mit für die Anlage wesentlichen Dienstleistungen beauftragt:

- INP Holding AG: Gewährung einer Platzierungsgarantie über 31.000.000 EUR
- INP Finanzconsult GmbH: Vermittlung von langfristigen Fremdfinanzierungen und kurzfristigen Eigenkapital-Zwischenfinanzierungen auf Ebene von vier Objektgesellschaften sowie einer kurzfristigen Eigenkapital-Zwischenfinanzierung auf Ebene des AIF (siehe Seite 86 f. und 92 f.)
- INP Finanzconsult GmbH: Vermittlung von Anlegern, die sich direkt als Kommanditisten oder treugeberisch über die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH an dem AIF beteiligen

Auslagerungen seitens der KVG

- INP Control GmbH: Objektauswahl, Objektvorprüfung, Due Diligence, Standortanalyse, kaufmännische und technische Objektverwaltung (laufend)
- CURATIS Treuhandgesellschaft mbH: Beitrittsannahme, Übernahme von laufenden Registerangelegenheiten, Pflege der Daten der Anleger, Steuerung des Zahlungsverkehrs, Organisation von Gesellschafterversammlungen, Anlegerbetreuung/Kundenservice
- BLS Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft: Revisions- und Prüfungstätigkeiten über die Einhaltung der wesentlichen, gesetzlich vorgeschriebenen Verhaltens- und Organisationspflichten der KVG
- Dipl.-Kfm. Wolfgang Krug, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater: Steuerberatung (steuerliche Konzeption, laufende steuerliche Beratung inkl. Erstellung der Steuererklärungen)
- DataCo GmbH: Stellung eines externen Datenschutzbeauftragten, sonstige Dienstleistungen im Rahmen der Erfüllung der datenschutzrechtlichen Anforderungen

Die KVG ist jederzeit berechtigt, den vorgenannten Unternehmen in Bezug auf die ausgelagerten Aufgaben Weisungen zu erteilen. Sie kann ihnen auch kündigen und die entsprechenden Aufgaben auf Dritte auslagern oder selbst erledigen. Auslagerungsbeauftragter bei der KVG ist der Geschäftsleiter Portfoliomanagement.

23. Berichte, Geschäftsjahr, Abschlussprüfer

Jahresberichte

Die KVG veröffentlicht den Jahresbericht eines Geschäftsjahres des AIF jeweils zum 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres. Die Jahresberichte werden im Bundesanzeiger veröffentlicht. Sie können zudem von einem Anleger als Druckversion kostenlos telefonisch, per Post oder per E-Mail über die nachfolgend genannten Kontaktdaten der KVG angefordert werden und sind als digitale Version über die in den Kontaktdaten angegebene Internetadresse kostenlos zu beziehen.

INP Invest GmbH
Reeperbahn 1
20359 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 / 441 400 90
E-Mail: info@inp-gruppe.de
Internet: www.inp-gruppe.de

Offenlegung der gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen

Die gemäß § 300 KAGB erforderlichen und den Anlegern durch die KVG offenzulegenden Informationen sind die folgenden:

1. prozentualer Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten
2. jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement des AIF
3. das aktuelle Risikoprofil des AIF und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme
4. alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die KVG für Rechnung des AIF Leverage einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden
5. die Gesamthöhe des Leverage des betreffenden AIF

Diese Informationen werden jeweils zum 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres im Jahresbericht veröffentlicht.

Zusätzlich werden etwaige Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle den Anlegern unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der KVG bekanntgegeben.

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des AIF entspricht dem Kalenderjahr und endet bis zur Auflösung des AIF jeweils am 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres.

Abschlussprüfer

Die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführenden Kommanditisten haben innerhalb von sechs Monaten nach dem Ende eines Geschäftsjahres den Jahresbericht nach den Vorschriften des HGB und KAGB aufzustellen und offenzulegen. Jahresabschluss und Lagebericht sind von einem Angehörigen der wirtschaftsprüfenden Berufe oder der vereidigten Buchprüfer, der von der Gesellschafterversammlung bestimmt wird, zu prüfen.

Für die Geschäftsjahre 2018 bis 2020 wird der Abschlussprüfer jeweils von den geschäftsführenden Kommanditisten benannt. Mit der Prüfung des Investmentvermögens einschließlich des Jahresberichtes jeweils für die Geschäftsjahre 2018 bis 2020 soll die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Valentinskamp 88, 20355 Hamburg, beauftragt werden.

24. Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Publikums-AIF

Die Gesellschaft wurde befristet gegründet und endet grundsätzlich zum 31. Dezember 2035, ohne dass es eines gesonderten Auflösungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit einfacher Stimmenmehrheit etwas anderes (§ 11 des Gesellschaftsvertrages). Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um acht Jahre verlängert werden (§ 3 des Gesellschaftsvertrages). Der Beschluss über die Verlängerung der Laufzeit ist nur wirksam, wenn die Verlängerung begründet werden kann.

Im Falle der Auflösung der Gesellschaft findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind, wenn die Gesellschafter nicht etwas anderes beschließen, die geschäftsführenden Kommanditisten und die persönlich haftende Gesellschafterin.

Vom Vermögen, das sich nach Befriedigung der Gläubiger, Auszahlung positiver laufender Konten abzüglich eines möglichen Kontos „ausstehende Einlagen“ sowie nach Auszahlung von entnahmefähigen Beträgen, die stehen gelassen worden sind, ergibt, erhält die KVG von der Gesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 1,0 % des realisierten Nettoverkaufspreises jeder Fondsimmobilie inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer, sofern diese nicht bereits zum Zeitpunkt des Verkaufs der entsprechenden Fondsimmobilie vor Auflösung der Gesellschaft ausgezahlt wurde. Das nach Berücksichtigung dieser Vergütungen sowie nach Berücksichtigung einer evtl. erfolgsabhängigen Vergütung verbleibende Vermögen wird im Verhältnis der gezeichneten Kapitaleinlagen verteilt.

Das Investmentvermögen kann nicht auf ein anderes Investmentvermögen übertragen werden.

25. Beteiligte Partner

AIF/Fondsgesellschaft

Firma	26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
Sitz/Geschäftsanschrift	Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HR A 122767
Tag der 1. Eintragung	15.03.2018
Kommanditkapital	31.002.100 EUR (nach planmäßiger Kapitalerhöhung)
Persönlich haftender Gesellschafter	INP 74. Verwaltungs GmbH Hamburg
Kommanditisten	INP Management GmbH, Hamburg (Geschäftsführende Kommanditistin) Birgit Schmolke, Hamburg (Geschäftsführende Kommanditistin) CURATIS Treuhandgesellschaft mbH, Hamburg (Treuhänderin)

Persönlich haftender Gesellschafter des AIF

Firma	INP 74. Verwaltungs GmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HR B 150487
Tag der 1. Eintragung	27.02.2018
Stammkapital	25.000 EUR (zur Hälfte eingezahlt)
Gesellschafter	26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg
Geschäftsführer	Philipp Herrmann Thomas Rodemeier

Geschäftsführender Kommanditist des AIF

Firma	INP Management GmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HR B 96571
Tag der 1. Eintragung	28.02.2006
Stammkapital	25.000 EUR (voll eingezahlt)
Gesellschafter	INP Holding AG, Hamburg
Geschäftsführer	Thomas Rodemeier

Weiterer Geschäftsführender Kommanditist des AIF

Name	Birgit Schmolke
Geschäftsanschrift	c/o INP Holding AG, Reeperbahn 1, 20359 Hamburg

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Firma	INP Invest GmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HR B 125344
Tag der 1. Eintragung	27.11.2012
Stammkapital	125.000 EUR (voll eingezahlt)
Gesellschafter	INP Holding AG, Hamburg
Geschäftsführer	Philipp Herrmann Thomas Rodemeier
Aufsichtsrat	Annette Schwarz (Vorsitzende) Dr. jur. Thomas Remmerbach Diethard Schütze

Treuhänder

Firma	CURATIS Treuhandgesellschaft mbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HR B 96570
Tag der 1. Eintragung	28.02.2006
Stammkapital	25.000 EUR (voll eingezahlt)
Gesellschafter	INP Holding AG, Hamburg
Geschäftsführer	Jan Harich

Eigenkapitalvermittlung / Finanzierungsvermittlung

Firma	INP Finanzconsult GmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HR B 97481
Tag der 1. Eintragung	07.06.2006
Stammkapital	25.000 EUR (voll eingezahlt)
Gesellschafter	INP Holding AG, Hamburg
Geschäftsführer	Matthias Bruns Nils Harde Thomas Rodemeier

Platzierungsgarant

Firma	INP Holding AG
Sitz/Geschäftsanschrift	Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HR B 95587
Tag der 1. Eintragung	29.11.2005
Grundkapital	1.000.000 EUR (voll eingezahlt)
Aktionär	Curator Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
Vorstand	Matthias Bruns Nils Harde Philipp Herrmann
Aufsichtsrat	Wolfgang Krug (Vorsitzender) Dr. jur. Thomas Remmerbach Dr. Axel Wiget

Verwahrstelle

Firma	CACEIS Bank S.A., Germany Branch (Zweigniederlassung der CACEIS Bank, Paris)
Sitz/Geschäftsanschrift	Lilienthalallee 36, 80939 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HR B 229834
Tag der 1. Eintragung	06.12.2016
Grundkapital	1.273.376.994,56 EUR
Verwaltungsrat/Vertreter	Generaldirektor: Jean-François Abadie Geschäftsführende Generaldirektorin: Catherine Duvaud Geschäftsführender Generaldirektor: Joseph Saliba Ständiger Vertreter: Thies Clemenz Ständiger Vertreter: Jérôme Discours

Mieter/Betreiber der Fondsimmobilie in Saarbrücken

Firma	Schwesternverband Pflege und Assistenz gGmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Im Eichenwäldchen 10, 66564 Ottweiler
Handelsregister	Amtsgericht Saarbrücken, HR B 104127
Tag der 1. Eintragung	23.08.2017
Stammkapital	3.500.000 EUR
Gesellschafter	Saarländischer Schwesternverband e.V., Ottweiler
Geschäftsführer	Thomas Dane Heike Müller-Grübner

Mieter/Betreiber der Fondsimmobilie in Großenaspe

Firma	Pflegezentrum Großenaspe GmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Linzer Straße 8-10, 28359 Bremen
Handelsregister	Amtsgericht Bremen, HR B 31281 HB
Tag der 1. Eintragung	18.04.2016
Stammkapital	25.000 EUR
Gesellschafter	Convivo Holding GmbH, Bremen
Geschäftsführer	Torsten Gehle

Mieter/Betreiber der Fondsimmobilie in Techau

Firma	DELTA-Pflegebetrieb GmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Rohlsdorfer Weg 18, 23689 Techau
Handelsregister	Amtsgericht Lübeck, HR B 1453 BS
Tag der 1. Eintragung	05.10.1998
Stammkapital	25.650 EUR
Gesellschafter	Convivo Holding GmbH, Bremen
Geschäftsführer	Torsten Gehle

Mieter/Betreiber der Fondsimmobilie in Wehretal

Firma	Cosiq GmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Kollwitzstraße 64, 10435 Berlin
Handelsregister	Amtsgericht Charlottenburg (Berlin), HR B 174833 B
Tag der 1. Eintragung	01.03.2016
Stammkapital	25.000 EUR
Gesellschafter	Bernd Rothe, Berlin
Geschäftsführer	Jörg Joob Bernd Rothe

Mieter/Betreiber der Fondsimmobilie in Gräfenberg

Firma	SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Parsifalstraße 31, 95445 Bayreuth
Handelsregister	Amtsgericht Bayreuth, HR B 5045
Tag der 1. Eintragung	07.12.2009
Stammkapital	313.000 EUR
Gesellschafter	SeniVita GmbH & Co. KG, Bayreuth
Geschäftsführer	Dr. Dr. phil. Horst Wiesent

Mieter/Betreiber der Fondsimmobilie in Essen

Firma	FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Alexanderstraße 9, 10178 Berlin
Handelsregister	Amtsgericht Charlottenburg (Berlin), HR B 102668 B
Tag der 1. Eintragung	04.07.2006
Stammkapital	300.000 EUR
Gesellschafter	FRÖBEL e.V., Berlin
Geschäftsführer	Dr. Gudrun Rannacher Stefan Spieker

26. Besondere Informationen für Fernabsatzverträge

Gemäß § 312d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. V. m. Art. 246b § 1 und § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) sind bei Vorliegen eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrages oder bei Vorliegen eines Fernabsatzvertrages über Finanzdienstleistungen dem Anleger die nachfolgend aufgeführten Informationen zur Verfügung zu stellen.

A. Informationen über die wesentlichen Vertragspartner; Aufsichtsbehörden

AIF (Fondsgesellschaft)

Firma	26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
Sitz/Geschäftsanschrift	Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HR A 122767
Persönlich haftender Gesellschafter	INP 74. Verwaltungs GmbH Sitz / Geschäftsanschrift: Reeperbahn 1, 20359 Hamburg Handelsregister: Amtsgericht Hamburg, HR B 150487 Geschäftsführer: Philipp Herrmann, Thomas Rodemeier
Geschäftsführende Kommanditisten	a) INP Management GmbH Sitz / Geschäftsanschrift: Reeperbahn 1, 20359 Hamburg Handelsregister: Amtsgericht Hamburg, HR B 96571 Geschäftsführer: Thomas Rodemeier b) Birgit Schmolke Geschäftsanschrift: c/o INP Holding AG, Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	INP Invest GmbH Sitz / Geschäftsanschrift: Reeperbahn 1, 20359 Hamburg Handelsregister: Amtsgericht Hamburg, HR B 125344 Geschäftsführer: Philipp Herrmann, Thomas Rodemeier
Hauptgeschäftstätigkeit	Hauptgeschäftstätigkeit der Gesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung des eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft erwirbt, hält und verwaltet jeweils rund 89,9 % der Anteile an den sechs Objektgesellschaften INP Dudweiler GmbH & Co. KG (Amtsgericht Hamburg, HR A 116369), INP Großenaspe GmbH & Co. KG (Amtsgericht Hamburg, HR A 115458), INP Techau GmbH & Co. KG (Amtsgericht Hamburg, HR A 122117), INP Wehretal GmbH & Co. KG (Amtsgericht Hamburg, HR A 122020), INP Gräfenberg GmbH & Co. KG (Amtsgericht Hamburg, HR A 122116) und INP Kita Essen GmbH & Co. KG (Amtsgericht Hamburg, HR A 116319), deren Zweck jeweils die langjährige Vermietung und Verpachtung von Sozialimmobilien (siehe Kapitel „12. Die Fondsimmobilien“, Seite 56 ff.) ist.

Treuhänder

Firma	CURATIS Treuhandgesellschaft mbH
Sitz/Geschäftsanschrift	Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HR B 96570
Geschäftsführer	Jan Harich
Hauptgeschäftstätigkeit	Treuhänderische Übernahme und Verwaltung von Kommanditbeteiligungen

Aufsichtsbehörden

Zuständige Aufsichtsbehörde für die Aufsicht über das Angebot von Investmentvermögen und die KVG ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main.

Vertriebspartner/Vermittler

Der Vertrieb von Anteilen an dem AIF erfolgt durch die INP Finanzconsult GmbH, Reeperbahn 1, 20359 Hamburg, sowie durch weitere Untervermittler. Auskunft über den jeweiligen Vermittler eines Anteils an dem AIF erteilt dem betreffenden Anleger die INP Finanzconsult GmbH.

B. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Wesentliche Leistungsmerkmale, Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Der Anleger beteiligt sich entweder unmittelbar als Direktkommanditist oder mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin an dem AIF. Das Zeichnungskapital wird in den AIF „26. INP Deutsche Sozialimmobilien“ investiert. Der Anleger schließt mit der Treuhänderin den im vorliegenden Verkaufsprospekt abgedruckten Treuhandvertrag. Mit Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung an die Treuhänderin bietet der Anleger der Treuhänderin den Abschluss des Treuhandvertrages an; dieser kommt mit Annahme der Beitrittserklärung des Anlegers durch die Treuhänderin zustande.

Auf Grundlage des Treuhandvertrages wird die Treuhänderin für Anleger, die dem AIF mittelbar beitreten (Treugeber), die Beteiligung an dem AIF in eigenem Namen, aber auf Rechnung des Anlegers erwerben, halten und verwalten. Anleger, die dem AIF unmittelbar beitreten (Direktkommanditisten), erwerben ihre Beteiligung an dem AIF in eigenem Namen und auf eigene Rechnung.

Im Falle der unmittelbaren Beteiligung an dem AIF besteht zwischen dem Direktkommanditisten und der Treuhänderin ein Verwaltungstreuhandverhältnis. Im Falle der mittelbaren Beteiligung als Treugeber über die Treuhänderin besteht zwischen dem Anleger und der Treuhänderin ein Vollrechtstreuhandverhältnis. Der Treuhandvertrag findet auf beide Formen der Beteiligung Anwendung. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung, dem Kapitel „18. Anteile“ dieses Verkaufsprospektes auf Seite 113 ff., dem Gesellschaftsvertrag des AIF und dem Treuhandvertrag, abgedruckt auf den Seiten 142 ff. bzw. 156 ff.

Widerrufsrechte

Dem Anleger steht bei Vertragsschluss im Wege des Fernabsatzes das gesetzliche Widerrufsrecht gemäß der §§ 312g, 357a BGB zu. Die Einzelheiten sind in der Widerrufsbelehrung der Beitrittserklärung dargestellt. Ein darüber hinausgehendes vertraglich vereinbartes Widerrufsrecht besteht nicht.

Leistungsvorbehalte, Risiken

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin ergeben sich keine Leistungsvorbehalte. Eine Beteiligung ist nach der vollständigen Einwerbung des Zeichnungskapitals nicht mehr möglich. Die Rückzahlung der eingezahlten Beträge wird nicht durch einen Dritten garantiert. Bei dem vorliegenden Investmentvermögen handelt es sich um ein Finanzinstrument, welches wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist. Es besteht insbesondere ein Totalverlustrisiko. Für eine ausführliche Darstellung der mit einer Beteiligung an dem AIF verbundenen Risiken wird auf das Kapitel „17. Risiken“ auf den Seiten 106 ff. dieses Verkaufsprospektes verwiesen.

Beendigung der Beteiligung, Kündigungsregelungen

Der AIF wurde befristet gegründet und endet grundsätzlich am 31. Dezember 2035, ohne dass es eines gesonderten Auflösungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf, vorbehaltlich eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um acht Jahre verlängert werden. Gemäß § 20 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages ist eine ordentliche Kündigung des Gesellschafters in Bezug auf seine Beteiligung ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

Einlagen, Preise

Der Anleger hat eine Kapitaleinlage zzgl. eines Ausgabeaufschlags (Agios) in Höhe von 5 % bezogen auf die Kapitaleinlage zu leisten. Die Mindestzeichnung beträgt 10.000 EUR; höhere Beträge müssen ganzzahlig durch 1.000 teilbar sein.

Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten, zusätzliche Telekommunikationskosten

Im Rahmen seiner Beteiligung an dem AIF können dem Anleger über die Kapitaleinlage und das Agio in Höhe von 5 % der Kapitaleinlage hinaus weitere Kosten entstehen, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung von Anteilen am Investmentvermögen verbunden sind.

Der Anleger hat, wenn er als Direktkommanditist beitritt oder sich später direkt in das Handelsregister eintragen lassen möchte, die Kosten der Handelsregistereintragung (Notar und Amtsgericht) zu tragen. Sie sind geregelt im Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Kostenordnung), in §§ 79 f. KostO für Eintragungen in das Handelsregister sowie in §§ 140 ff. KostO für die Kosten der Notare.

Gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages können rückständige Einlagen der Anleger in Höhe von 2 %-Punkten p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank gemäß § 247 BGB zu Lasten des säumigen Anlegers verzinst werden.

Zur Ermittlung der Abfindung, die ein Anleger bei Ausscheiden aus dem AIF erhält, ist auf den Tag des Ausscheidens der Nettoinventarwert gemäß §§ 271 Abs. 1 i. V. m. 168 Abs. 1 KAGB zu ermitteln. Scheidet ein Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten der Ermittlung der AIF. In allen anderen Fällen sind diese Kosten vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen.

Generell sind von dem Anleger persönlich veranlasste Kosten wie Telefonkosten, Porto, Bankgebühren, Steuerberatungskosten, Kosten aufgrund der Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung bzw. für eine eventuelle Vertretung des Anlegers auf einer Gesellschafterversammlung oder die aufgrund der Besichtigung einer Fondsimmobilie entstehenden Reisekosten selbst zu tragen.

Bei Veräußerungen der Beteiligung sind gegebenenfalls entstehende Nebenkosten in Form von Gutachter- oder Transaktionskosten von dem Anleger zu tragen. Desweiteren können Notarkosten und Gerichtsgebühren, die durch die Übertragung oder den Übergang einer Beteiligung infolge eines Todesfalls entstehen, anfallen.

Im Falle einer persönlichen Anteilsfinanzierung entstehen für den betreffenden Anleger neben laufenden Zins- und Tilgungszahlungen möglicherweise weitere Kosten, z. B. Bankgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigungen bei vorzeitiger Rückzahlung.

Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Kapitel „21. Angaben der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ auf Seite 119 ff. verwiesen.

Zahlung, Erfüllung der Verträge
Die Kapitaleinlage (Zeichnungsbetrag) zzgl. 5 % Agio ist innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin als Bareinlage auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto des AIF zu überweisen. Bei nicht fristgerechter Einzahlung ist der AIF nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen zu verlangen oder den betreffenden Anleger aus der Gesellschaft auszuschließen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie aus dem Gesellschaftsvertrag.

Rechtsordnung und Gerichtsstand
Auf sämtliche Rechtsbeziehungen vor und nach dem Beitritt sowie für den Beitritt selbst findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag sowie für den Treuhandvertrag Hamburg vereinbart.

Vertragssprache
Die Vertragssprache ist deutsch. Die Kommunikation erfolgt ausschließlich in deutscher Sprache.

Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, Zeichnungsfrist
Die Informationen in dieser Verbraucherinformation bleiben bis zur Bekanntgabe von Änderungen gültig. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen. Die Möglichkeit zur Beteiligung an dem AIF endet mit der vollständigen Zeichnung des Zeichnungskapitals, spätestens am 30. Juni 2020, sofern die geschäftsführenden Kommanditisten die Zeichnungsfrist nicht verlängern (ohne finales Datum).

Außergerichtliche Streitschlichtung
Für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger (unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen) die nachfolgende Schlichtungsstelle anrufen:

Deutsche Bundesbank
- Schlichtungsstelle -
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main

Tel.: +49 (0)69 / 9566-3232
Fax: +49 (0)69 / 709090-9901

E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Internet: www.bundesbank.de

Die Voraussetzungen für den Zugang regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung, die bei der Schlichtungsstelle erhältlich ist.

Hinweise zum Bestehen eines Garantiefonds / einer Einlagensicherung
Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung (etwa durch eine Beteiligung an einem Einlagensicherungsfonds oder an einer vergleichbaren Einrichtung) oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

27. Informationen zur Datenverarbeitung

Die nachfolgenden Informationen dienen der Erfüllung der Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten bei betroffenen Personen gemäß Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Diese gelten für die Verarbeitung personenbezogener Daten, die aufgrund der Zeichnung des Anlegers erhoben werden.

Personenbezogene Daten des Anlegers sind alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen, wie etwa Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, Steuerdaten, Bankverbindung etc. Unter der Verarbeitung von Daten versteht man insbesondere deren Erhebung, Speicherung, Verwendung und Übermittlung.

1. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Verantwortlicher für die Datenerhebung
INP Invest GmbH

Anschrift, Telefon-/Faxnummer und E-Mail-Adresse des Verantwortlichen
Reeperbahn 1
20359 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 / 44 14 00 90
Fax: +49 (0)40 / 44 14 00 92 00
E-Mail: info@inp-gruppe.de

2. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

DataCo GmbH
Robert Mäckle
Dachauer Straße 65
80335 München
Tel.: +49 (0)89 / 74 00 45 840
E-Mail: datenschutz@dataguard.de

3. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Zwecke der Verarbeitung
Ihre personenbezogenen Daten werden zur Begründung und Verwaltung Ihrer Beteiligung an der betreffenden INP Fondsgesellschaft einschließlich der Beantwortung von Anfragen sowie der Abrechnung von Provisionszahlungen gegenüber Vermittlern verarbeitet. Die Verarbeitung dient zudem der Erfüllung rechtlicher Vorschriften. Daneben ist auch die Unterbreitung weiterer Beteiligungsangebote Zweck der Verarbeitung.

Rechtsgrundlagen der Verarbeitung
Rechtsgrundlagen der Verarbeitung sind gem. Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO die erteilte Einwilligung (zu der Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten zu einem bestimmten Zweck), bei Verträgen mit natürlichen Personen Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO (Vertrag oder Vertragsanbahnung, nämlich Treuhandvertrag bzw. Treuhand- und Servicevertrag), bei Verträgen mit juristischen Personen Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO (berechtigtes Interesse, nämlich Kommunikation mit vertragsrelevanten Ansprechpartnern) sowie grundsätzlich Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO (gesetzliche Pflichten, insbesondere steuer- und handelsrechtliche sowie geldwäscherechtliche Vorschriften). Für die Abrechnung von Provisionen gegenüber Vermittlern sowie die Unterbreitung künftiger Beteiligungsangebote ist jeweils Rechtsgrundlage Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO (berechtigtes Interesse, nämlich Erfüllung der Provisionsansprüche bzw. Angebot von Leistungen).

4. Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden

Im Rahmen der Begründung und Verwaltung Ihrer Beteiligung einschließlich der Beantwortung von Anfragen sowie der Abrechnung von Provisionszahlungen gegenüber Vermittlern verarbeiten wir folgende Kategorien Ihrer personenbezogenen Daten:

- Stammdaten (z. B. Namen, Postadressen, Geburtsdatum/-ort, Staatsangehörigkeit)
- Kontaktdaten (z. B. E-Mail-Adressen, Telefonnummern)
- Steuerlich relevante Daten (z. B. Wohnsitzfinanzamt, Steuernummer/Steuer-ID-Nummer)
- Identitätsnachweise (z. B. Kopie von Personalausweis oder Reisepass)
- Bankdaten
- PEP-Status

5. Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Die Datenverarbeitung umfasst auch die Übermittlung von Daten an weitere, mit der Durchführung und Verwaltung der Beteiligung befasste Stellen; insbesondere sind dies die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Verwahrstelle (bei Alternativen Investmentfonds (AIF) nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)), die Komplementärin und die geschäftsführenden Kommanditisten der Fondsgesellschaft, der die Beteiligung vermittelnde Vertriebspartner, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Banken sowie ggf. Finanzbehörden und Aufsichtsbehörden.

Wir setzen zudem Dienstleister im Wege der Auftragsverarbeitung bei der Erbringung von Leistungen ein, insbesondere für die Bereitstellung, Wartung und Pflege von IT-Systemen sowie für den Versand von Anlegerschreiben.

6. Übermittlung von personenbezogenen Daten an ein Drittland

Es ist nicht geplant, Ihre personenbezogenen Daten an ein Drittland (Länder außerhalb der Europäischen Union bzw. des

Europäischen Wirtschaftsraums) oder eine internationale Organisation zu übermitteln.

Sollte künftig eine Übermittlung Ihrer personenbezogenen Daten an ein Drittland oder eine internationale Organisation stattfinden, so geschieht dies ausschließlich unter Einhaltung der Regelungen von Art. 44 - 49 DSGVO.

7. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für ihre Zweckbestimmung nicht mehr erforderlich sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen. Sofern die Daten nicht gelöscht werden, weil sie für andere und gesetzlich zulässige Zwecke erforderlich sind, wird deren Verarbeitung eingeschränkt, d. h. die Daten werden gesperrt und nicht für andere Zwecke verarbeitet. Das gilt z. B. für Daten, die aus handels- oder steuerrechtlichen Gründen aufbewahrt werden müssen.

8. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht, seitens der Verantwortlichen Auskunft über die zu Ihrer Person verarbeiteten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).

Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).

Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art. 17, 18 und 21 DSGVO).

Sie haben das Recht, die Sie betreffenden personenbezogenen Daten, die sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten. Weiterhin haben Sie das Recht, diese Daten einem anderen Verantwortlichen ohne Behinderung durch die derzeitigen Verantwortlichen zu übermitteln oder zu erwirken, dass eine direkte Übermittlung durch die derzeitigen Verantwortlichen geschieht, sofern dies technisch möglich ist (Art. 20 DSGVO).

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde (Art. 77 DSGVO).

9. Widerrufsrecht bei Einwilligung

Wenn Sie der Verarbeitung durch die Verantwortlichen durch eine entsprechende Erklärung gem. Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO oder Art. 9 Abs. 2 lit. a DSGVO eingewilligt haben, können Sie die Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen, soweit keine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten zur Aufbewahrung entgegenstehen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt.

10. Pflicht zur Bereitstellung der Daten

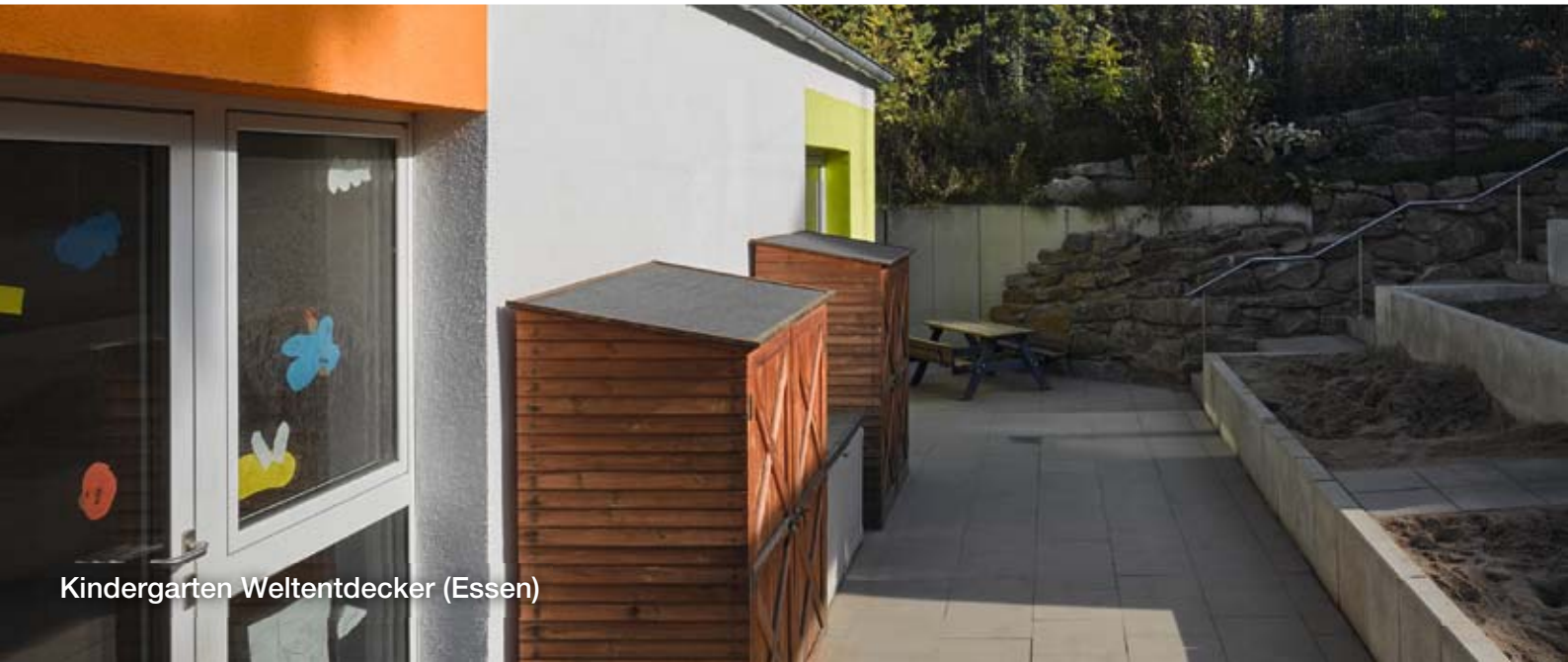
Die Angabe Ihrer personenbezogenen Daten im Rahmen der Begründung und Verwaltung Ihrer Beteiligung ist sowohl gesetzlich als auch vertraglich verpflichtend. Ohne Angabe der Daten kann die Beteiligung am Fonds nicht erfolgen und dessen Verwaltung nicht durchgeführt werden.

11. Quelle personenbezogener Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden im Rahmen der Vertragsanbahnung in der Regel von dem jeweils die Beteiligung vermittelnden Vertriebspartner erhoben und von diesem an uns weitergeleitet.

12. Automatisierte Entscheidungsfindung

Eine automatisierte Entscheidungsfindung oder ein Profiling gem. Art. 22 Abs. 1 und 4 DSGVO findet nicht statt.



Kindergarten Weltentdecker (Essen)

Anlage I:
Anlagebedingungen

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen
den Anlegern und der

**26. INP Deutsche Sozialimmobilien
GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Hamburg,**
(nachstehend **„Gesellschaft“** oder **„AIF“** genannt)

extern verwaltet durch die

INP Invest GmbH, Hamburg,
(nachstehend **„AIF-KVG“** genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen inländischen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1
Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Immobilien (§ 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB),
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nummer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,

§ 2
Anlagegrenzen

1. Die Gesellschaft muss mindestens 70 % des investierten Kapitals und darf bis zu 100 % des investierten Kapitals in die unter § 1 Ziffer 1 und 2 aufgezeigten Vermögensgegenstände investieren. Bis zu 30 % des investierten Kapitals können in Geldmarktinstrumente und Bankguthaben nach § 1 Ziffer 3 und 4 gehalten werden.

2. Ziel des AIF ist – direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften – der Erwerb, die Vermietung und der Verkauf von Immobilien nach den folgenden Kriterien:

a) Nutzungsart:
Mindestens 65 % des investierten Kapitals wird in Sozialimmobilien und in gemischt genutzten Immobilien angelegt. Die Mieter der Sozialimmobilien bzw. die Hauptmieter der gemischt genutzten Immobilien sind entweder Betreiber

- einer (teil-) stationären Pflegeeinrichtung oder
- von betreutem Wohnen / Service-Wohnen / Pflegeappartments o. ä. oder
- eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte oder
- anderer Sozialimmobilien.

Bei gemischt genutzten Immobilien muss der Anteil der vom Betreiber / (Haupt-) Mieter der oben näher bezeichneten Nutzungsform zu zahlenden Jahresnettokaltmiete mindestens 65 % der gesamten Jahresnettokaltmiete der jeweiligen Immobilie betragen.

b) Region:
Sämtliche Immobilien sind in Deutschland belegen.

c) Größenklassen:
Sämtliche Immobilien haben bei Erwerb einen Verkehrswert von mindestens 0,5 Mio. EUR.

d) Einkaufsfaktor:
Der Einkaufsfaktor des gesamten Immobilienportfolios, d.h. der Quotient aus den Kaufpreisen sämtlicher Objekte und der Gesamt-Jahresnettokaltmiete sämtlicher Objekte, übersteigt nicht den Wert 18.

3. Die Anlage erfolgt unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in mindestens drei Sachwerte i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB, wobei die Anteile jedes einzelnen Sachwertes am aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, im Wesentlichen gleichmäßig verteilt sind oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Satz 1 KAGB gilt damit als erfüllt.

4. Die Gesellschaft muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d.h. 24 Monate nach Beginn des Vertriebs in Einklang mit den in den Ziffern 2 und 3 aufgeführten Anlagegrenzen investiert sein. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Der Grundsatz der Risikomischung bleibt hiervon unberührt.

§ 3
Leverage und Belastungen

1. Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

3. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

§ 4
Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

ANTEILKLASSEN

§ 5
Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i.V.m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 6
Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

1. **Ausgabepreis**
   Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 EUR. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

2. **Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten**
   Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,33 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 14,00 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

3. **Ausgabeaufschlag**
   Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der AIF-KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. **Initialkosten**
   Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

5. **Steuern**
Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

§ 7
Laufende Kosten

1. **Summe aller laufenden Vergütungen**
   Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 2 und 3 kann jährlich insgesamt bis zu 2,52 % p.a. der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Ziffer 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 8 berechnet werden.

2. **Bemessungsgrundlage**
   Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnittswertes der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

3. **Vergütungen, die an die AIF-KVG und die persönlich haftende Gesellschafterin zu zahlen sind:**
   a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 2,5 % der Bemessungsgrundlage, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2019 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

   b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 1.200 EUR p. a. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

4. **Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften:**
   Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden

nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

5. Verwahrstellenvergütung:

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,3 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 12.000 EUR. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Die Verwahrstelle kann Aufwendungsersatz für im Rahmen der Eigentumsverifikation und Ankaufsbewertung notwendige externe Gutachten beanspruchen.

6. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen:

a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:

1. Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
2. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
3. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
4. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
5. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
6. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
7. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
8. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
9. ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
10. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
11. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

b) Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

c) Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

7. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten:

a) Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Ziffer 1 und 2 jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 6,50 % des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,0 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.
Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.
Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

b) Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, wie z. B. der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/ Verpachtung der Vermögensgegenstände, von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

8. Erfolgsabhängige Vergütung

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

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

b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,50 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den

Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-KVG in Höhe von 20 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

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

9. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhand- und Servicevertrags mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 1 % des Anteilwertes verlangen.

10. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

§ 8
Auszahlungen

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

2. Die Ausschüttung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

§ 9
Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2035 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 8 Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit können insbesondere darin bestehen, dass
   - die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist,
   - der erwartete Veräußerungserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist,
   - die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiterhin annehmen oder
   - andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.

5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 10
Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der AIF-KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.

2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.

3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.

4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrumente) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Abs. 1 KAGB übertragen wurde. 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 Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft 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. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Ziffer 3 unberührt.

§ 11
Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

1. Die AIF-KVG kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.

2. Die Gesellschaft kann gemäß § 154 Abs. 2 Nr. 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf jeweils der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.

3. Die Verwahrstelle für die Gesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

Anlage II: Gesellschaftsvertrag

Zwischen

1. der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HR B 150487 eingetragenen Gesellschaft

   INP 74. Verwaltungs GmbH
   mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer, Herrn Thomas Rodemeier, geschäftsansässig Reeperbahn 1, 20359 Hamburg, als Komplementärin („persönlich haftende Gesellschafterin") und

2. der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HR B 96571 eingetragenen

   INP Management GmbH
   mit Sitz in Hamburg, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer, Herrn Thomas Rodemeier geschäftsansässig Reeperbahn 1, 20359 Hamburg, als Kommanditistin (auch „geschäftsführende Kommanditistin") und

3. **Frau Birgit Schmolke,** geschäftsansässig Reeperbahn 1, 20359 Hamburg, als Kommanditistin (auch „weitere geschäftsführende Kommanditistin")

– nachfolgend werden die INP Management GmbH und Frau Birgit Schmolke zusammen auch als „geschäftsführende Kommanditisten" bezeichnet –

und

4. der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HR B 96570 eingetragenen

   CURATIS Treuhandgesellschaft mbH
   mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Jan Harich, geschäftsansässig Reeperbahn 1, 20359 Hamburg, als Kommanditistin („Treuhänderin") und

– nachfolgend gemeinsam auch „Gründungsgesellschafter" genannt –

wird folgender Gesellschaftsvertrag geschlossen.

Gesellschaftsvertrag der 26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

– nachfolgend auch „geschlossene Investmentkommanditgesellschaft", „AIF" oder „Gesellschaft" genannt –

Inhaltsverzeichnis

Artikel I Grundlegende Bestimmungen
§ 1 Firma, Sitz
§ 2 Gegenstand des Unternehmens
§ 3 Dauer, Geschäftsjahr

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

Artikel III Geschäftsführung und Vertretung
§ 7 Geschäftsführungsbefugnis
§ 8 Besondere Rechtsgeschäfte, KVG
§ 9 Vertretungsbefugnis, Haftungsumfang
§ 10 Vergütungen

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

Artikel V Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen
§ 13 Gesellschafterkonten
§ 14 Jahresabschluss / Jahresbericht
§ 15 Ergebnisverteilung
§ 16 Entnahmen, Auszahlungen, Leistung von ausstehenden Einlagen, Verlustausgleich
§ 17 Informations- und Auskunftsrechte der Kommanditisten und Treugeber

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

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

Artikel VIII Schlussbestimmungen
§ 25 Wettbewerbsverbot
§ 26 Mitteilungen der Gesellschaft, Sonderwerbungskosten
§ 27 Haftung, Freistellung
§ 28 Schlichtungsvereinbarung
§ 29 Kosten des Vertrages
§ 30 Anwendbares Recht, Gerichtsstand, salvatorische Klausel

I. Grundlegende Bestimmungen

§ 1
Firma, Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: 26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG.

2. Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

§ 2
Gegenstand des Unternehmens

1. Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) im Sinne des § 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung des eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft ist in der Form einer vermögensverwaltenden Gesellschaft tätig.

2. Die Gesellschaft erwirbt, hält und verwaltet vermögensverwaltende Beteiligungen an Objektgesellschaften, deren Zweck die langjährige Vermietung und Verpachtung von Sozialimmobilien ist.

   Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen stehen.

3. Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, in irgendeiner Weise gewerblich tätig zu werden oder Tätigkeiten auszuüben, die einer Erlaubnis nach §§ 34c, 34f Gewerbeordnung (GewO) oder §§ 1, 32 Kreditwesengesetz (KWG) bedürfen.

§ 3
Dauer, Geschäftsjahr

1. Die Dauer der Gesellschaft ist befristet. Die Gesellschaft endet mit Ablauf des 31. Dezember 2035, ohne dass es eines gesonderten Auflösungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf, vorbehaltlich eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses gemäß § 11 Ziff. 1 lit. f) oder g) dieses Vertrages. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um acht Jahre verlängert werden. Der Beschluss ist nur wirksam, wenn die Verlängerung der Laufzeit begründet werden kann. Hinsichtlich der Gründe für die Verlängerung wird auf § 9 Abs. 2 der Anlagebedingungen verwiesen.

2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Gesellschafter, Kapitalausstattung

§ 4
Festkapital, Gesellschafter, Kapitalanteile

1. Das Festkapital der Gesellschaft beträgt 2.100 EUR. Es ist vorgesehen, das Festkapital um bis zu 31.000.000 EUR auf bis zu 31.002.100 EUR zu erhöhen.

2. An der Gesellschaft sind beteiligt:
   a) als persönlich haftende Gesellschafterin die INP 74. Verwaltungs GmbH. Sie leistet keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt. Die persönlich haftende Gesellschafterin nimmt am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht teil.
   b) als geschäftsführende Kommanditistin die INP Management GmbH mit einer Kapitaleinlage in Höhe von 1.000 EUR.
   c) als weitere geschäftsführende Kommanditistin Frau Birgit Schmolke mit einer Kapitaleinlage in Höhe von 100 EUR.
   d) als Treuhänderin die CURATIS Treuhandgesellschaft mbH mit einer Kapitaleinlage in Höhe von 1.000 EUR. Die Treuhänderin hält diese Kapitaleinlage im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

3. Die übernommenen Kapitaleinlagen (Pflichteinlagen) sind auf einem gesonderten Kapitalkonto zu buchen.

4. Der Anteil der übernommenen Kapitaleinlagen (Pflichteinlagen) bestimmt den Anteil am Reinvermögen und die Anzahl der Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen. Der Anteil wird durch Entnahmen, Einlagen oder Ergebniszuweisungen nicht verändert.

5. Der Anteil aus der laufenden Geschäftstätigkeit bestimmt sich nach den übernommenen und eingezahlten Kapitaleinlagen (Pflichteinlagen).

6. Die zur Geschäftsführung berufenen Vertreter gem. § 7 Ziff. 1 dieses Vertrages sind ohne das Erfordernis der Zustimmung der übrigen Gesellschafter berechtigt und bevollmächtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter das Festkapital der Gesellschaft um weitere bis zu 31.000.000 EUR auf bis zu 31.001.000 EUR wie folgt zu erhöhen:
   a) Zustimmung zur Erhöhung der Kapitaleinlage der Treuhänderin (§ 6) und/oder durch
   b) Aufnahme weiterer Kommanditisten (§ 5).

Die zur Geschäftsführung berufenen Vertreter haben freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen.

7. Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage für die Treuhänderin, soweit sie ihre Kapitaleinlage gemäß Ziff. 6 lit. a) erhöht, sowie für jeden gemäß Ziff. 6 lit. b) neu eintretenden Kommanditisten beträgt 5 % der Kapitaleinlage. Die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage der geschäftsführenden Kommanditisten sowie der Treuhänderin, soweit sie ihre Kapitaleinlage im eigenen Namen und auf eigene Rechnung hält, beträgt ebenfalls 5 % ihrer Kapitaleinlage.

8. Personen, die in den USA, Kanada, Japan oder Australien (jeweils einschließlich deren Territorien) unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind und/ oder über die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsbürgerschaft verfügen oder Inhaber dauerhafter Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnisse (z. B. „Green-Cards“) dieser Staaten sind, oder juristische oder natürliche Personen mit Sitz oder erstem Wohnsitz in den USA, Kanada, Japan oder Australien oder die als ansäs-

sig im Sinne des in dem jeweiligen Staat geltenden Steuerrecht gelten, dürfen sich weder als Kommanditisten noch als Treugeber an der Gesellschaft beteiligen.

§ 5
Erhöhung des Festkapitals durch Aufnahme weiterer Kommanditisten

1. Die Aufnahme weiterer Kommanditisten erfolgt durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung und durch die Annahme des Beitritts durch einen zur Geschäftsführung berufenen Vertreter oder durch die von diesem hierzu beauftragte Treuhänderin. Diese werden die Beitrittserklärung eines Kommanditisten grundsätzlich erst nach Erteilung einer Handelsregistervollmacht, welche den Anforderungen gemäß Ziff. 4 entspricht, annehmen.

   Der Eintritt eines Kommanditisten in die bestehende geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wird erst mit Eintragung des Eintritts des Kommanditisten im Handelsregister wirksam. Der Anspruch auf Auszahlung gem. § 16 Ziff. 3 und auf Ergebnisbeteiligung wirken zurück auf den Zeitpunkt der vollständigen Einzahlung der Kapitaleinlage.

2. Die weiteren Kommanditisten zeichnen eine Einlage, die aus einer Kapitaleinlage und einem Agio (Aufgeld) in Höhe von 5 % der Kapitaleinlage besteht. Die Kapitaleinlage sowie das Agio werden zwei Wochen nach Absendung der Mitteilung der Annahme der Beitrittserklärung fällig. Die Regelung in Ziffer 4 lässt die Fälligkeit zur fristgerechten Einzahlung der Kapitaleinlage und des Agios unberührt.

   Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltlose, spesenfreie Banküberweisung auf das in der Mitteilung über die Aufnahme als Kommanditist angegebene Bankkonto der Gesellschaft.

3. Die Kapitaleinlage muss grundsätzlich mindestens 10.000 EUR betragen und durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

4. Sofern ein zur Geschäftsführung berufener Vertreter oder die Treuhänderin die Annahme der Beitrittserklärung eines weiteren Kommanditisten bereits vor Erteilung einer Handelsregistervollmacht erklärt hat, steht die Aufnahme des Kommanditisten unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer unwiderruflichen und über den Tod hinaus gültigen, notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht an die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführenden Kommanditisten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, die, vorbehaltlich eines ggf. erforderlichen Gesellschafterbeschlusses zu folgenden Anmeldungen berechtigt:
   a) Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten, einschließlich des Vollmachtgebers selbst,
   b) Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern,
   c) Änderung der Beteiligungsverhältnisse und des Kapitals der Gesellschaft,
   d) Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Gesellschaft sowie weiteren eintragungsfähigen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen,
   e) Liquidation und Löschung der Gesellschaft.

   Die Handelsregistervollmacht ist den geschäftsführenden Kommanditisten oder der persönlich haftenden Gesellschafterin spätestens binnen drei Wochen nach der Annahme der Beitrittserklärung zuzusenden. Übersendet der weitere Kommanditist die Handelsregistervollmacht auch auf eine Mahnung der Gesellschaft nicht, ist die Gesellschaft berechtigt, die monatlichen Auszahlungen an diesen Kommanditisten zurückzuhalten und seine Stellung als Direktkommanditist in eine Stellung als Treugeber umzuwandeln oder den Kommanditisten aus der Gesellschaft auszuschließen, ohne dass es hierzu eines gesonderten Gesellschafterbeschlusses bedarf.

   Die Erteilung der Vollmacht erfolgt auf Kosten des weiteren Kommanditisten. Die Vollmacht ist auf Verlangen der geschäftsführenden Kommanditisten oder der persönlich haftenden Gesellschafterin spätestens alle fünf Jahre zu erneuern. Diese Verpflichtung trifft auch die Rechtsnachfolger eines Kommanditisten.

5. Leistet ein Kommanditist eine fällige Kapitaleinzahlung oder das vereinbarte Agio nicht rechtzeitig, kommt er ohne das Erfordernis einer Mahnung in Verzug, sofern ihm das Datum des Tages mitgeteilt worden ist, an dem die Annahme der Beitrittserklärung an ihn abgesendet wurde. Unbeschadet sonstiger gesetzlicher oder gemäß diesem Vertrag vorgesehener Rechtsfolgen sind die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführenden Kommanditisten berechtigt, ab dem Zeitpunkt des Verzugseintritts einen Verzugszins in Höhe von 2 %-Punkten p. a. über dem jeweils zum Verzugszeitpunkt veröffentlichten Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank gem. § 247 BGB zu erheben. Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, den Ersatz weiterer Verzugsschäden vom Kommanditisten zu verlangen.

   Leistet ein Kommanditist auf eine nach Eintritt des Verzuges abgesandte schriftliche Zahlungsaufforderung mit Ausschlussandrohung durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführenden Kommanditisten innerhalb einer Frist von zwei Wochen nicht den rückständigen Betrag seiner Kapitaleinlage nebst aufgelaufenen Verzugszinsen und ggf. weiterer Verzugsschäden, können die geschäftsführenden Kommanditisten oder die persönlich haftende Gesellschafterin den säumigen Kommanditisten durch schriftliche Mitteilung nach pflichtgemäßem Ermessen entweder aus der Gesellschaft ausschließen, ohne dass es hierzu eines Gesellschafterbeschlusses gem. § 21 Ziff. 5 bedarf, oder seine Kommanditeinlage auf die geleistete Einlage (Kapitaleinlage zzgl. Agio) reduzieren.

   Der Ausschluss kann mit sofortiger Wirkung oder spätestens mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres erklärt werden. Im Falle des Ausscheidens schuldet die Gesellschaft als Abfindung 90 % der geleisteten Einlage (Kapitaleinlage zzgl. Agio), höchstens jedoch den Verkehrswert des Gesellschaftsanteils. Die Abfindung reduziert sich um einen etwaigen weiter gehenden Schaden der Gesellschaft. Die Abfindung ist frühestens fällig, sobald feststeht, dass kein derartiger Schaden entsteht. Im Übrigen gilt für die Abfindung § 22 entsprechend.

6. Die gesetzlichen Vorschriften über die beschränkte Haftung der Kommanditisten bleiben unberührt.

7. Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Einlage erlischt, sobald er seine Kommanditeinlage erbracht hat. Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen. § 707 BGB findet Anwendung.

§ 6
Erhöhung des Festkapitals der Treuhänderin, Rechte der Treugeber

1. Die Treuhänderin ist berechtigt, ohne Zustimmung der Mitgesellschafter und unter Befreiung des § 181 BGB ihre Kapitaleinlage um weitere bis zu 31.000.000 EUR im Interesse und für Rechnung von Treugebern nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in einem oder in mehreren Schritten bis zu einer Höhe von insgesamt 31.001.000 EUR zu erhöhen:
   a) Die Treugeber zahlen eine Einlage, die sich zusammensetzt aus dem Betrag, um den sich die Kapitaleinlage der Treuhänderin erhöhen soll (Treuhandeinlage) und einem Agio (Aufgeld) von 5 % dieser Treuhandeinlage;
   b) eine Treuhandeinlage der Treuhänderin, die sie für einen einzelnen Treugeber hält, muss grundsätzlich mindestens 10.000 EUR betragen und bei höheren Einlagen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

2. Die Treugeber werden von der Treuhänderin bevollmächtigt, die Mitgliedschaftsrechte der Treuhänderin in der Gesellschaft insoweit selbst auszuüben, als die für sie treuhänderisch gehaltenen Treuhandeinlagen berührt sind. Die Gesellschaft und ihre Gesellschafter sind mit dieser Rechteausübung einverstanden. Die Treugeber haben hiernach insbesondere die Kontrollrechte nach § 166 HGB, dürfen an Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft direkt teilnehmen und sind berechtigt, das Stimmrecht der Treuhänderin insoweit selbst auszuüben.

3. Die Treuhänderin ist verpflichtet, spätestens zwei Wochen vor einer Gesellschafterversammlung der Gesellschaft den geschäftsführenden Kommanditisten eine Liste der Treugeber zu übermitteln. Die Liste hat Namen, Adressen, Geburtsdaten und Höhe der Treuhandeinlagen der Treugeber zu enthalten.

4. Die Treugeber sind mittelbar beteiligte Anleger im Sinne des KAGB und haben im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages gelten entsprechend für die Treugeber. Der Umfang der von der Treuhänderin im Rahmen von § 4 Ziff. 6 lit. a) vorzunehmenden Kapitaleinlage bestimmt sich nach der Höhe der Treuhandeinlage der wirksam beigetretenen Treugeber. Die Treuhandeinlage sowie das Agio werden zwei Wochen nach Absendung der Mitteilung der Annahme der Beitrittserklärung fällig. Die Aufnahme eines Treugebers sowie das Verhältnis zwischen Treugeber und Treuhänderin bestimmen sich im Übrigen nach den Regelungen des Treuhandvertrages. Sämtliche Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltlose, spesenfreie Banküberweisung auf das in der Beitrittserklärung genannte Konto der Gesellschaft. Die Treuhänderin ist gegenüber der Gesellschaft zur Zahlung der Einlage nur verpflichtet, wenn und soweit sie Zahlungen von den jeweiligen Treugebern erhalten hat.

5. Gerät ein Treugeber mit dem auf ihn entfallenden Teil einer fälligen Kapitaleinzahlung in Verzug, richten sich die Rechtsfolgen des § 5 Ziff. 5 bei Verzug unmittelbar gegen den säumigen Treugeber.

6. § 5 Ziff. 6 und 7 dieses Vertrages gelten entsprechend für die Treuhänderin und die Treugeber.

III. Geschäftsführung und Vertretung

§ 7
Geschäftsführungsbefugnis

1. Zur Führung der Geschäfte der Gesellschaft sind neben der persönlich haftenden Gesellschafterin die geschäftsführenden Kommanditisten berechtigt und verpflichtet. Diese müssen zuverlässig sein und die zur Leitung der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben. Dies gilt auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

2. Zur Bestellung von Kommanditisten zu geschäftsführenden Kommanditisten, zur Aufnahme geschäftsführender Kommanditisten in die Gesellschaft sowie für den Entzug der Geschäftsführungsbefugnis von Kommanditisten ist die Gesellschafterversammlung einzuberufen. Die Beschlüsse bedürfen der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin.

   Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) kann unter den Voraussetzungen des § 153 Abs. 5 KAGB die Abberufung der Geschäftsführung oder von Mitgliedern der Geschäftsführung verlangen und ihnen die Ausübung ihrer Tätigkeit untersagen.

3. Jeder geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, das Amt mit dreimonatiger Frist zum Monatsende niederzulegen, jedoch nicht vor dem Zeitpunkt, in dem ein sonstiger Kommanditist die Geschäftsführung in der Gesellschaft übernommen hat. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, einen Geschäftsführer zu benennen, der die Geschäfte bis zur Beschlussfassung über die Bestellung eines geschäftsführenden Kommanditisten nach Ziff. 2 i.V.m. § 11 Ziff. 1 lit. c) kommissarisch führt.

4. Die Geschäftsführungsbefugnis umfasst die Vornahme aller zum üblichen Geschäftsbetrieb zählenden Geschäfte, soweit diese nicht auf die externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen wurden (vgl. § 8). Hierzu zählen neben der Bestellung, Überwachung und Abberufung der KVG gemäß § 8 insbesondere der Abschluss eines Treuhandvertrages mit der CURATIS Treuhandgesellschaft mbH. Die Geschäftsführungsbefugnis endet mit

dem Tag des wirksam gefassten Auflösungsbeschlusses bzw. am 31. Dezember 2035. Die Geschäftsführung darf die Geschäfte kommissarisch fortführen bis ein Liquidator bestellt wurde.

Sollte ein geschäftsführender Gesellschafter aus der Gesellschaft ausscheiden, endet seine Geschäftsführungsbefugnis mit dem Tag seines Ausscheidens aus der Gesellschaft.

5. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, für die Gesellschaft Prokuristen zu bestellen und deren Bestellung zu widerrufen. Zur Bestellung von Prokuristen bedarf es der Zustimmung eines der geschäftsführenden Kommanditisten.

6. Kommanditisten, die nicht zur Führung der Geschäfte befugt sind, haben bei der Vornahme von Geschäften, die nicht vom Gesellschaftszweck umfasst sind, ein Widerspruchsrecht.
   Im Falle des Widerspruchs eines Kommanditisten beschließt die Gesellschafterversammlung 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 HGB ausgeschlossen.

§ 8
Besondere Rechtsgeschäfte, KVG

1. Die Geschäftsführung benennt und bestellt eine externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und schließt mit dieser einen entsprechenden KVG-Bestellungsvertrag ab. Die KVG wird neben der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, die insbesondere Portfolioverwaltung und Risikomanagement (einschließlich Liquiditätsmanagement) beinhaltet, mit den folgenden Tätigkeiten beauftragt werden:
   a) alle Anlage- und Verkaufsentscheidungen für die Gesellschaft zu treffen und diese umzusetzen;
   b) sämtliche Vorbereitungen zur Übernahme der Verwaltung und der Anlage des Vermögens der Gesellschaft zu treffen und insbesondere das Vertriebsanzeigeverfahren sowie die Verfahren zur Genehmigung der Anlagebedingungen und zur Genehmigung der Verwahrstelle durchzuführen;
   c) laufende kaufmännische und technische Objektverwaltung;
   d) administrative Dienstleistungen (Meldepflichten, Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung);
   e) Die Ausübung aller Rechte und Pflichten, insbesondere der Stimmrechte, die sich aus Beteiligungen an Objektgesellschaften im Sinne des § 2 dieses Vertrages ergeben;
   f) Beantwortung von Gesellschafter- bzw. Anlegeranfragen;
   g) Bewertung und Feststellung des Wertes des Kommanditanlagevermögens;
   h) Führung eines Anlegerregisters;
   i) Vornahme von Auszahlungen (Entnahmen);
   j) Führung von Aufzeichnungen;
   k) Information der Anleger über die wirtschaftliche und steuerliche Entwicklung der Gesellschaft.

   Für die Verwaltung gelten insbesondere §§ 154 i. V. m. §§ 99, 100 KAGB.

2. Sollte die KVG die Verwaltung der Mittel der Gesellschaft kündigen oder aus anderen Gründen nicht mehr in der Lage sein, das Portfolio der Gesellschaft zu verwalten, wird die Gesellschaft auf einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung beschließen, ob eine neue externe KVG benannt wird, die Gesellschaft liquidiert wird oder die Gesellschaft in eine intern verwaltete offene Investmentkommanditgesellschaft umgewandelt wird.

§ 9
Vertretungsbefugnis, Haftungsumfang

1. Die Gesellschaft wird von der persönlich haftenden Gesellschafterin und von den geschäftsführenden Kommanditisten vertreten, denen hiermit rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht eingeräumt wird. Die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die geschäftsführenden Kommanditisten sind jeweils alleinvertretungsberechtigt. Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführenden Kommanditisten sind jeweils von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Mit Abschluss des KVG-Bestellungsvertrages wird der KVG die Berechtigung erteilt, die Gesellschaft allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten.

2. Die Prokuristen können die Gesellschaft nach Maßgabe der ihnen erteilten Prokura vertreten.

3. Die geschäftsführenden Kommanditisten, die persönlich haftende Gesellschafterin und die hierzu beauftragte Treuhänderin werden bevollmächtigt, Verträge mit neuen Kommanditisten über deren Aufnahme in die Gesellschaft abzuschließen.

§ 10
Vergütungen

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 1.200 EUR p. a. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

2. Die geschäftsführenden Kommanditisten und die persönlich haftende Gesellschafterin können von der Gesellschaft für ihre sämtlichen Ausgaben und Aufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit der Geschäftsführung der Gesellschaft stehen, Erstattung verlangen, sobald die Ausgaben und Aufwendungen entstehen und hierüber schriftlich abgerechnet wurden.

3. Die vorgenannten Vergütungen und der vorgenannte Aufwendungsersatz sind im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandeln.

4. Die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die geschäftsführenden Kommanditisten sind bevollmächtigt, Verträge ab-

zuschließen, die die vorgenannten Vergütungen regeln.

5. Die vorgenannten Vergütungen stehen den Vertragspartnern in Rumpfwirtschaftsjahren anteilig zu. Dies gilt nicht für die Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin.

IV. Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

§ 11
Gesellschafterbeschlüsse

1. Die von den Gesellschaftern in Angelegenheiten der Gesellschaft zu treffenden Entscheidungen erfolgen durch Beschlussfassung. Beschlüsse werden nach pflichtgemäßem Ermessen der persönlich haftenden Gesellschafterin oder der geschäftsführenden Kommanditisten entweder im schriftlichen Abstimmungsverfahren oder in Präsenzversammlungen gefasst. Der Beschlussfassung der Gesellschafter unterliegen:
   a) die Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes;
   b) die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditisten;
   c) die Bestellung von Kommanditisten zu geschäftsführenden Kommanditisten, die Aufnahme geschäftsführender Kommanditisten in die Gesellschaft und der Entzug der Geschäftsführungsbefugnis von Kommanditisten vorbehaltlich der Regelung gem. § 7 Ziff. 2;
   d) die Veräußerung von Beteiligungen an Objektgesellschaften sowie die Veräußerung von Immobilien, die von den Objektgesellschaften gehalten werden. Die KVG ist nach pflichtgemäßem Ermessen berechtigt, einer Veräußerung zu widersprechen oder eine Veräußerung entgegen einem abweichenden Beschluss der Gesellschafterversammlung vorzunehmen, wenn dies nach ihrer Beurteilung gemäß der Grundsätze ihres Portfolio- und Risikomanagements geboten ist;
   e) die Änderung des Gesellschaftsvertrages, insbesondere die Aufnahme weiterer Kommanditisten in die Gesellschaft, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist (§ 4 Ziff. 6);
   f) die vorzeitige Auflösung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2031;
   g) die Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft über den 31. Dezember 2035 hinaus;
   h) Entnahmen (Auszahlungen) und Zuführungen zur Rücklage; soweit kein anderweitiger Gesellschafterbeschluss gefasst wird, ist im Folgemonat des Beitritts des neuen Kommanditisten eine anfängliche Auszahlung von bis zu 4,50 % p. a. auf die gezeichnete und eingezahlte Kapitaleinlage (ohne Agio) vorgesehen. Verpflichtungen der Gesellschaft sind unabhängig von den beschlossenen Entnahmen (Auszahlungen) vorrangig zu bedienen. Soweit ein Gesellschafterbeschluss über die Höhe der Auszahlung gefasst wird, gilt dieser bis zu einer anderweitigen Beschlussfassung auch in den Folgejahren. Die Auszahlungen sollen in monatlichen Teilbeträgen erfolgen, erstmalig im Folgemonat des Beitritts. Die KVG oder ein zur Geschäftsführung berufener Vertreter kann die Auszahlungen nach pflichtgemäßem Ermessen reduzieren oder ausschließen, wenn der von ihr im Rahmen des Liquiditätsmanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies erfordert;
   i) sonstige Entscheidungen, die dieser Gesellschaftsvertrag der Entscheidung der Gesellschafter unterstellt.

2. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des AIF 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. Für die Anleger, die mittelbar über die Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligt sind, darf die Treuhänderin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Im Übrigen wird auf § 267 Abs. 3 KAGB verwiesen.

3. Abgestimmt wird nach der Höhe der gezeichneten Kapitaleinlage. Je volle 1.000 EUR der Kapitaleinlage (ohne Agio) gewähren eine Stimme. Enthaltungen werden bei den Abstimmungen nicht mitgezählt.

4. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag oder durch zwingende gesetzliche Bestimmungen 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 schriftlichen Abstimmungsverfahren die wirksame Stimmabgabe. Stimmenthaltungen, ungültige Stimmen sowie nicht rechtzeitig abgegebene Stimmen zählen bei der Berechnung des Abstimmungsergebnisses nicht mit.

5. Einer Mehrheit von zwei Drittel der anwesenden Stimmen (Zweidrittelmehrheit) bedürfen die Beschlüsse in den in Ziffer 1 lit. d), e), f) und h) genannten Angelegenheiten.

6. Die Gesellschafter sind auch in eigenen Angelegenheiten stimmberechtigt, es sei denn, dass es sich um ihre Entlastung oder um ihre Befreiung von einer Verbindlichkeit oder um die Entziehung eines ihnen zustehenden Rechtes oder den Ausschluss aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund handelt.

7. Die Treuhänderin kann das Stimmrecht für Treuhandeinlagen, die sie im Interesse und für Rechnung der Treugeber hält, gesondert ausüben.

8. 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.

9. Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel im schriftlichen Abstimmungsverfahren gefasst. Hiervon unberührt können Beschlüsse gemäß § 12 auch in Gesellschafterversammlungen gefasst werden.

10. Die Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren erfolgt nach ordnungsgemäßer Versendung der Beschlussfassungsunterlagen durch Stimmabgabe per schriftlicher Urkunde, Telefax oder per E-Mail. Die Stimmabgabe des Gesellschafters muss einem geschäftsführenden Kommanditisten oder der persönlich haftenden Gesellschafterin zugehen. Die geschäftsführenden Kommanditisten oder die persönlich haftende Gesellschafterin bestimmen den letzten Abstimmungstag, an dem die Stimmenabgabe zugegangen sein muss, der nicht vor Ablauf von vier Wochen nach Absendung der Beschlussfassungsunterlagen an die Gesellschafter liegen darf.

11. Die Versendung der Beschlussfassungsunterlagen ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an die von dem Gesellschafter zuletzt der Gesellschaft in Textform genannte Adresse gerichtet wurde. Ist der Aufenthalt eines Gesellschafters unbekannt oder können ihm aus anderen Gründen die Beschlussfassungsunterlagen nicht zugestellt werden, so ruht sein Stimmrecht bis zur Beseitigung dieses Zustandes. Die Aufforderung zur Beschlussfassung hat sämtliche Abstimmungspunkte, die Mitteilung des genauen Verfahrens, die Angabe des letzten Abstimmungstages und die Zahl der Stimmen des Gesellschafters aufzuführen. Die Beschlussfähigkeit im schriftlichen Abstimmungsverfahren ist gegeben, wenn die vorstehend beschriebenen Formalien gewahrt worden sind.

12. Beschlüsse im schriftlichen Abstimmungsverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei den geschäftsführenden Kommanditisten oder der persönlich haftenden Gesellschafterin mit Ablauf des letzten Abstimmungstages wirksam gefasst. Für die Wahrung der Frist ist der Zugang maßgebend. Den Gesellschaftern wird das Ergebnis der Beschlussfassung von den geschäftsführenden Kommanditisten schriftlich mitgeteilt, ohne dass dieses Wirksamkeitsvoraussetzung ist.

13. Gesellschafter, die zusammen Gesellschaftsanteile in Höhe von mindestens 10 % des Kommanditkapitals halten, können bei Vorliegen eines wichtigen Grundes unter Benennung dieses Grundes und des Abstimmungspunktes eine außerordentliche Beschlussfassung der Gesellschafter von den geschäftsführenden Kommanditisten verlangen. Diese führen die außerordentliche Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durch. Bei Eilbedürftigkeit können sie die Frist zur Abgabe der Stimmen auf 10 Tage ab Versendung der Beschlussfassungsunterlagen verkürzen.

§ 12
Gesellschafterversammlungen

1. Spätestens im Kalenderjahr nach Ablauf des ersten vollen Geschäftsjahres findet eine ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Die erste ordentliche Gesellschafterversammlung soll in der Regel im Rahmen einer Präsenzveranstaltung am Sitz der Gesellschaft stattfinden. Die folgenden Gesellschafterversammlungen sollen in der Regel im Rahmen eines schriftlichen Abstimmungsverfahrens durchgeführt werden. Eine Gesellschafterversammlung ist als Präsenzveranstaltung von den geschäftsführenden Kommanditisten einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen erfordert oder wenn Kommanditisten, die mindestens 10 % der Stimmen auf sich vereinen, einem schriftlichen Umlaufverfahren widersprechen. In der Gesellschafterversammlung ist insbesondere der Jahresabschluss zu erläutern und festzustellen, über die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditisten zu entscheiden und über den Geschäftsgang des laufenden Geschäftsjahres zu berichten.

2. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind einzuberufen, wenn es den geschäftsführenden Gesellschaftern im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint. Erforderlich ist insbesondere die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung für die Beschlussfassung nach § 11 Ziff. 1 lit. f). Weiterhin ist jeder Kommanditist und Treugeber berechtigt, einen schriftlichen Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung aus wichtigem Grund an die geschäftsführenden Kommanditisten zu stellen. Der Antrag ist unter Hinweis auf die Regelung des folgenden Satzes sämtlichen Gesellschaftern bekannt zu geben. Schließen sich daraufhin innerhalb einer Frist von vier Wochen ab Bekanntgabe des Antrags Kommanditisten und/oder Treugeber, die gemeinsam mit dem Antragsteller mindestens 20 % der Gesamtsumme der eingezahlten Kommanditeinlagen repräsentieren, durch schriftliche Mitteilung an die geschäftsführenden Kommanditisten an, ist die beantragte außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen.

3. Die Gesellschafterversammlungen finden an einem von einem der geschäftsführenden Kommanditisten oder der persönlich haftenden Gesellschafterin zu bestimmenden Ort, in der Regel am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz der Treuhänderin statt.

4. Die Gesellschafterversammlungen werden grundsätzlich durch einen Vertreter der Geschäftsführung geleitet.

5. Die Einberufung hat unter Wahrung einer Frist von mindestens drei Wochen schriftlich zu erfolgen. Die Frist verkürzt sich bei der Einberufung außerordentlicher Gesellschafterversammlungen auf zwei Wochen. Die Tagesordnung ist bei der Einberufung anzugeben. Weiterhin sind bereits mit der Ladung zur Gesellschafterversammlung alle Beschlussgegenstände vollständig und in Textform anzugeben. Für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels maßgeblich. Bei Eilbedürftigkeit kann die Frist auf 10 Tage verkürzt werden. Die Einberufung ist ordnungsgemäß, wenn sie an die von dem Gesellschafter zuletzt schriftlich genannte Adresse gesandt wurde. In Eilfällen ist die persönlich haftende Gesellschafterin oder ein geschäftsführender Kommanditist berechtigt, die in § 11 Ziff. 1 c) genannten Maßnahmen ohne vorherigen Gesellschafterbeschluss selbst vorzunehmen und verpflichtet, nachträglich eine Beschlussfassung der Gesellschafter hierüber unverzüglich herbeizuführen.

6. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn die geschäftsführenden Kommanditisten sowie die Treuhänderin und mindestens 10 % der Stimmrechte der übrigen Gesellschafter anwesend bzw. vertreten sind. Kommt eine beschlussfähige Gesellschafterversammlung nicht zustande, so ist auf Verlangen eines Gesellschafters binnen 14 Tagen eine neue Gesellschafterversammlung mit derselben Tagesordnung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Höhe der anwesenden bzw. vertretenen Stimmrechte der übrigen Gesellschafter beschlussfähig ist, sofern in der Einladung hierauf hingewiesen wurde.

7. Jeder Treugeber hat das Recht, persönlich an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und in Bezug auf die treuhänderisch für ihn gehaltene Treuhandeinlage im Namen der Treuhänderin abzustimmen.

8. Jeder Kommanditist/Treugeber kann sich bei der Gesellschafterversammlung nur durch einen anderen Kommanditisten/Treugeber, seinen Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner, einen Testamentsvollstrecker oder seinen Generalbevollmächtigten vertreten lassen. Eine entsprechende (Unter-)Vollmacht bedarf der Schriftform und ist vor Beginn der Gesellschafterversammlung dem Versammlungsleiter auszuhändigen.

9. Über jede Versammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die der Versammlungsleiter zu unterzeichnen hat. In der Niederschrift sind der Ort und der Tag der Versammlung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung, der wesentliche Inhalt der Verhandlung und die Beschlüsse der Gesellschafter anzugeben. Jedem Gesellschafter ist innerhalb von vier Wochen nach der Versammlung eine Abschrift der Niederschrift zuzusenden. Gleiches gilt für nicht in Versammlungen gefasste Gesellschafterbeschlüsse, ohne dass dies Wirksamkeitsvoraussetzung ist.

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

11. 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 Kommanditist/Treugeber hat die Möglichkeit, der Treuhänderin für die Abstimmungspunkte Weisungen zu erteilen. Die Treuhänderin übt die Stimmrechte unter Berücksichtigung der Weisungen der Treugeber aus.

V. Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen

§ 13
Gesellschafterkonten

1. Für die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführenden Kommanditisten werden Verrechnungskonten geführt, auf denen alle sie betreffenden Gutschriften und Belastungen gebucht werden. Die Konten sind unverzinslich.

2. Für jeden Kommanditisten werden ein Kapitalkonto, ein Kapitalrücklagekonto, ein Entnahmekonto, ein laufendes Konto und ein Verlustvortragskonto geführt. Für alle Kommanditisten gemeinsam wird außerdem ein Rücklagekonto geführt.

3. Auf dem Kapitalkonto werden die Kapitaleinlagen (Pflichteinlagen) der Kommanditisten gebucht. Das Konto ist fest und unverzinslich.

4. Auf dem Kapitalrücklagekonto wird das jeweilige Agio gebucht. Das Konto ist fest und unverzinslich.

5. Auf dem Entnahmekonto werden gebucht:
   a) die Beträge, die von den Kommanditisten entnommen werden;
   b) die Anteile der Kommanditisten am verteilungsfähigen Gewinn (§ 15), sofern das Verlustvortragskonto ausgeglichen ist.

   Das Entnahmekonto ist mit dem Kapitalkonto fest verbunden und keines gesonderten Rechtsübergangs fähig. Das Konto ist unverzinslich.

6. Auf dem laufenden Konto 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.

7. Auf dem Verlustvortragskonto werden die Verlustanteile der Gesellschafter gebucht (§ 15) sowie die Anteile der Kommanditisten am verteilungsfähigen Gewinn, sofern das Verlustvortragskonto nicht ausgeglichen ist. Das Konto ist als Kapitalgegenkonto mit dem Kapitalkonto fest verbunden und keines gesonderten Rechtsübergangs fähig. Es ist unverzinslich.

8. Auf dem gemeinsamen Rücklagekonto sind diejenigen Beträge gutzuschreiben, die auf Grund einer rechtlichen Bestimmung oder auf Grund eines Gesellschafterbeschlusses der Rücklage zuzuführen sind. An der Rücklage sind die Kommanditisten stets im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen beteiligt. Die Rücklage darf nur unter Berücksichtigung der bisherigen Beteiligungsverhältnisse zur Erhöhung der Einlagen sowie zum Verlustausgleich verwendet werden. Das Rücklagekonto ist unverzinslich.

9. Für jeden Treugeber werden entsprechende Konten als Unterkonten von den Konten der Treuhänderin geführt.

§ 14
Jahresabschluss / Jahresbericht

1. Der Jahresabschluss und der Lagebericht für ein abgelaufenes Geschäftsjahr sind spätestens drei Monate nach Ende des Geschäftsjahres gemäß den für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen. Der Jahresabschluss

und der Lagebericht sind von der persönlich haftenden Gesellschafterin oder den geschäftsführenden Kommanditisten zu unterzeichnen.

2. Sobald der Jahresabschluss und der Lagebericht in dieser Weise aufgestellt sind, unterliegen sie der Abschlussprüfung durch einen Angehörigen der wirtschaftsprüfenden Berufe oder der vereidigten Buchprüfer. Für die Geschäftsjahre 2018 bis 2020 bestimmen die geschäftsführenden Kommanditisten den Abschlussprüfer. Die Prüfung hat bis spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres zu erfolgen.

3. Der aufgestellte und geprüfte Jahresabschluss und Lagebericht sind Bestandteile des Jahresberichtes. Der Jahresbericht ist gem. den gesetzlichen Vorgaben des KAGB spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres offenzulegen und anschließend, spätestens jedoch mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung, den Gesellschaftern zur Verfügung zu stellen.

§ 15
Ergebnisverteilung

1. Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse werden, soweit sich nicht aus den nachfolgenden Ziff. 2 und 3 Abweichungen ergeben, auf alle Kommanditisten/Treugeber im Verhältnis ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt (Gleichstellungsabrede).

2. Die Gründungsgesellschafter nehmen nur in Höhe ihrer gezeichneten und eingezahlten Gesellschaftereinlagen an der Ergebnisverteilung teil. Der Anspruch auf Beteiligung am Reinvermögen und Liquidationsergebnis bleibt hiervon unberührt und besteht somit weiterhin fort.

3. Abweichend von den vorstehenden grundsätzlichen Regelungen zur handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnisverteilung vor der Vollplatzierung sind ausschließlich den neuen Kommanditisten/Treugebern folgende Ergebnispositionen vorab zuzuweisen:
   a) während der Platzierungsphase als Vorabvergütung ein Betrag in Höhe von 4,50 % p. a. ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen (ohne Agio), anteilig je vollen Kalendermonat nach vollständiger Einzahlung der Kapitaleinlage zzgl. Agio.
   b) die nicht aktivierungsfähigen Kosten des Investitionsplans zuzüglich der Gebühren für die Bank, Notar und Gericht, etc.

   Die Ergebnisse werden bis zur Gleichstellung aller Kommanditisten/Treugeber zum Zeitpunkt der Vollplatzierung so verteilt, dass sämtliche Kommanditisten/Treugeber im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen im gleichen Verhältnis begünstigt und belastet sind. Dies geschieht in der Weise, dass ab dem Zeitpunkt ihres Beitritts

   (i) Gewinne zunächst den Kommanditisten/Treugebern mit der im Verhältnis zu ihren übernommenen Pflichteinlagen niedrigsten Summe der Entnahme- und Verlustvortragskonten

   und

   (ii) Verluste zunächst den Kommanditisten/Treugebern mit der im Verhältnis zu ihren übernommenen Pflichteinlagen höchsten Summe der Entnahme- und Verlustvortragskonten zugewiesen werden.

   Die hiernach vorzunehmende Gleichstellung erfolgt ohne Berücksichtigung von Vorabgewinnen, Entnahmen (Auszahlungen), zusätzlichen Einlagen und sonstigem Zahlungsverkehr zwischen der Gesellschaft und den Kommanditisten/Treugebern.

4. Die Gewinnverteilung an die Kommanditisten und Treugeber hat unter Berücksichtigung der vorab zu leistenden Zahlung gemäß § 7 Ziff. 8 der Anlagebedingungen zu erfolgen.

§ 16
Entnahmen, Auszahlungen, Leistung von ausstehenden Einlagen, Verlustausgleich

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin kann das Guthaben auf ihrem Verrechnungskonto jederzeit entnehmen.

2. Die geschäftsführenden Kommanditisten können das Guthaben auf ihrem Verrechnungskonto entnehmen. Darüber hinaus sind sie berechtigt, Vorabentnahmen in Höhe ihres voraussichtlichen Anteils am verteilungsfähigen Gewinn des laufenden Jahres zu tätigen.

3. Die Kommanditisten/Treugeber erhalten anfänglich prognostizierte Auszahlungen in Höhe von bis zu 4,50 % p. a. ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen. Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Einlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Die Auszahlungen erfolgen pro rata temporis, d. h. erstmals für jeden Gesellschafter im Folgemonat nach vollständiger Einzahlung der Kapital- bzw. Treuhandeinlage, in Höhe von je 1/12. Die Auszahlungen erfolgen monatlich jeweils zum Ende des entsprechenden Kalendermonats. Im Übrigen beschließen die Gesellschafter, welche Beträge an die Kommanditisten / Treugeber ausgezahlt werden. Der Beschluss bedarf der Zustimmung jeweils eines geschäftsführenden Kommanditisten und der persönlich haftenden Gesellschafterin. Ungeachtet dessen kann die KVG die Auszahlungen nach pflichtgemäßem Ermessen reduzieren oder ausschließen, wenn der von ihr im Rahmen des Liquiditätsmanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies erfordert.

§ 17
Informations- und Auskunftsrechte der Kommanditisten und Treugeber

1. Die Kommanditisten und Treugeber können schriftlich gegenüber den geschäftsführenden Kommanditisten Auskunft über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen.

2. Das Einsichtsrecht der Kommanditisten und Treugeber ist

auf die Kontrolle des Rechnungsabschlusses beschränkt. Die Kommanditisten bzw. Treugeber haben sich zum Zwecke der Einsichtnahme einer zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Person (Rechtsanwalt, Notar, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer) zu bedienen, die jedoch nicht selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Gesellschaft oder eines Gründungsgesellschafters steht. Die Kosten für die Einsichtnahme haben die Kommanditisten bzw. Treugeber selbst zu tragen.

3. Die Einsichtnahme ist zuvor schriftlich gegenüber den geschäftsführenden Kommanditisten anzukündigen und abzustimmen. Sie kann nur am Sitz der Gesellschaft an den Wochentagen von Montag bis Freitag zu den üblichen Geschäftszeiten von 9:00 Uhr bis 17:30 Uhr erfolgen.

4. Die Ausübung der Informationsrechte darf den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft nicht unangemessen beeinträchtigen. Die Einsichtnahme und Erteilung von Auskünften kann von der Gesellschaft verweigert werden, wenn zu befürchten ist, dass der Kommanditist bzw. Treugeber diese Rechte für gesellschaftsfremde Zwecke verwendet oder der Gesellschaft hierdurch ein nicht unerheblicher Schaden droht.

VI. Gesellschafterwechsel

§ 18
Übertragung von Kommanditanteilen bzw. Treugeberwechsel

1. Jeder Kommanditist kann seine Beteiligung an der Gesellschaft ganz oder teilweise mit Zustimmung eines geschäftsführenden Kommanditisten jeweils zum Ende eines Quartals auf Dritte übertragen, sofern er dies einem geschäftsführenden Kommanditisten oder der persönlich haftenden Gesellschafterin schriftlich bis spätestens sechs Wochen vor Ende des jeweiligen Quartals unter Beifügung aller für die Übertragung erforderlichen Unterlagen angezeigt hat. Gleiches gilt für die Übertragung der Rechte und Pflichten aus einem Treuhandvertrag (Übertragung der als Treugeber gehaltenen Beteiligung).

2. Die geschäftsführenden Kommanditisten dürfen die Zustimmung 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 EUR beträgt oder die nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind. Ein wichtiger Grund ist ferner dann gegeben, wenn der Gesellschaft gegenüber dem veräußerungswilligen Gesellschafter Zahlungsansprüche zustehen oder der Erwerber des Gesellschaftsanteils unmittelbar oder mittelbar im Wettbewerb zur Gesellschaft steht. Der Genehmigung bedarf es nicht, wenn die Treuhänderin treuhänderisch von ihr gehaltene Teile ihres Kommanditanteils auf Treugeber überträgt.

3. Die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditisten gilt als erteilt, wenn ihr nicht binnen vier Wochen ab Zugang der Übertragungsanzeige widersprochen wurde.

4. Wird der Gesellschaftsanteil eines geschäftsführenden Kommanditisten auf einen Dritten übertragen, geht die Geschäftsführungsbefugnis nicht auf den Erwerber über.

5. Verfügungen eines Treugebers über seine Gesellschaftsanteile aus dem Treuhandvertrag sowie die Übertragung solcher Rechte sind gegenüber der Gesellschaft und der Treuhänderin nur wirksam, wenn eine entsprechende Anzeige des Gesellschafters/Treugebers der Gesellschaft bzw. der Treuhänderin zugegangen ist und die Eintragung der Änderung in das Register erfolgt ist und ein geschäftsführender Kommanditist zugestimmt hat.

§ 19
Tod eines Kommanditisten

1. Verstirbt ein Kommanditist, geht seine Kommanditbeteiligung mit allen Rechten und Pflichten auf seine Erben in Höhe der jeweiligen Erbquote und ggf. dann auf seine Vermächtnisnehmer über. Die Gesellschaft wird mit den Erben oder Vermächtnisnehmern eines verstorbenen Kommanditisten fortgesetzt.

2. Jeder Kommanditist kann bestimmen, dass der hinterlassene Gesellschaftsanteil ganz oder in Teilen von einem oder mehreren Testamentsvollstreckern zu verwalten ist. Jeder Kommanditist kann auch einen Nachfolgeerben bestimmen.

3. Die Erben und Vermächtnisnehmer eines Kommanditisten haben einem geschäftsführenden Kommanditisten oder einem von ihm beauftragten Dritten einen Erbschein oder einen sonst zum Beleg der Rechtsänderung beim Registergericht hinreichenden Nachweis im Original, in öffentlich beglaubigter Ausfertigung oder in öffentlich beglaubigter Abschrift, die zum Zeitpunkt der Handelsregisteranmeldung nicht älter als vier Wochen sein darf, sowie die erforderlichen Registervollmachten vorzulegen.

4. Geht eine Beteiligung auf mehrere Personen über, sind diese verpflichtet, einen gemeinsamen Bevollmächtigten, der auch Zahlungen mit schuldbefreiender Wirkung zugunsten der Gesellschaft entgegennimmt und leistet, für die Ausübung ihrer Rechte und Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag zu bestellen. Solange kein Bevollmächtigter von den Erben benannt worden ist, ruhen die Stimmrechte des durch Todesfall übergegangenen Kommanditanteils. Auszahlungen werden erst nach Benennung des gemeinsamen Bevollmächtigten geleistet.

5. Sofern durch Zahl und Quote der Erben oder Vermächtnisnehmer für jeden einzelnen von ihnen die Mindestbeteiligungssumme von 10.000 EUR unterschritten oder die ganzzahlige Teilbarkeit durch 1.000 nicht eingehalten wird, sind diese verpflichtet, sich derart auseinanderzusetzen, dass die vorstehende Voraussetzung für diejenigen erfüllt ist, die die Beteiligung ganz oder teilweise übernehmen. Diese Auseinandersetzung hat grundsätzlich bis spätestens ein Jahr nach dem Tod des Erblassers zu erfolgen. Sollte die Auseinandersetzung nicht innerhalb der gesetzten Jahresfrist erfolgen, ruhen die Stimmrechte und die

Auszahlungsansprüche, bis die vorstehende Voraussetzung erfüllt ist.

6. Verstirbt ein Treugeber, gehen seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und Gesellschaftsvertrag und damit sein Anteil an der von der Treuhänderin treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf seine Erben als Ganzes und ggf. dann auf seine Vermächtnisnehmer über. Im Übrigen gelten die vorstehenden Absätze sinngemäß für die Treugeber.

7. Eintretende Erben oder Vermächtnisnehmer stellen die Gesellschaft und die Gesellschafter von allen Nachteilen, insbesondere solchen steuerlicher Art, auf Grund des Gesellschafterwechsels aus einem Erbfall, einer Erbauseinandersetzung und einer Vermächtniserfüllung sowie einer damit verbundenen Umwandlung der Beteiligungsart frei.

§ 20
Kündigung

1. Eine ordentliche Kündigung des Gesellschafters in Bezug auf seine Beteiligung ist gesetzlich ausgeschlossen.

   Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund steht der Treuhänderin für die Kapitaleinlage des kündigenden Treugebers in gleicher Weise zu, sofern ihr der Treugeber den Nachweis erbringt, dass die Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund in der Person des Treugebers gegeben sind.

   Der kündigende Gesellschafter scheidet zum Kündigungstermin aus der Gesellschaft aus.

2. Die Kündigung ist mittels eingeschriebenen Briefes oder schriftlich gegen Empfangsbekenntnis einem geschäftsführenden Kommanditisten gegenüber oder, falls kein geschäftsführender Kommanditist zur Entgegennahme der Kündigung in der Lage ist, der persönlich haftenden Gesellschafterin gegenüber zu erklären.

3. Wird das Festkapital der Gesellschaft nach einer Kündigung weniger als 1.000.000 EUR betragen, haben die geschäftsführenden Kommanditisten oder die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschafter von dieser ihnen zugegangenen Kündigung unverzüglich zu unterrichten.

4. Jeder Gesellschafter kann sich, nachdem er von einer Kündigung unterrichtet wurde, die zu einer Unterschreitung des Festkapitals nach Ziff. 3 führt, dieser Kündigung bis sechs Monate vor deren Wirksamwerden anschließen. Schließen sich alle Gesellschafter der Kündigung an, ist die Gesellschaft aufgelöst. Schließen sich bis auf einen alle Gesellschafter der Kündigung an, ist dieser letzte Gesellschafter berechtigt, das Geschäft der Gesellschaft mit allen Aktiven und Passiven unter Fortführung der Firma zu übernehmen.

5. Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft gemäß § 161 KAGB außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Ziff. 2 und 3 HGB ist entsprechend anzuwenden.

§ 21
Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die geschäftsführenden Kommanditisten können bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verstoß gegen eine wesentliche Bestimmung dieses Gesellschaftsvertrages durch Beschluss der übrigen Gesellschafter mit einer Mehrheit von mindestens 50 % aller vorhandenen Stimmen der übrigen Gesellschafter aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden.

2. Im Falle des Ausscheidens der persönlich haftenden Gesellschafterin haben die geschäftsführenden Kommanditisten das Recht und die Pflicht, unverzüglich eine neue persönlich haftende Gesellschafterin zu benennen oder in die Gesellschaft aufzunehmen, es sei denn, die übrigen Gesellschafter bestimmen innerhalb einer Frist von einem Monat mit einer Mehrheit von 50 % aller vorhandenen Stimmen eine andere persönlich haftende Gesellschafterin. Ist innerhalb dieser Frist keine persönlich haftende Gesellschafterin bestimmt oder aufgenommen worden, haben die geschäftsführenden Kommanditisten unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, in der die Gesellschafter über die Auflösung der Gesellschaft beschließen.

3. Die vorstehende Regelung in Ziff. 2 gilt entsprechend für das Ausscheiden der geschäftsführenden Kommanditisten mit der Maßgabe, dass die persönlich haftende Gesellschafterin verpflichtet ist, unverzüglich eine neue geschäftsführende Kommanditistin zu benennen oder in die Gesellschaft aufzunehmen, sofern nicht die Gesellschafterversammlung eine andere geschäftsführende Kommanditistin gemäß Ziff. 2 bestimmt.

4. Das Ausscheiden der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie der geschäftsführenden Kommanditisten wird jedoch erst zu dem Zeitpunkt wirksam, in dem eine andere natürliche oder juristische Person die Stellung als persönlich haftende Gesellschafterin bzw. geschäftsführende Kommanditistin in der Gesellschaft übernommen hat.

5. Sonstige Gesellschafter können durch Beschluss der übrigen Gesellschafter mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditisten aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund gegeben ist. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn der Gesellschafter nachhaltig gegen eine wesentliche Bestimmung dieses Gesellschaftsvertrages verstößt.

6. 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) mit Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wurde, es sei denn, dass der Pfändungsbeschluss innerhalb von drei Monaten seit Zustellung wieder beseitigt wird;
c) mit Kündigung durch den Privatgläubiger des Gesellschafters, jedoch erst mit Ablauf der Kündigungsfrist.

§ 22
Fortführung der Gesellschaft, Abfindung

1. Scheidet ein Gesellschafter auf Grund des § 20 oder § 21 oder aus anderen Gründen aus der Gesellschaft aus, ohne dass sein Gesellschaftsanteil mit dem Ausscheiden auf einen Rechtsnachfolger übergeht, so wird die Gesellschaft von den übrigen Gesellschaftern unter der bisherigen Firma fortgesetzt. Der Gesellschaftsanteil des ausscheidenden Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer übernommenen Kapitaleinlagen zueinander zu.

2. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, ohne dass die Gesellschaft zuvor beendet wurde, erhält er eine Abfindung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:

   a) Zur Ermittlung der Abfindung ist auf den Tag des Ausscheidens der Nettoinventarwert im Sinne des § 168 Abs. 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs zu ermitteln. Scheidet der Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten der Ermittlung die Gesellschaft. In allen anderen Fällen sind diese vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen.
   b) Können sich der ausscheidende Gesellschafter und die Gesellschaft auf den Nettoinventarwert nicht einigen, hat der Präsident der Handelskammer Hamburg auf Antrag eines der Beteiligten einen Sachverständigen zur verbindlichen Feststellung des Nettoinventarwertes 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.

   Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Investmentkommanditgesellschaft aus dieser aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft.

3. Der ausscheidende Gesellschafter trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstandenen Kosten. Die Regelungen in Ziff. 2 lit. a) bleiben unberührt.

4. Bei der Berechnung der Abfindung bleiben das Entnahmekonto, das laufende Konto und das Konto „ausstehende Einlagen“ des ausscheidenden Gesellschafters außer Betracht. Sie sind auf den Tag des Ausscheidens auszugleichen.

   Ergibt sich für den Kommanditisten ein negatives Auseinandersetzungsguthaben, so ist die Gesellschaft nicht berechtigt, eine Ausgleichszahlung von dem ausscheidenden Kommanditisten zu verlangen. Dies gilt jedoch nicht für den Fall, dass der Kommanditist über den Betrag seines Gewinnanteils Entnahmen getätigt hat. Entnahmen des Kommanditisten, die seine Gewinnanteile übersteigen, sind bis zur Höhe des negativen Abfindungsguthabens an die Gesellschaft zu zahlen.

   Die Abfindung ist vom Tage des Ausscheidens an mit 2 %-Punkten über dem vor dem Ausscheiden zuletzt veröffentlichten Basiszins der Europäischen Zentralbank gem. § 247 BGB zu verzinsen und in zwei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Die erste Rate ist sechs Monate und die zweite Rate achtzehn Monate nach dem Ausscheiden des Gesellschafters zur Zahlung fällig.

5. Ist durch den Austritt von Gesellschaftern die Liquidität der Gesellschaft gefährdet, so ist die Gesellschaft berechtigt, den Abfindungsbetrag in bis zu acht gleichen Jahresraten zu zahlen. Im Hinblick auf die Fälligkeit gilt vorstehende Ziff. 4 entsprechend. Die Gesellschaft kann das Recht zur Erhöhung der Anzahl der Raten durch Erklärung gegenüber dem Ausgeschiedenen bis drei Monate vor Fälligkeit der letzten noch ausstehenden Abfindungsrate ausüben. Der dann noch ausstehende Teil der Abfindung ist in gleichen Jahresraten auszuzahlen. Die Gesellschaft hat zugleich mit der Erklärung dem Gesellschafter einen Zahlungsplan zuzuleiten.

6. Die Gesellschaft ist zur vorzeitigen Zahlung der Abfindung an den Ausgeschiedenen berechtigt.

7. Entnahmefähige Beträge, die noch nicht an den ausscheidenden Gesellschafter gezahlt worden sind, sowie ein etwaiges Guthaben auf dem laufenden Konto sind innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden des Ausscheidens an den Gesellschafter auszuzahlen. Ein etwaiger Fehlbetrag auf dem laufenden Konto ist von ihm innerhalb derselben Frist an die Gesellschaft zu zahlen, ebenso wie das Konto „ausstehende Einlagen“ auszugleichen ist.

8. Der ausscheidende Kommanditist kann von der Gesellschaft für die Zahlung der Abfindung keine Sicherheitsleistung verlangen.

9. Die Verzugsregelungen der §§ 5 Ziff. 5 und 6 Ziff. 5 bleiben hiervon unberührt.

VII. Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation

§ 23
Änderung des Gesellschaftsvertrages

Die Gesellschafter können den Gesellschaftsvertrag durch Beschlussfassung mit Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen in jeder Hinsicht ändern, soweit durch die Änderung nicht der Grundsatz der anteiligen Gleichbehandlung aller Gesellschafter verletzt wird und kein Eingriff in Sonderrechte einzelner Gesellschafter erfolgt.

§ 24
Liquidation

1. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft findet die Liquidation statt.

2. Liquidatoren sind, wenn die Gesellschafter nicht etwas anderes beschließen, die geschäftsführenden Kommanditisten und die persönlich haftende Gesellschafterin.

3. Das nach Berücksichtigung der gem. § 7 Ziff. 7a) und Ziff. 8 der Anlagebedingungen vereinbarten Vergütungen verbleibende Vermögen wird im Verhältnis der gezeichneten Kapitaleinlagen verteilt.

VIII. Schlussbestimmungen

§ 25
Wettbewerbsverbot

Die Gründungsgesellschafter unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.

§ 26
Mitteilungen der Gesellschaft, Sonderwerbungskosten

1. Mitteilungen der Gesellschaft an die Gesellschafter können unter der letzten vom Gesellschafter der Gesellschaft in Textform mitgeteilten Adresse des Gesellschafters erfolgen.

2. Die Kommanditisten haben ihre Sonderwerbungskosten, die in die Jahressteuererklärung aufgenommen werden sollen, bis zum 30. April des Folgejahres der Gesellschaft mitzuteilen. Werden sie nicht rechtzeitig mitgeteilt, ist die Gesellschaft berechtigt, die Sonderwerbungskosten unberücksichtigt zu lassen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Gesellschaft in Auftrag gibt.

§ 27
Haftung, Freistellung

1. Die Gesellschaft und die Gründungsgesellschafter übernehmen keine Haftung für den Eintritt der von Kommanditisten mit dem Erwerb ihrer Beteiligung angestrebten rechtlichen oder steuerlichen Folgen. Die angestrebten steuerlichen Folgen stehen unter dem Vorbehalt, dass sie von der Finanzverwaltung und der Finanzgerichtsbarkeit anerkannt werden. Die Gesellschaft und die Gründungsgesellschafter übernehmen keine Gewähr dafür, dass sich die steuerliche Beurteilung von Sachverhalten durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Erlasse der Finanzverwaltung oder spätere Außenprüfungen nicht ändert.

2. Die persönlich haftende Gesellschafterin, die geschäftsführenden Kommanditisten sowie deren Vertreter und Erfüllungsgehilfen haften gegenüber den Gesellschaftern nur für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Diese Einschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten. Wesentliche Vertragspflichten sind nach der Rechtsprechung solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf.

   Schadenersatzansprüche sind nach Kenntniserlangung des den Schaden begründenden Sachverhalts schriftlich gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin, den geschäftsführenden Gesellschaftern oder deren Beauftragten schriftlich geltend zu machen.

3. Die Gesellschaft stellt die persönlich haftende Gesellschafterin, die geschäftsführenden Kommanditisten sowie deren Vertreter und Erfüllungsgehilfen (zusammen die Freizustellenden) vollständig von jeder Haftung für Schäden frei, die aus der Tätigkeit der Freizustellenden für die Gesellschaft erwachsen. Dies gilt nicht für Schäden, die auf Vorsatz oder Fahrlässigkeit beruhen, für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten. Wesentliche Vertragspflichten sind nach der Rechtsprechung solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf.

   Im Falle einer Freistellung übernimmt die Gesellschaft auch die Kosten der Rechtsverfolgung und Rechtsverteidigung. Sollte ein Gericht feststellen, dass ein Schaden i.S.v. Satz 2 vorliegt, hat der Freizustellende die im Rahmen der Rechtsverfolgung bzw. Rechtsverteidigung erhaltenen Leistungen zurück zu gewähren.

§ 28
Schlichtungsvereinbarung

1. Streitigkeiten zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern werden, soweit die Gesellschafter gleichzeitig die Eigenschaft eines Verbrauchers aufweisen, gemäß § 342 KAGB in Verbindung mit der Verordnung über die Schlichtungsstelle (KASchlichtV) durch die Schlichtungsstelle bei der BaFin geregelt.

2. Alle Streitigkeiten zwischen den Gesellschaftern und der Gesellschaft, für die die Schlichtungsstelle der BaFin nicht zuständig ist, und einzelnen oder mehreren Gesellschaftern untereinander über den Inhalt und die Gültigkeit dieses Vertrages werden durch ein Schiedsgericht entschieden.

3. Das Schiedsgericht hat seinen Sitz in Hamburg und besteht aus drei Schiedsrichtern. Als Schiedsrichter kommen nur in der Bundesrepublik Deutschland zugelassene Rechtsanwälte oder solche Personen in Betracht, die in der Bundesrepublik Deutschland die Befähigung zum Richteramt haben. Die Schiedsrichter werden vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer Hamburg auf Antrag mindestens einer der Parteien benannt. Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren nach freiem Ermessen. Den Parteien, die sich durch Bevollmächtigte vertreten lassen können, ist jedoch in jedem Fall ausreichend rechtliches Gehör zu gewähren. Die Entscheidung des Schiedsgerichts ergeht mehrheitlich und ist den Parteien schriftlich mittels eingeschriebenen Briefes zuzustellen. Das Schiedsgericht setzt

die Höhe seiner Kosten nach seinem Ermessen fest. Es hat sich hierbei jedoch an die üblichen Grenzen zu halten. Das Schiedsgericht hat in seinem Schiedsspruch auch über die Kosten zu entscheiden. Hierbei finden die Kostenvorschriften der Zivilprozessordnung entsprechende Anwendung.

4. Das Beschreiten des ordentlichen Rechtsweges soll erst nach Scheitern des Schieds- bzw. des Schlichtungsverfahrens oder aber in den Fällen, in denen ein Schieds- oder Schlichtungsverfahren von vornherein ausgeschlossen ist, erfolgen.

§ 29
Kosten des Vertrages

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

§ 30
Anwendbares Recht, Gerichtsstand, salvatorische Klausel

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen, sofern nicht durch Gesetz eine strenge Form vorgeschrieben ist, zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für die Abänderung dieses Schriftformerfordernisses.

2. Auf diesen Gesellschaftsvertrag findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

3. Ausschließlicher Gerichtsstand und Erfüllungsort ist, soweit gesetzlich zulässig, Hamburg.

4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Regelung gelten, die, soweit rechtlich zulässig, nach dem Sinn und Zweck des Vertrages und dem von den Gründungsgesellschaftern wirtschaftlich Gewolltem am nächsten kommt. Gleiches gilt für den Fall, dass dieser Vertrag eine planwidrige Regelungslücke enthält. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, an der Schaffung entsprechender Bestimmungen mitzuwirken.

Hamburg, 15. Januar 2019

INP 74. Verwaltungs GmbH (Komplementärin des AIF),
vertreten durch den Geschäftsführer Thomas Rodemeier

INP Management GmbH (Geschäftsführende Kommanditistin des AIF), vertreten durch den Geschäftsführer Thomas Rodemeier

Birgit Schmolke (Geschäftsführende Kommanditistin des AIF)

CURATIS Treuhandgesellschaft mbH (Treuhänderin),
vertreten durch den Geschäftsführer Jan Harich

Anlage III: Treuhandvertrag

über die Beteiligung an der

26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

zwischen der

CURATIS Treuhandgesellschaft mbH, geschäftsansässig
Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
- nachfolgend auch „Treuhänderin“ genannt -
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Jan Harich,

der

26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, geschäftsansässig
Reeperbahn 1, 20359 Hamburg
- nachfolgend auch „AIF“ oder auch „Gesellschaft“ genannt –

vertreten durch

a) die Komplementärin INP 74. Verwaltungs GmbH, welche wiederum durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Rodemeier vertreten wird,
b) die geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft, die INP Management GmbH, welche wiederum vertreten wird durch Herrn Thomas Rodemeier,
c) Frau Birgit Schmolke als weitere geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft

und der/den jeweils in der Beitrittserklärung genannten, entweder über die Treuhänderin beitretenden Person/en („Treugeber“) oder direkt als Kommanditisten beitretenden Person/en („Direktkommanditisten“)

wird nachfolgender Treuhandvertrag geschlossen:

Präambel

Der AIF beauftragt die Treuhänderin, Treuhandverträge mit Anlegern abzuschließen, die in den AIF investieren und ihm zu diesem Zweck beitreten wollen. Der in der Beitrittserklärung zum AIF aufgeführte Antragsteller (nachfolgend „Treugeber“ oder „Direktkommanditist“ oder gemeinsam auch „Anleger“ genannt) bietet hiermit der Treuhänderin den Abschluss des nachstehenden Treuhandvertrages an. Die Beitrittserklärung zu der Gesellschaft, die Anlagebedingungen für den AIF, der Verkaufsprospekt des AIF sowie der Gesellschaftsvertrag des AIF sind wesentliche Bestandteile des Treuhandvertrages.

Im Falle der unmittelbaren Beteiligung an der Gesellschaft besteht zwischen dem Direktkommanditisten und der Treuhänderin ein Verwaltungstreuhandverhältnis.

Im Falle der mittelbaren Beteiligung als Treugeber über die Treuhänderin besteht zwischen dem Anleger und der Treuhänderin ein Vollrechtstreuhandverhältnis. Der Treuhandvertrag findet auf beide Formen der Beteiligung Anwendung, wobei im Fall der Verwaltungstreuhand die Vertragsbestimmungen entsprechend gelten, soweit sich aus der Natur der Verwaltungstreuhand nichts Abweichendes ergibt.

§ 1
Zustandekommen des Treuhandverhältnisses

Das Treuhandverhältnis kommt durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und schriftlicher Annahmeerklärung der Treuhänderin zustande. Der Treugeber verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung der Treuhänderin. Die Treuhänderin wird den Treugeber jedoch unverzüglich über die Annahme der Beitrittserklärung durch Übersendung einer Kopie der von ihr unterzeichneten Beitrittserklärung unterrichten und dem Treugeber die jeweilige Beteiligungsnummer mitteilen.

Für die gegenseitigen Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag gelten:
a) die Bestimmungen dieses Treuhandvertrages;
b) die Bestimmungen der Anlagebedingungen;
c) die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages des AIF;
d) die Regelungen der Beitrittserklärung;
e) die gesetzlichen Vorschriften.

§ 2
Treuhandgegenstand

1. Die Treuhänderin wird im Auftrag des Treugebers den von der Treuhänderin gehaltenen Kommanditanteil in Höhe des sich aus der Beitrittserklärung ergebenden Betrages ohne Agio erhöhen. Die Treuhänderin ist berechtigt, die Erhöhung erst nach Leistung dieses Betrages zzgl. des vereinbarten Agios gegenüber der Gesellschaft im Handelsregister gemäß § 3 Ziff. 3 dieses Vertrages anzumelden.

2. 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 Stellung eines Direktkommanditisten der Gesellschaft. Der Anteil wird von der Treuhänderin treuhänderisch für den Treugeber gehalten.

§ 3
Pflichten der Treuhänderin/Abtretung der Ansprüche

1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandgegenstand auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Gesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen. Die Treuhänderin wird ein Treuhandkonto einrichten.

2. Die Treuhänderin nimmt die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung des AIF gemäß § 4 Ziff. 1 und 3 dieses Vertrages wahr.

3. Die Treuhänderin ist berechtigt, den Beitritt des Treugebers zur Gesellschaft zu erklären, den Kommanditanteil des

Treugebers (Pflichteinlage) entsprechend der Beitrittserklärung zu erhöhen und die Eintragung im Handelsregister in Höhe der Hafteinlage (5 % der Pflichteinlage) zu beantragen, wenn und soweit der Treugeber den sich aus der Beitrittserklärung ergebenden Betrag nebst Agio geleistet hat.

4. Die Treuhänderin tritt hiermit dem Treugeber ihre Ansprüche auf Gewinnanteile, Auseinandersetzungsguthaben, Auszahlungen und Liquidationserlöse in Höhe des wirtschaftlich auf den Anteil des Treugebers entfallenden Anteils ab. Der Treugeber nimmt die Abtretung an.

   Auf Weisung des Treugebers wird die Treuhänderin diese Abtretung der Gesellschaft offen legen. Erfolgt eine Offenlegung gegenüber der Gesellschaft nicht, hat die Treuhänderin sämtliche auf den Anteil des Treugebers entfallenden Zahlungen unverzüglich an den Treugeber abzuführen oder sonst nach dessen Weisung damit zu verfahren.

5. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandanteil nach schriftlicher Weisung des Treugebers jederzeit unter Berücksichtigung von § 18 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages des AIF 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.

6. Die Treuhänderin ist verpflichtet, das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten.

7. Die Treuhänderin führt im Auftrag der Gesellschaft ein Register, in dem insbesondere die folgenden beteiligungsrelevanten Daten der Anleger verzeichnet sind:
   a) Namen, Adressen und Geburtsdaten der Kommanditisten und der Treugeber;
   b) Höhe der Kapitaleinlage der Kommanditisten und Höhe der Treuhandeinlage der Treugeber.

§ 4
Gesellschafterversammlung des AIF

1. Die Treuhänderin wird den Treugeber von der Einberufung einer Gesellschafterversammlung mit normalem Brief unterrichten. Sie wird die Beschlussfassungsunterlagen, die Ladung zu der Gesellschafterversammlung sowie einen Abstimmungsvorschlag zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und ggf. weitere Unterlagen übersenden.

2. Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen persönlich teilzunehmen und sein Abstimmungsrecht in der Gesellschafterversammlung direkt wahrnehmen. Dieses muss der Treuhänderin vorher schriftlich angezeigt werden und bedingt die persönliche Anwesenheit des Treugebers bei der Gesellschafterversammlung oder einer zur Vertretung des Treugebers legitimierten Person. Der Treugeber kann sich nur durch einen anderen Direktkommanditisten/Treugeber, seinen Ehegatten, einen Testamentsvollstrecker, seinen Generalbevollmächtigten, seinen gerichtlich bestellten Betreuer oder einen der Berufsverschwiegenheit unterliegenden Angehörigen der rechts- und steuerberatenden Berufsstände vertreten lassen. Eine entsprechende (Unter)Vollmacht bedarf der Schriftform und ist vor Beginn der Gesellschafterversammlung dem Versammlungsleiter auszuhändigen. Nimmt der Treugeber sein Abstimmungsrecht in dieser Weise wahr, so gilt er bzw. sein Vertreter als von der Treuhänderin hierzu bevollmächtigt.

3. Die Treuhänderin holt vor jeder Beschlussfassung der Kommanditisten der Gesellschaft die Weisungen des Treugebers ein. Zu diesem Zweck fordert die Treuhänderin den Treugeber zeitgleich mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung bzw. Aufforderung zur Stimmabgabe im schriftlichen Abstimmungsverfahren auf, bis spätestens zwei Tage vor der Gesellschafterversammlung bzw. zwei Tage vor Ablauf der Frist zur Stimmabgabe eine diesbezügliche Weisung abzugeben. Die Treuhänderin übt das Stimmrecht sodann im Rahmen der Beschlussfassung nach den Weisungen der einzelnen Treugeber aus und gibt ihre Stimmen dementsprechend anteilig zustimmend, ablehnend oder enthaltend ab. Sofern die Treuhänderin von dem Treugeber nicht rechtzeitig hinsichtlich des Abstimmungsverhaltens angewiesen wird, ist die Treuhänderin verpflichtet, sich bei der Abstimmung zu enthalten.

4. Nimmt der Treugeber persönlich an der Gesellschafterversammlung teil, hat er etwaige Kosten für die Teilnahme selbst zu tragen.

§ 5
Pflichten des Treugebers

1. Der Treugeber ist verpflichtet, die Treuhänderin nur insoweit anzuweisen, 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 pflichtwidrig nicht der Weisung entsprechend.

2. Der Treugeber ist verpflichtet, der Treuhänderin vor seinem Beitritt sowie danach auf Anforderung alle Daten und Angaben mitzuteilen und gegebenenfalls in geeigneter Form nachzuweisen, zu deren Erhebung die Treuhänderin, die Gesellschaft und/oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gesetzlich verpflichtet ist (insbesondere im Zusammenhang mit dem Foreign Accounts Compliance Act (FATCA) und dem Common Reporting Standard (CRS) der OECD bzw. dem Finanzkonteninformationsaustauschgesetz).

3. Der Treugeber ist verpflichtet, der Treuhänderin unverzüglich, spätestens aber innerhalb von 30 Tagen, alle Änderungen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht in Bezug auf den Treuhandgegenstand mitzuteilen. Hierzu gehören insbesondere Anschriftenänderungen, Kontoänderungen sowie Änderungen der steuerlichen Ansässigkeit und Änderungen in der Beteiligungsstruktur des Treugebers. Soweit ein Treugeber seine Betriebsstätte – bei natürlichen Personen seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufent-

haltsort – ins Ausland verlegen sollte, hat er einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.

Mitteilungen und Erklärungen der Treuhänderin und/oder der Gesellschaft gelten gegenüber dem Treugeber als zugegangen, sobald sie bei der letzten vom Treugeber mitgeteilten Adresse eingegangen sind. Hat der Treugeber der Treuhänderin eine E-Mail-Adresse mitgeteilt und damit sein erteiltes Einverständnis zur Zusendung von Mitteilungen per E-Mail nicht widerrufen, können Mitteilungen auch an die zuletzt vom Treugeber mitgeteilte E-Mail-Adresse erfolgen.

4. Die Treuhänderin ist berechtigt, sich für eine Vielzahl von Treugebern an der Gesellschaft zu beteiligen und gleichlautende Treuhandverträge mit anderen Treugebern abzuschließen. Die Treuhänderin ist auch berechtigt, sich als Treuhänderin für Dritte an weiteren Gesellschaften zu beteiligen.

5. Macht der Treugeber von seinen Rechten gemäß § 3 Ziff. 5 dieses Vertrages Gebrauch, so ist er verpflichtet, seinerseits alle hierzu erforderlichen Erklärungen auf seine Kosten in der nötigen Form abzugeben.

§ 6
Mehrheit von Treugebern

Soweit die Treuhänderin eine Teileinlage an der Gesellschaft 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 andere Person abzugeben. Die Abgabe von Erklärungen der Treugebermehrheit gegenüber der Treuhänderin hat einheitlich zu erfolgen. Liegen einander widersprechende Weisungen vor, so gilt eine Weisung als nicht erteilt.

§ 7
Insolvenz der Treuhänderin

Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhänderin bzw. der Ablehnung der Insolvenzeröffnung mangels Masse tritt die Treuhänderin bereits jetzt aufschiebend bedingt ihre treuhänderisch gehaltenen Teileinlagen an den Treugeber ab. Der Treugeber nimmt diese aufschiebend bedingte Abtretung bereits jetzt an. Das Gleiche gilt, falls Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung von Gläubigern der Treuhänderin in die treuhänderisch gehaltene Teileinlage erfolgen. Die Übertragung der Teileinlage ist im Außenverhältnis erst mit Eintragung des Treugebers als Kommanditist der Gesellschaft im Handelsregister wirksam.

§ 8
Datenschutz

1. Die Treuhänderin und der AIF gewährleisten im Hinblick auf die Durchführung dieses Vertrages den Datenschutz im Sinne der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

2. Die Treuhänderin wird Daten des AIF durch angemessene technische und organisatorische Maßnahmen vor unbefugtem Umgang und Verlust schützen. Zudem wird die Verfügbarkeit der Daten durch den regelmäßigen Einsatz von Back-up-Systemen gewährleistet.

3. Die Treuhänderin wird dem AIF gegenüber über von ihr eingesetzte Sicherungsmaßnahmen auf erstes Anfordern umgehend berichten, um eine Überwachung der getroffenen Maßnahmen durch den AIF zu gewährleisten. Sicherungsmaßnahmen sind insbesondere so anzulegen, dass die Weiterführung der übertragenen Aufgaben sichergestellt ist, falls die Treuhänderin vorübergehend oder dauernd gehindert ist, ihre Leistung zu erbringen.

§ 9
Geheimhaltung

1. Die Treuhänderin und der AIF verpflichten sich, alle erhaltenen Informationen und den Inhalt der Treuhandschaft gegenüber Dritten geheim zu halten, sie nicht an Dritte weiterzugeben und nur solchen Mitarbeitern zugänglich zu machen, die diese Informationen zur Erfüllung der Pflichten der Parteien aus diesem Vertrag benötigen. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Wirtschaftsprüfer, die Verwahrstelle, die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG), etwaige unabhängige Rechts- und Steuerberater des AIF oder der INP Invest GmbH. Ferner ist die Offenlegung gestattet, wenn eine gesetzliche Verpflichtung zur Offenlegung besteht oder die Offenlegung behördlich angeordnet wurde. Juristische und natürliche Personen, mit denen die Treuhänderin oder der AIF Vereinbarungen schließen, um ihre Pflichten nach diesem Vertrag zu erfüllen, gelten nicht als Dritte im Sinne dieses § 9.

2. Unter „Informationen“ ist sämtliches Wissen aus den Vertragsverhandlungen bzw. dem Vertrag zu verstehen, welches in mündlicher, schriftlicher oder sonstiger Form zugänglich gemacht wird. Die Geheimhaltungsverpflichtung gilt nicht, sofern Informationen öffentlich bekannt sind oder der Empfänger durch den Absender der Information ausdrücklich von seiner Geheimhaltungspflicht befreit wird. Soweit sich die Treuhänderin oder der AIF auf einen dieser Ausnahmetatbestände berufen will, trägt sie dafür die Beweispflicht.

3. Erhaltene physische Unterlagen, die geheimhaltungsbedürftige Informationen enthalten, sind auf Wunsch der jeweils anderen Partei und automatisch im Falle der Beendigung dieses Vertrages unverzüglich zurückzugeben, es sei denn, sie sind für die jeweilige Vertragspartei erforderlich, um rechtlich geforderte Leistungen und Dokumentationspflichten weiter erbringen zu können, was im Einzelfall von der jeweiligen Vertragspartei zu begründen ist. Das Zurückbehalten von Kopien ist untersagt. In Datenverarbeitungsanlagen oder auf Datenträgern gespeicherte Informationen müssen auf Wunsch der anderen Partei gelöscht werden, sofern dem nicht gesetzliche Bestimmungen, Bestimmungen oder Anweisungen einer Aufsichtsbehörde oder Bestimmungen dieses Vertrages entgegenstehen.

4. Werden von der BaFin Auskünfte über den vorliegenden Vertrag angefordert, so hat die Vertragspartei, an die das

Auskunftsersuchen jeweils gerichtet ist, die andere Vertragspartei vor der Auskunftserteilung davon in Kenntnis zu setzen, es sei denn, es ist dem Adressaten des Auskunftsersuchens nach Maßgabe des geltenden Rechts, der Verwaltungsvorschriften oder der im Auskunftsersuchen erteilten Anweisungen der BaFin untersagt, die andere Vertragspartei entsprechend zu benachrichtigen.

§ 10
Haftung der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin haftet nicht für den Eintritt der im Verkaufsprospekt prognostizierten wirtschaftlichen Ergebnisse der Beteiligung und deren Werthaltigkeit.

2. Die Treuhänderin und die Personen, die sie vertreten oder als Erfüllungsgehilfen der Treuhänderin auftreten, haften gegenüber den Treugebern nur für Vorsatz und Fahrlässigkeit und nur in Höhe der jeweiligen Nominalbeteiligung des Anlegers. Diese Einschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten. Wesentliche Vertragspflichten sind nach der Rechtsprechung solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf.

3. Schadenersatzansprüche sind nach Kenntniserlangung des den Schaden begründenden Sachverhalts schriftlich gegenüber der Treuhänderin geltend zu machen.

§ 11
Freistellung der Treuhänderin

Der Treugeber ersetzt der Treuhänderin alle mit der treuhänderischen Beteiligung verbundenen Aufwendungen und stellt sie von allen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Treuhandgegenstand sowohl gegenüber der Gesellschaft als auch Dritten frei. Dieses betrifft insbesondere bei Beendigung des Treuhandverhältnisses die Freistellung der für Rechnung des Treugebers eingegangenen Verbindlichkeiten. Die Regelung in § 11 dieses Vertrages bleibt hiervon unberührt. Auf die Vorschrift des § 172 HGB wird ausdrücklich hingewiesen. Darin ist geregelt, dass Gläubigern der Gesellschaft gegenüber die Einlage eines Kommanditisten insoweit 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 herabgemindert wird. Sollten diese Voraussetzungen vorliegen, ist der Treugeber verpflichtet, die Treuhänderin von einer sich hieraus ergebenden Haftung freizuhalten.

§ 12
Dauer des Treuhandvertrages

1. Der Treuhandvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Treugeber ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung in entsprechender Anwendung von § 20 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft den Treuhandvertrag zu kündigen. Der Treuhandvertrag endet in jedem Fall mit der Vollbeendigung des AIF.

2. Die Berechtigung, den Treugeberanteil jederzeit zu übertragen, bleibt durch eine Kündigung gemäß Ziff. 1 unberührt. Unter der aufschiebenden Bedingung der Beendigung des Treuhandvertrages tritt die Treuhänderin bereits hiermit den Anteil an den Treugeber ab, der die Abtretung annimmt.

3. Sofern die Treuhänderin beabsichtigt, aus der Gesellschaft als Kommanditist auszuscheiden, wird die Treuhänderin den Treugeber hiervon unterrichten. Die Treuhänderin wird binnen einer Frist von vier Wochen dem Treugeber eine nach dem Gesellschaftsvertrag bestimmte Person benennen, auf die der treuhänderisch gehaltene Anteil übertragen und mit der der Treuhandvertrag fortgeführt wird.

§ 13
Erbfall

Im Falle des Todes des Treugebers wird der Treuhandvertrag mit dessen Erben bzw. Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Im Übrigen findet § 19 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft entsprechende Anwendung.

§ 14
Befreiung vom Selbstkontrahierungsverbot

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

§ 15
Steuerliche und rechtliche Verhältnisse

Die Treuhänderin übernimmt keine Haftung für den Eintritt der vom Treugeber mit dem Abschluss des Treuhandvertrages angestrebten rechtlichen und steuerlichen Folgen. Die angestrebten steuerlichen Folgen stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung und die Finanzgerichtsbarkeit. Die Vertragsparteien sind sich ferner darüber einig, dass die Treuhänderin keine Haftung für die Bonität der Vertragspartner der Gesellschaft oder dafür übernimmt, dass die Vertragspartner der Gesellschaft die eingegangenen vertraglichen Pflichten ordnungsgemäß erfüllen. Es ist nicht Aufgabe der Treuhänderin, in diesem Zusammenhang tätig zu werden.

§ 16
Datenschutz / Geldwäsche

1. Der Treugeber ist verpflichtet seine gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GWG) zu erfüllen, insbesondere zusammen mit seiner Beitrittserklärung die zur Durchführung der Identitätsprüfung nach § 4 Abs. 3 und 4 GwG erforderlichen Angaben zu machen und Unterlagen beizubringen und gemäß § 4 Abs. 6 GwG Änderungen unverzüglich anzuzeigen. Im Falle eines Verstoßes besteht die Ausschlussmöglichkeit gemäß § 21 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages des AIF.

2. Der Treugeber hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass im Rahmen dieses Vertrages personenbezogene Daten auf EDV-Anlagen gespeichert und genutzt werden. Auf § 8 dieses Vertrages wird verwiesen.

§ 17
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 bzw. undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen bzw. undurchführbaren 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. Auf diesen Treuhandvertrag findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

4. Der Treuhandvertrag bleibt im Übrigen auch wirksam, wenn die Gesellschaft zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts wird oder als solche qualifiziert werden sollte.

5. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag und seiner Abwicklung ergebenden Streitigkeiten ist, soweit der Treugeber Vollkaufmann ist, der Sitz der Treuhänderin.

Hamburg, den 15. Januar 2019

CURATIS Treuhandgesellschaft mbH (Treuhänderin),
vertreten durch den Geschäftsführer Jan Harich

INP 74 .Verwaltungs GmbH (Komplementärin des AIF),
vertreten durch den Geschäftsführer Thomas Rodemeier

INP Management GmbH (Geschäftsführende Kommanditistin des AIF), vertreten durch den Geschäftsführer Thomas Rodemeier

Birgit Schmolke (weitere geschäftsführende Kommanditistin des AIF)

Die Treugeber oder Direktkommanditisten der 26. INP Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG treten diesem Treuhandvertrag durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung bei.

Weitere Informationen zum Angebot finden Sie im Internet und unter:
https://www.hansetrust.de/investments/immobilien/inp-26-deutsche-pflege-portfolio/

INP Invest GmbH
Reeperbahn 1
20359 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 / 441 400 90
Fax: +49 (0)40 / 441 400 9200

info@inp-gruppe.de
www.inp-gruppe.de