

SPEZIAL ALTERNATIVER
INVESTMENTFONDS (SPEZIAL-AIF)
FÜR SEMIPROFESSIONELLE &
PROFESSIONELLE ANLEGER

IMMAC Sozialimmobilien
112. Renditefonds GmbH & Co.
geschlossene
Investmentkommanditgesellschaft

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

Inhaltsverzeichnis

Die Hinweise	3	III Die Informationspflichtendokumentation (nach § 307 KAGB)	34	14 AIF-Verwaltungsgesellschaft	61
I Die Produktinformation (Werbemitteilung)	4	1 Anlagestrategie und Ziele des Spezial-AIF	34	15 Von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übertragene Verwaltungsfunktionen	63
1 Das Konzept	5	2 Änderungsmöglichkeiten von Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlagebedingungen	38	16 Verwahrstelle des Spezial-AIF	63
2 Die Partner	7	3 Art des Vermögenswertes, Anlagebeschränkungen und einsetzbare Techniken	38	17 Von der Verwahrstelle übertragene Verwahrfunktionen	64
3 Das Anlageobjekt	9	4 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien und Nachhaltigkeitsrisiken	39	18 Abschlussprüfer des Spezial-AIF	65
4 Der Standort	11	5 Lage und Wettbewerb	40	19 Sonstige Dienstleistungsanbieter und Partner für den Spezial-AIF	65
5 Der Markt	12	6 Risiken im Zusammenhang mit der Investition	41	20 Rechte und faire Behandlung der Anleger	68
6 Die Pächterin	15	7 Einsatz von Leverage beim Spezial-AIF und Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögenswerten	47	21 Sonstige Informationen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Vermögensanlage	69
7 Die Risiken	17	8 Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage	48	22 Informationen für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge, insbesondere zum Widerrufsrecht	70
8 Die Prognoserechnung	21	9 Bewertung der Vermögenswerte	52	IV Der Gesellschaftsvertrag	74
8.1 Die Investitionsphase – Mittelherkunft (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)	22	10 Liquiditätsrisikomanagement des Spezial-AIF	54	V Die Beitrittserklärung	85
8.2 Die Investitionsphase – Mittelverwendung (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)	23	11 Ausgabe und Verkauf von Anteilen	54	VI Der Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger	88
8.3 Die Nutzungsphase	25	12 Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert	55	VII Die Anlagen zur Beitrittserklärung	90
8.4 Die Liquidationsphase	26	13 Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen	55		
8.5 Die Renditebetrachtung	27				
8.6 Die Sensitivitätsanalyse	28				
9 Die Verkaufsunterlagen und die Kontoverbindung	29				
II Die Anlagebedingungen	30				

Die Hinweise

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

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

I Die Produktinformation (Werbemitteilung)

Das Anlageobjekt:

Altenpflegeeinrichtung „Haus Lindenhof“

Hilsstraße 11

31073 Delligsen



1 Das Konzept

Die IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ genannt) hat ein Grundstück, belegen Hilsstraße 11 in 31073 Delligsen, erworben, welches mit einer Altenpflegeeinrichtung bebaut ist (im Folgenden auch „Anlageobjekt“ genannt). Der Kaufpreis hat € 8.200.000,00 betragen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.01.2021 (im Folgenden auch „Übergabetag“ genannt).

Die Fondsgesellschaft wurde aufgrund des Kaufvertrages vom 15.12.2020 Eigentümerin des Anlageobjektes, wobei die Eigentumsumschreibung auf die Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation noch aussteht. Für die Fondsgesellschaft wurde eine Auflassungsvormerkung bzgl. der Liegenschaft im Grundbuch eingetragen.

Die Fondsgesellschaft hat einen langfristigen Pachtvertrag nebst Nachtrag (im Folgenden zusammen auch „Pachtvertrag“ genannt) abgeschlossen. Der Pachtbeginn war der 01.01.2021 und das Pachtverhältnis wurde auf die Dauer von 20 Jahren fest geschlossen (Grundpachtzeit). Die Pächterin hat das Recht, den Pachtvertrag nach Ablauf der Grundpachtzeit zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern (Optionsrecht).

Die Pächterin übernimmt die gesamten mit dem Anlageobjekt zusammenhängenden Unterhalts- und Betriebskosten und hat das Anlageobjekt nach Art eines ordentlichen Kaufmannes in einem guten Pflegezustand zu erhalten. Sie übernimmt die Durchführung aller erforderlichen sowie aller behördlich/gesetzlich geforderten Instandhaltungen, Wartungen, Instandsetzungen, Erneuerungen und Veränderungen an Gebäuden, technischen Anlagen, Außenanlagen und an sämtlichen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen, soweit im Pachtvertrag nicht etwas anderes vereinbart ist. Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Erneuerungen an Dach und Fach ist die Fondsgesellschaft auf ihre Kosten verantwortlich. Das für den Betrieb erforderliche Zubehör, insbesondere das Inventar, ist nicht Gegenstand des Pachtvertrages und durch die Pächterin anzuschaffen.

Im Investitionsplan der Fondsgesellschaft wurden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen i. H. v. € 100.000,00 berücksichtigt, die durch die Fondsgesellschaft durchzuführen und für die Jahre 2021, 2023 und 2027 vorgesehen sind.

Außerdem zahlt die Fondsgesellschaft der Pächterin einen Betriebskosten- und Instandsetzungszuschuss i. H. v. € 300.000,00.

Das Konzept dieser Vermögensanlage besteht darin, während einer Nutzungsphase von 15 Jahren laufende Überschüsse zu generieren. Anfangs sollen prognosegemäß 4,30 Prozent p. a. monatlich, beginnend ab dem 01.06.2021, an die Anleger ausgeschüttet werden.

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



2 Die Partner

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

Im Rahmen von Auslagerungsverträgen, welche die Zusammenarbeit bei neuen AIF regeln, und in Abhängigkeit von der Immobilienart (z. B. Hotel, Pflegeimmobilie oder Seniorenwohnanlage) bindet die Hanseatische Schwesterunternehmen der IMMAC group bei Tätigkeiten wie der Objektauswahl, der Due Diligence sowie Markt- und Wettbewerbsanalysen ein. Auf diesem Weg wird auf eine jahrelange Erfahrung und Expertise im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen zurückgegriffen. Das Portfoliomanagement, d. h. die Strukturierung und Konzeption neuer AIF, die Anlegerverwaltung, das Asset- und das Objektmanagement sowie die Verwaltung weiterer Vermögensgegenstände werden durch die Hanseatische ebenso in regulierten Strukturen durchgeführt wie das Risikomanagement.

Die IMMAC group, Hamburg, ist seit 1997 auf Investitionen im Healthcare-Sektor spezialisiert. Sie hat in der Vergangenheit sowohl für Publikums- als auch Spezialfonds als Initiatorin agiert und die Fondsverwaltung übernommen.

Die IMMAC group einschließlich der DFV hat bis zum Inkrafttreten des KAGB insgesamt 75 Investmentvermögen mit 121 Objekten und einem Investitionsvolumen von mehr als € 1,15 Milliarden initiiert. Seit der Einführung des KAGB hat die Hanseatische bislang 38 AIF mit einem Investitionsvolumen von mehr als € 657 Millionen strukturiert und konzipiert, die zum Teil auch über Unternehmensbeteiligungen in 50 Objekte investiert haben. Daneben ist eines der bis zum Inkrafttreten des KAGB initiierten Investmentvermögen durch die Hanseatische in einen AIF umstrukturiert worden. Die IMMAC group hat insgesamt mittels 113 emittierter Investmentvermögen ein Investitionsvolumen von über € 1,81 Milliarden realisiert.

Die Hanseatische, die seit dem 01.07.2013 die Dienstleistungen von der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH übernommen hat, verwaltet zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation zwei Beteiligungen an Unternehmen mit Sitz in den USA, welche über die mittelbare wirtschaftliche Beteiligung an zwei Zielfonds in den US-amerikanischen Energiemarkt für Gas und Öl investieren. Des Weiteren werden drei Unternehmensbeteiligungen

mit Sitz in Irland verwaltet, die mittelbar oder unmittelbar Eigentümerin und Betreiberin von insgesamt fünf Pflegeeinrichtungen in Irland sind. Insgesamt verwaltet die Hanseatische neben den Unternehmensbeteiligungen mittelbar oder unmittelbar 143 Objekte (inkl. der Objekte der irischen Betriebsgesellschaften) mit einem Investitionsvolumen von über € 1,63 Milliarden (inkl. der sich zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation in Platzierung befindlichen Fonds). Hierbei handelt es sich um 129 Pflegeeinrichtungen und Seniorenwohnanlagen, vier Reha-Einrichtungen und zehn Hotels. Insgesamt werden in dem verwalteten Portfolio mehr als 12.000 Pflegeplätze, über 890 betreute Wohneinheiten (Servicewohnungen), ca. 960 Apartment-Zimmer (Reha) und über 1.500 Hotelzimmer betrieben.

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

3 Das Anlageobjekt

Baujahr:	Errichtung 2008, letzte Teilsanierung 2020
Kapazität:	Pflegeeinrichtung mit 80 Betten in 48 Ein- und 16 Doppelbettzimmern
Grundstücksgröße:	5.529 Quadratmeter
Bundesland:	Niedersachsen
Pächterin:	Alloheim Senioren-Residenzen Fünfte SE & Co. KG
Pachtvertrag:	Laufzeit von 20 Jahren zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption (für die Pächterin)
Pachtzins:	€ 510.000,00 p. a. anfänglich, indexiert
Erwerbspreis:	€ 8.600.000,00 (Kaufpreis i. H. v. € 8.200.000,00 zzgl. Aufwendungen der Fondsgesellschaft für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängel- beseitigungsmaßnahmen i. H. v. € 100.000,00 und eines Betriebskosten- und Instandsetzungszuschusses i. H. v. € 300.000,00)
Faktor:	16,86-fach
Erwerbspreis/Bett:	€ 107.500,00
Pacht/Bett/Tag:	€ 17,47



Das Anlageobjekt besteht aus einem vorwiegend zweigeschossigen Gebäude, welches im Jahr 2008 errichtet und letztmals im Jahr 2020 teilsaniert wurde. Es befindet sich auf einem unregelmäßig geschnittenen Grundstück und ähnelt vom Grundriss her der Ziffer Neun. Die Altenpflegeeinrichtung verfügt über einen bepflanzten Innenhof mit Sitzgelegenheiten.

Insgesamt werden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation 64 Bewohnerzimmer, aufgeteilt in 48 Einzel- und 16 Doppelzimmer, zur Beherbergung von bis zu 80 Bewohnern genutzt. Daneben verfügt die Altenpflegeeinrichtung über ein Zimmer zur besonderen Verwendung. Neben vollstationärer Pflege befindet sich im Gebäude eine Kindertagesstätte, die für Kinder von Mitarbeitern eingerichtet wurde.

Alle Pflegezimmer sind mit Pflegebett inkl. Nachttisch, Garderobe, Kleiderschrank und Tisch mit Sitzgelegenheiten ausgestattet, wobei die Möglichkeit für die Bewohner besteht, außerdem eigene Möbel zu nutzen. Außerdem verfügen die Pflegezimmer über Duscbäder, wobei sich in zwölf Fällen zwei Bewohner ein Bad teilen.

Die Altenpflegeeinrichtung verfügt neben dem Erdgeschoss und einem Obergeschoss über ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss.

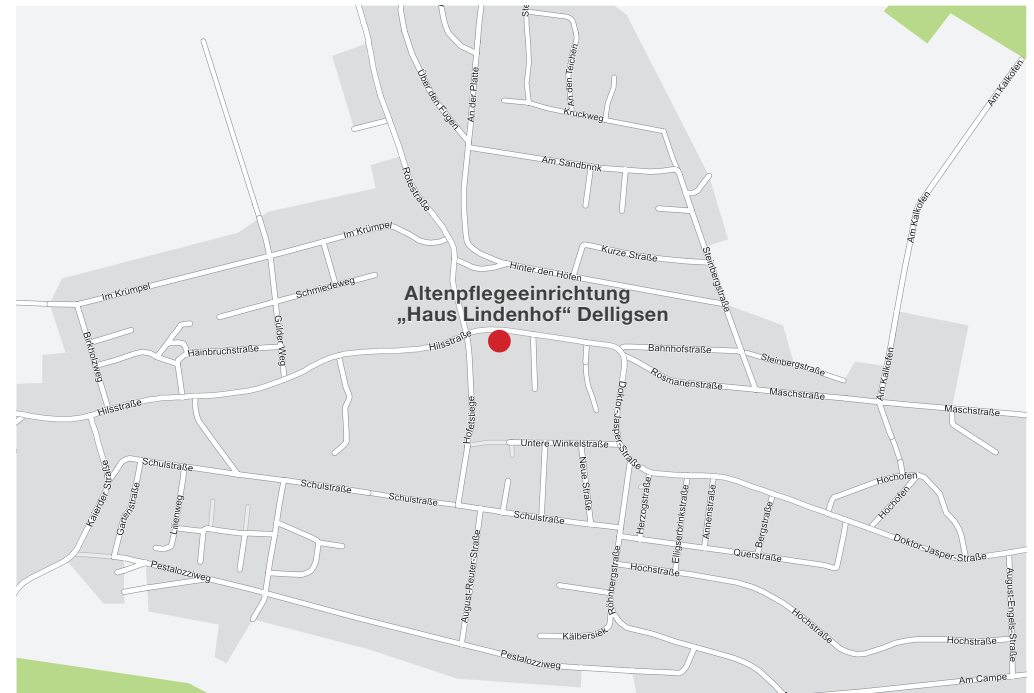
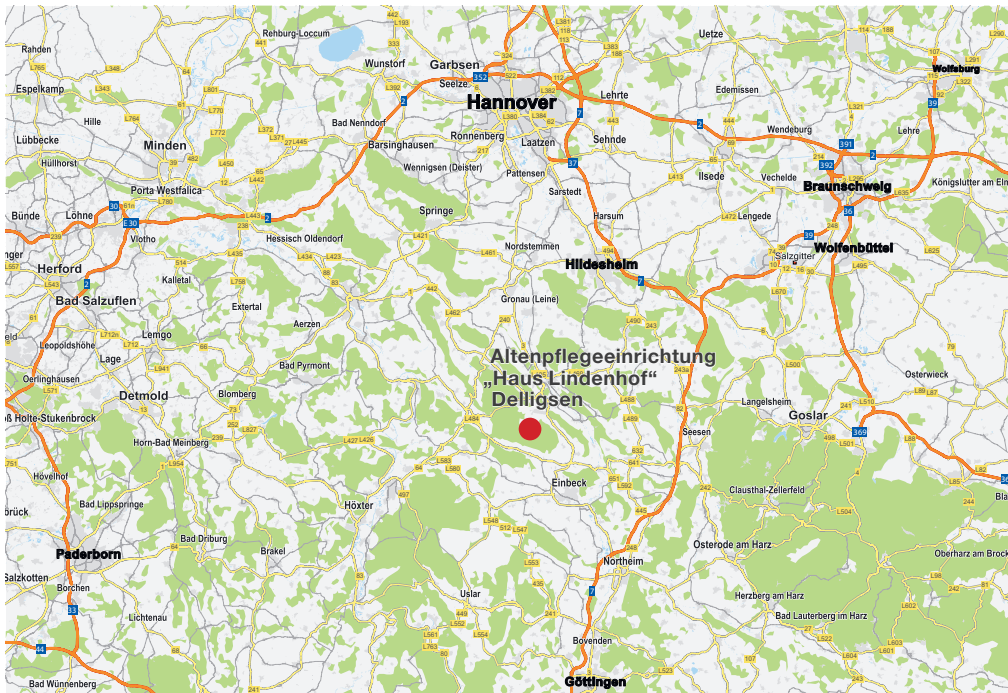
Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich die Pflegedienstleitung sowie die Verwaltung, außerdem die Kindertagesstätte, die Küche und die Heizungsanlage der Altenpflegeeinrichtung. Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoss Pflegezimmer und ein Pflegebad.

Im Obergeschoss befinden sich neben Pflegezimmern und dem Zimmer zur besonderen Verwendung zwei weitere Pflegebäder. Außerdem gibt es hier Aufenthalts- und Gruppenräume, einen Friseur sowie eine Fußpflege.

Im teilweise ausgebauten Dachgeschoss befinden sich Umkleieräume für Mitarbeiter sowie ein großzügig gestalteter Konferenzraum.

4 Der Standort

Grundstück belegen Hilsstraße 11 in 31073 Delligsen, bebaut mit einer Altenpflegeeinrichtung – Mikro- und Makrolage

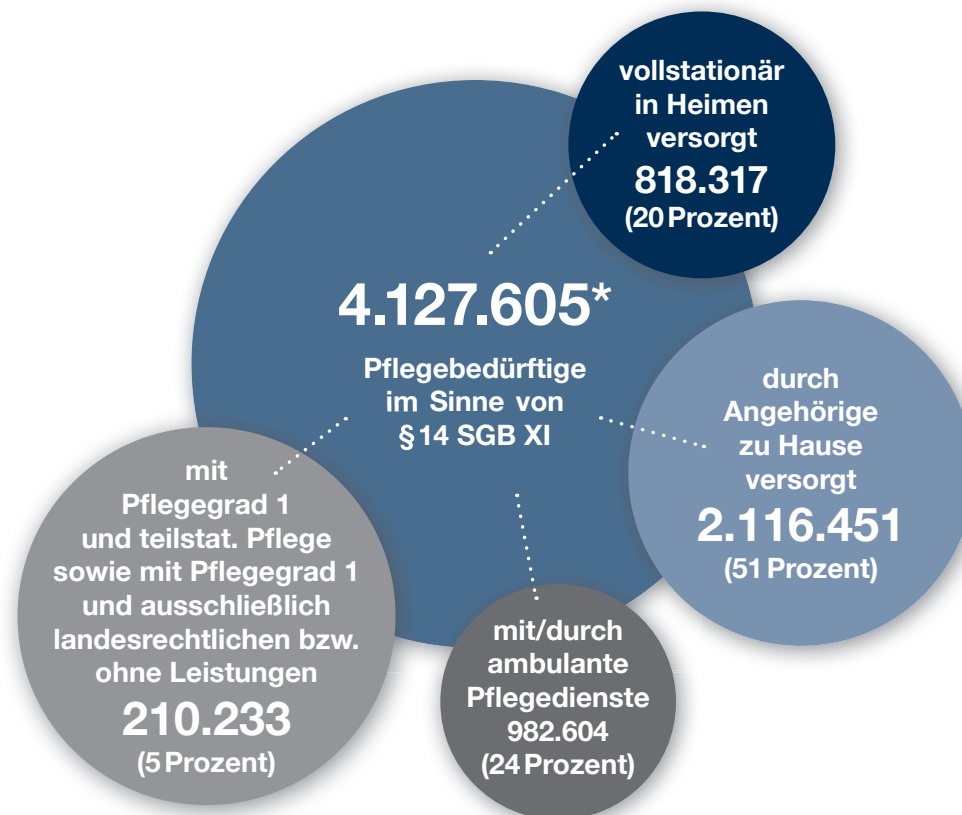


5 Der Markt

Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte im Jahr 2018 mit einem Wachstum um ca. 4,4 Prozent gegenüber dem Jahr 2017 etwas stärker zu als der gesamte Gesundheitsmarkt. Dies geht aus den Veröffentlichungen zur Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom Mai 2020 hervor. Demnach machten im Jahr 2018 die ambulante und stationäre bzw. teilstationäre Pflege mit über € 56,8 Milliarden ca. 14,6 Prozent der gesamten Gesundheitsausgaben Deutschlands aus. Pflege war der drittbedeutendste Gesundheitssektor nach Krankenhäusern und Arztpraxen.

Laut der aktuellen Pflegestatistik wurden mit etwa 818.000 Menschen ca. 19,8 Prozent der insgesamt rund 4,13 Millionen Pflegebedürftigen im Jahr 2019 vollstationär in Pflegeeinrichtungen versorgt. Im Vergleich zum Jahr 2017 ist die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen somit nahezu konstant geblieben, verglichen mit den Zahlen aus 2005 ergibt sich hingegen ein Anstieg um ca. 24,5 Prozent. Im Rahmen der ambulanten Pflege durch Laien und professionelle Pflegekräfte wurden 80,2 Prozent der Pflegebedürftigen versorgt (vgl. Abbildung).

Pflegebedürftige im Jahr 2019 nach Versorgungsart



*1.903 Empfänger von Tages- bzw. Nachtpflege erhalten in der Regel auch Pflegegeld oder ambulante Pflege. Die ausgewiesenen 4.127.605 Pflegebedürftigen beinhalten diese Gruppe bereits. Eine Aufspaltung dieser Personengruppe in die Bereiche ambulant/stationär ist jedoch nicht möglich.

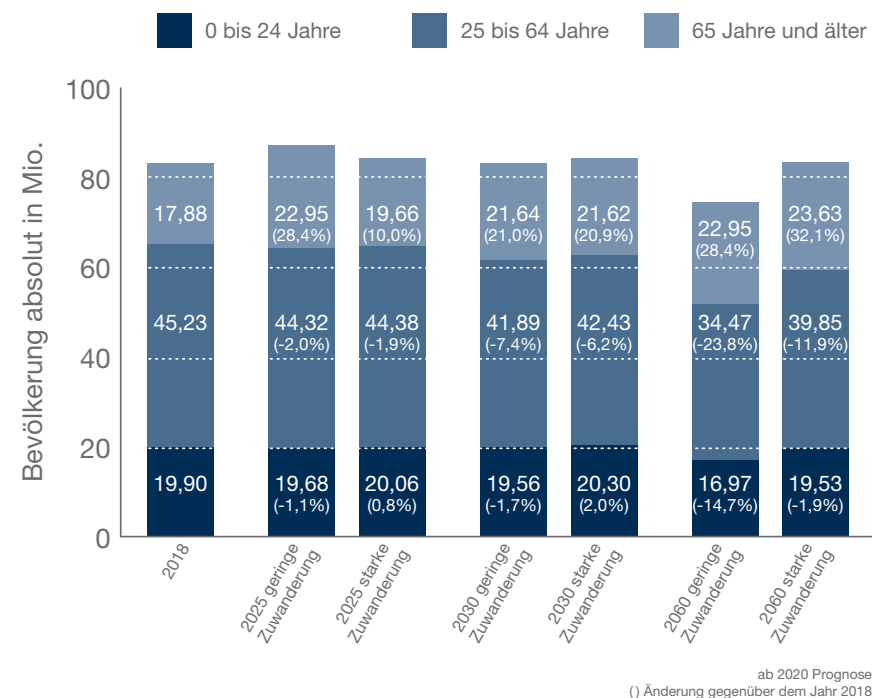
Quellen:

Text: Gesundheitsberichterstattung des Bundes (www.gbe-bund.de): Gesundheitsausgaben in Deutschland, März 2019 und Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Pflegestatistik 2019
 Grafik: eigene Darstellung auf Basis von Statistisches Bundesamt, Pflegestatistik 2019

Im Jahr 2019 waren 93 Prozent der vollstationär in Heimen versorgten Pflegebedürftigen 65 Jahre oder älter. Es bietet sich daher an, diese Altersgruppe als Zielgruppe zu definieren. Die Nachfrage nach vollstationärer Pflege kann mit der Pflegequote der 65-Jährigen und Älteren gleichgestellt werden. Die Pflegequote beschreibt im Allgemeinen den Anteil der Pflegebedürftigen an einer jeweiligen Bevölkerungsgruppe. Im Jahr 2019 betrug die Pflegequote 4,19 Prozent für 65-jährige und ältere vollstationär versorgte Pflegebedürftige in Deutschland und lag somit geringfügig unter dem Höchstwert aus dem Jahr 2017 (4,27 Prozent).

Grundlage aller Prognosen zum Thema Pflegebedürftigkeit und Pflegebedarf ist die Bevölkerungsentwicklung Deutschlands. In der nebenstehenden Abbildung ist die Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2018 bis 2060 dargestellt. Die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren soll laut der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2060 bei geringer Zuwanderung auf 22,95 Millionen bzw. bei starker Zuwanderung auf 23,63 Millionen Menschen anwachsen. Gegenüber der fortgeschriebenen Bevölkerungszahl aus dem Jahr 2018 bedeutet dies einen Zuwachs bei den 65-Jährigen und Älteren von 28,4 Prozent bzw. 32,1 Prozent bis zum Jahr 2060. Bei einer gleichbleibenden Pflegequote der 65-Jährigen und Älteren würde die Nachfrage nach vollstationärer Pflege im gleichen Maße steigen und im Jahr 2030 wären bei geringer Zuwanderung rund 907.000 vollstationäre Pflegeplätze notwendig. Im Jahr 2060 wären es 962.000 vollstationäre Pflegeplätze bei einer geringen Zuwanderung bzw. fast eine Million vollstationäre Pflegeplätze bei einer starken Zuwanderung. Im Vergleich zum Jahr 2011 ist die

Bevölkerungsentwicklung in Altersgruppen von 2018 bis 2060



Quellen:

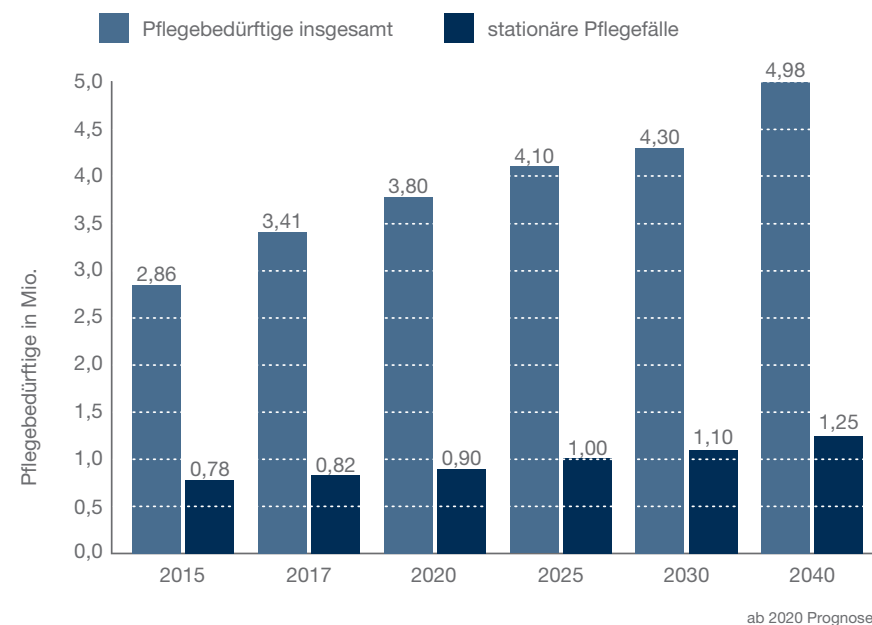
Statistische Ämter des Bundes und der Länder, www.regionalstatistik.de, Tabelle 12411-02-03-5-B und Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (Varianten G2-L2-W1 und G2-L2-W3)

Pflegequote im Jahr 2019 gestiegen (Pflegequote 2011: 4,16 Prozent). Setzt sich dieser Trend fort, würde sich bis zum Jahr 2060 ein deutlich größerer Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen einstellen.

Das RWI Essen geht im Basisszenario mit konstanter Pflegequote davon aus, dass die Zahl der Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2040 auf 4,98 Millionen Menschen steigt. Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,25 Millionen Menschen prognostiziert (vgl. Abbildung).

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

Pflegebedürftige insgesamt und in stationärer Versorgung von 2015 bis 2040



6 Die Pächterin

Pächterin des Anlageobjektes ist die im Jahr 2015 gegründete Alloheim Senioren-Residenzen Fünfte SE & Co. KG. Alleinige Gesellschafterin der Pächterin ist die Alloheim Senioren-Residenzen SE, deren alleinige Gesellschafterin wiederum die Alloheim Senioren-Residenzen Holding SE ist. Zwischen der Alloheim Senioren-Residenzen SE und der Alloheim Senioren-Residenzen Holding SE besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Außerdem besteht zwischen der Alloheim-Seniorenresidenzen Holding SE und der Cidron Atrium SE ein Ergebnisabführungsvertrag. Die Pächterin ist insoweit mittelbar in den Konzernverbund der Cidron Atrium SE eingebunden. Im Folgenden wird die Unternehmensgruppe, zu der die Pächterin gehört, auch „Alloheim-Gruppe“ genannt. Zwischen den einzelnen Gesellschaften bestehen teilweise Ergebnisabführungsverträge, d.h., es bestehen die Pflicht der abhängigen Gesellschaft zur Abführung des Gewinnes als auch die Pflicht der herrschenden Gesellschaft zum Ausgleich eines etwaigen Verlustes.

Gegründet wurde die Alloheim-Gruppe im Jahr 1973 mit Eröffnung der ersten Senioren-Residenz in Bad Marienberg durch Alois Mollik. Damit gehört die Alloheim-Gruppe nach eigener Aussage zu den Pionieren im Markt. Seither ist die Alloheim-Gruppe kontinuierlich gewachsen, sowohl durch die Errichtung eigener Residenzen als auch die Übernahme bestehender Häuser, die zum Qualitäts- und Leistungsprofil der Alloheim-Gruppe passen.

Nach eigener Aussage betreibt die Alloheim-Gruppe zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation 225 stationäre Pflegeeinrichtungen, an 78 Standorten Einheiten für betreutes Wohnen und 25 ambulante Pflegedienste. Damit gehört die Alloheim-Gruppe zu den drei größten privaten Anbietern in Deutschland und beschäftigt rund 20.000 Mitarbeiter.

Die Alloheim-Gruppe sieht sich als Anbieterin hochwertiger Leistungen in der Pflege für verschiedene Altersgruppen sowie im betreuten Wohnen für Senioren. Die Alloheim-Gruppe führt selbst aus, dass sie über eine herausragende Pflegekompetenz verfügt, die neben der stationären und mobilen Pflege für Senioren umfassende Angebote in der Spezialpflege umfasst.

Die Alloheim Senioren-Residenzen Fünfte SE & Co. KG als Pächterin wird von einer renommierten Wirtschaftsagentur mit einem Bonitätsindex von 291 (Ausfallwahrscheinlichkeit 1,89 Prozent nach Basel-II-Kriterien) bewertet (Stand Oktober 2020). Der vergebene Indexwert zählt zu dem Bereich „mittlere Bonität“ gemäß der Bonitätsklassifizierung der Ratingagentur. Dieser standardisierte Index dient der Beurteilung der erwarteten zukünftigen Zahlungsfähigkeit eines Unternehmens und gibt die Einschätzung des Bonitätsrisikos durch die Wirtschaftsagentur wieder.

Zwischen Herbst 2009 und Oktober 2019 wurden die von Pflegeeinrichtungen erbrachten Leistungen und ihre Qualität vom Medizinischen Dienst der Krankenversicherung (MDK) veröffentlicht. Grundlage der Veröffentlichung waren die Ergebnisse von MDK-Qualitätsprüfungen und anderen gleichwertigen Prüfungen. Pflegebedürftige und Angehörige können sich mithilfe von Noten über die Qualität von Pflegeheimen informieren, wobei die Gesamtnote einer Pflegeeinrichtung eine erste Orientierung bietet.

Eine von der Politik auf den Weg gebrachte Initiative ist die Entwicklung eines neuen Pflege-TÜV, der am 01.11.2019 offiziell gestartet ist. Bei der neuen und überarbeiteten Bewertung der Pflege sollen Aspekte wie Ernährung, Körperpflege und Wundversorgung geprüft werden sowie die Anstrengungen einer Einrichtung, die Mobilität ihrer Bewohner zu erhalten und Druckgeschwüren vorzubeugen. Damit sollen die eigentliche Pflege und Betreuung der Bewohner bei der Prüfung stärker im Fokus stehen als bei der bisherigen Prüfung durch den MDK. Zudem soll die Pflegeeinrichtung selbst bewertet werden, etwa die Personalausstattung, die Erreichbarkeit oder ob Interessenten dort zur Probe wohnen können. Bis zum Ende des Jahres 2020 sollte jedes Heim nach den neuen Regeln geprüft worden sein.

Für die Alloheim Senioren-Residenz Lindenhof lagen zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation noch keine Qualitätsprüfungen auf Basis des neuen Systems vor, weshalb nachfolgend die MDK-Benotung dargestellt wird. Der MDK hat für die Alloheim Senioren-Residenz Lindenhof eine Gesamtnote von 1,0 vergeben, wie aus dem zuletzt veröffentlichten Bericht vom 23.05.2019 hervorgeht.

7 Die Risiken

Das Risikoprofil der Fondsgesellschaft (mit der verpachteten Immobilie) setzt sich insbesondere aus den nachfolgend dargestellten vier Risikoarten zusammen, deren Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung vom Bereich Risikomanagement der AIF-Verwaltungsgesellschaft im Rahmen des fondsbezogenen Risikomanagementsystems durchgeführt werden. Mit einer Beteiligung an einem geschlossenen inländischen Spezial-AIF engagiert sich ein Anleger langfristig an einer unternehmerischen Beteiligung, die für den Anleger mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Insbesondere bei gleichzeitiger negativer Entwicklung mehrerer Einflussgrößen kann es zu einem wirtschaftlichen Schaden für die Fondsgesellschaft und in der Folge für die Anleger kommen.

Marktrisiko

Während das Marktrisiko während der Betriebszeit in wesentlichem Umfang auf die Pächterin verlagert ist, besteht am Ende der Pachtzeit das Pachtvertragsverlängerungs- bzw. Verwertungsrisiko. Zusätzlich besteht ein Zinsänderungsrisiko durch die langfristige Fremdfinanzierung, da die Zinsbindungsdauer kürzer als die prognostizierte Haltedauer und die vereinbarte Pachtvertragslaufzeit ist.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen vor allem im Rahmen der Auswahl und des Erwerbes von Anlageobjekten sowie bei der Ausgestaltung vertraglicher Abreden der geschlossenen Verträge, insbesondere des Pacht- bzw. Kaufvertrages nebst etwaigen Nachträgen.

Adressenausfallrisiko

Das Adressenausfallrisiko besteht insbesondere in der Bewirtschaftungsphase in Form der monatlich fälligen Forderungen gegen die Pächterin.

Liquiditätsrisiko

Ein Liquiditätsrisiko besteht, wenn Teile des Vermögens der Fondsgesellschaft nicht innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten Kosten liquidiert werden können oder infolge geminderter bzw. ausbleibender Einnahmen oder erhöhter Aufwendungen Zahlungsverpflichtungen der Fondsgesellschaft beeinträchtigt werden.

Darstellung weiterer Risiken:**Maximales Risiko**

Das maximale Risiko, das den Anleger treffen kann, der die Kapitaleinlage aus Eigenmitteln erbracht hat, ist der vollständige Verlust des eingezahlten Kapitals zzgl. des Ausgabeaufschlages. Das Risiko, das den Anleger treffen kann, der die Beteiligungssumme finanziert hat, ist der vollständige Verlust des eingezahlten Kapitals zzgl. des Ausgabeaufschlages. Das maximale Risiko, das sich daraus für den Anleger ergeben kann, ist die Entstehung zusätzlicher Finanzierungskosten, Zinsen sowie ggf. Steuernachzahlungen und somit der Verlust weiteren Vermögens.

Auslastungs-/Belegungsrisiko

Die wirtschaftliche Entwicklung der Pächterin ist wesentlich von der nachhaltigen Auslastung der Immobilie abhängig. Vorhandene oder neu entstehende Konkurrenzeinrichtungen in der Umgebung des Anlageobjektes sowie Änderungen oder Entwicklungen rechtlicher Grundlagen können die Auslastungssituation bzw. Belegungskapazität der Einrichtung nachteilig beeinflussen.

Im Einzugsbereich des Anlageobjektes besteht zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation eine statistische Überversorgung an vollstationären Pflegeplätzen, welche prognosegemäß in den Folgejahren fortbestehen wird.

Ferner kann es aufgrund des Fachkräftemangels auf dem Pflegemarkt bei Pflegeeinrichtungen zu Engpässen bei der Einstellung von Pflegefachkräften kommen. Im Ergebnis besteht das Risiko, dass Pflegeeinrichtungen die Aufnahme neuer Bewohner verweigern müssen, obwohl es freie Pflegebetten gibt, weil aufgrund des Fachkräftemangels die Fachkraftquote nicht eingehalten wäre.

Eine schlechte Betreiberqualität, Fachkräftemangel, eine sich verändernde Wettbewerbssituation oder zukünftige rechtliche Grundlagen und Anforderungen (u. a. Belegungsobergrenzen oder Belegungsstopps aufgrund medizinischer Indikationen wie Pandemien) können zu einer Minderbelegung oder einer Reduzierung der Belegungskapazität führen.

Insbesondere besteht zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation aufgrund der aktuellen Ausbreitung des Corona-Virus (COVID-19) das Risiko, dass die Belegung der Altenpflegeeinrichtung infolge erhöhter Krankheitsstände bei den Bewohnern oder dem Pflegepersonal sinkt. Es kann zu Belegungsstopps kommen, eine Anschlussbelegung kann erschwert sein oder eine Ausbreitung des Corona-Virus kann zur Altenpflegeheimschließung führen. Zunehmende Leerstände können zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit der Einrichtung führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Pachtausfalles steigt. COVID-19 hat erhebliche Auswirkungen auf viele gesellschaftliche Bereiche, wobei zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation weder die Dauer noch die Intensität dieser Auswirkungen verlässlich eingeschätzt werden können.

Insolvenz der Fondsgesellschaft bzw. Pächterausfall

Bei einer Insolvenz können andere Gläubiger ihre Ansprüche und Forderungen gegen die Fondsgesellschaft vor den Gesellschaftern geltend machen und die Ansprüche Letzterer werden erst bedient, nachdem die Ansprüche anderer Gläubiger beglichen wurden. Eine Kapitalgarantie für die Anleger besteht nicht. Es besteht weiter das Risiko, dass beim Ausfall einer derzeitigen Pächterin, u. a. aufgrund einer Verminderung der Ertragsfähigkeit, z. B. durch einen erhöhten Sozialhilfeempfängeranteil, Belegungsschwankungen resultierend aus epidemischen/pandemischen Infektionsereignissen oder die Verringerung der Bettenkapazität, Bewirtschaftungskosten von der Fondsgesellschaft getragen werden müssen. Dadurch würde es zu einer zusätzlichen Kostenbelastung kommen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Rechtliche und steuerliche Risiken

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen oder steuerlichen Grundlagen sowie die Verwaltungspraxis ändern. Rechtliche Anpassungen und geänderte Anforderungen können die Auslastungssituation bzw. Belegungskapazität einer Pflegeeinrichtung und/oder deren Refinanzierungsmöglichkeiten u. a. durch Investitionskosten nachteilig beeinflussen. Dies kann zu notwendigen Modifikationen beim Betreiberkonzept mit nachteiligem Effekt auf die Wirtschaftlichkeit der Einrichtung führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Pachtausfalles steigt. Daneben kann es durch rechtliche Vorgaben bzgl. von Aspekten der Nachhaltigkeit (aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung; z. B. geforderte Umbaumaßnahmen an der Immobilie zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes) zu Kostensteigerungen mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft kommen.

Die Pächterin akzeptiert den Zustand des Anlageobjektes, sowohl zu Beginn des Pachtvertrages als auch nachdem dieser aufgrund von Anpassungen an eine aktuelle Gesetzeslage, insbesondere an das Landesrecht bzw. die Heimmindestbauverordnung, oder entsprechende vorhergehende, nachfolgende oder darauf aufbauende Gesetze oder Verordnungen einen anderen Zustand erhält als vertragsgemäß.

Ferner ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung zu einzelnen Punkten des steuerlichen Konzeptes eine abweichende Auffassung vertritt, was zu einer höheren Steuerlast führen kann.

Wertentwicklungsrisiko

Die langfristige Wertentwicklung von Immobilien kann nur schwer eingeschätzt werden. Es könnte sein, dass anlässlich einer Liquidation der Fondsgesellschaft das Anlageobjekt nur zu einem wesentlich geringeren Wert veräußert werden kann als angenommen.

Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers

Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß den §§ 171 ff. Handelsgesetzbuch in Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage, die zehn Prozent seiner Kapitaleinlage beträgt. Die Haftung erlischt mit Einzahlung der Hafteinlage in die Fondsgesellschaft. Wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil des Anlegers durch Verlust oder Entnahmen unter die Hafteinlage gesunken ist, besteht eine wiederauflebende Haftung.

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

8 Die Prognoserechnung

Die Prognoserechnung ist untergliedert in

- eine **Investitionsphase**, in welcher der Erwerb des Anlageobjektes, die Erwerbsnebenkosten sowie die Transaktionskosten und die Finanzierung abgebildet sind; diesem Kalkulationsbestandteil ist ebenfalls der Eigenkapitalbedarf zu entnehmen,
- eine **Nutzungsphase**, aus der sich der Kapitaldienst für das langfristige Fremdkapital, Rücklagen, Instandhaltungsaufwendungen, Verwaltungskosten sowie eine anfängliche prognosegemäße Ausschüttung von 4,30 Prozent p. a. auf das Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag ergeben,
- eine **Liquidationsphase**, in der ein Verkauf des Anlageobjektes dargestellt wird und als Resultat hieraus das Gesamtergebnis für die Fondsgesellschaft.

In der Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass

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

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

8.1 Die Investitionsphase – Mittelherkunft (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)

Finanzierungsplan – Mittelherkunft (Prognose)				
	Kommanditkapital		5.000.000	49,02 %
	Ausgabeaufschlag		100.000	0,98 %
	Fremdkapital		5.100.000	50,00 %
	Finanzierungsvolumen		10.200.000	100,00 %
Darlehen				
	Nominalbetrag			5.100.000
	im Verhältnis zum Erwerbspreis			56,25%
	pro Bett bei 80 Pflegebetten			63.750
Kapitaldienst p. a.				
	Zinssatz	1,30 %	Tilgungssatz anfänglich	2,60 %
	gesamt			3,90 %
				198.900
Deckungsverhältnisse				
	Jahrespacht			510.000
	Überdeckung Pachteinnahmen p. a.			311.100
	Jahrespacht zu Kapitaldienst			256,41 %
	Jahrespacht zu Darlehen (Kapitaldienstfähigkeit)			10,00 %

8.2 Die Investitionsphase – Mittelverwendung (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)

Investitionsplan – Mittelverwendung (Prognose)					
	Summe	davon steuerliche Anschaffungskosten			davon steuerliche Werbungskosten
		Gebäude	Grund und Boden	sonstige	absolut
Grund und Boden	298.566		298.566		
Gebäude	7.901.434	7.901.434			
Anschaffungskosten Grundstück und Gebäude	8.200.000				
Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen	100.000			100.000	
Betriebskosten- und Instandsetzungszuschuss	300.000			300.000	
Grunderwerbsteuer	410.000	395.072	14.928		
Aufwendungen des Erwerbes/sonstige Gebühren	56.902	54.830	2.072		
Erwerbskosten	9.066.902	8.351.336	315.566	400.000	
Vertriebsgenehmigung/Gesellschaftsgründungskosten	6.500	1.445	55		5.000
Vertriebsleistung	200.000	192.718	7.282		
Vergütung an die Initiatorin und Dritte für Strukturierung	622.000	599.353	22.647		
Verwahrstelle	9.167				9.167
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	10.000				10.000
Ausgabeaufschlag	100.000	96.359	3.641		
Dienstleistungskosten	947.667	889.875	33.625		24.167
Gebühren für Sicherheiten (Grundschulden)	25.000				25.000
Entgelte Bank	92.200				92.200
Finanzierungskosten	117.200				117.200
Liquiditätsreserve	68.231				
Investitionsvolumen	10.200.000	9.241.211	349.191	400.000	141.367

Die Erwerbskosten umfassen den Kaufpreis für das Grundstück mit aufstehendem Gebäude, Aufwendungen der Fondsgesellschaft für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen, den Betriebskosten- und Instandsetzungszuschuss sowie die mit dem Erwerb anfallenden Aufwendungen (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Gutachterkosten). Davon hat der Kaufpreis € 8.200.000,00 betragen, und dieser wurde am 30.12.2020 auf ein Notaranderkonto gezahlt.

Ein Teilbetrag der sofort abzugsfähigen Werbungskosten i. H. v. € 30.000,00 (für Gesellschaftsgründungskosten sowie Notar- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit den Grundschulden) wurde als bereits abgeflossen prognostiziert und den Anlegern prognosegemäß steuerlich nicht mehr zugewiesen.

8.3 Die Nutzungsphase

Liquiditätsergebnis und voraussichtliche Finanzlage der Fondsgesellschaft (Prognose)

Jahr (31.12.)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	gesamt
Pachteinnahmen	297.500	510.000	510.000	522.431	522.431	522.431	535.166	535.166	535.166	548.210	548.210	548.210	561.573	561.573	561.573	239.692	8.059.331
Aufwendungen																	
Darlehenszinsen	38.002	63.763	61.995	60.205	58.391	56.554	54.692	52.806	50.895	48.960	145.615	141.639	137.502	133.195	128.714	52.265	1.285.192
Darlehensstilgung	78.023	135.137	136.905	138.695	140.509	142.346	144.208	146.094	148.005	149.940	97.580	101.556	105.693	109.999	114.481	49.066	1.938.237
Steuerberatung	2.917	5.000	5.000	5.122	5.122	5.122	5.247	5.247	5.247	5.375	5.375	5.375	5.506	5.506	5.506	2.350	79.013
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	2.917	5.000	5.000	5.122	5.122	5.122	5.247	5.247	5.247	5.375	5.375	5.375	5.506	5.506	5.506	2.350	79.013
Haftungsvergütung Komplementärin	1.458	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	1.042	37.500
Vergütung Fondsgeschäftsführung	1.458	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	1.042	37.500
Fondsgesellschaftsverwaltung	14.000	24.000	24.000	24.585	24.585	24.585	25.184	25.184	25.184	25.798	25.798	25.798	26.427	26.427	26.427	11.280	379.263
Objektmanagement	9.042	15.500	15.500	15.878	15.878	15.878	16.265	16.265	16.265	16.661	16.661	16.661	17.067	17.067	17.067	7.285	244.940
Wirtschaftsprüferkosten	6.500	6.500	6.500	6.658	6.658	6.658	6.821	6.821	6.821	6.987	6.987	6.987	7.157	7.157	7.157	7.332	109.702
Gutachterkosten Folgebewertung	1.500	1.500	1.500	1.537	1.537	1.537	1.574	1.574	1.574	1.612	1.612	1.612	1.652	1.652	1.652	8.594	32.218
Sonstige Ausgaben	875	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	38.500	1.500	1.500	1.500	1.500	625	59.500
Verwahrstelle	0	11.000	11.000	11.268	11.268	11.268	11.543	11.543	11.543	11.824	11.824	11.824	12.112	12.112	12.112	5.170	167.412
Summe der Aufwendungen	156.692	273.900	273.900	275.570	275.570	275.570	277.280	277.280	277.280	279.032	360.327	323.327	325.122	325.122	325.122	148.399	4.449.491
Aufwand Erneuerung, Instandhaltung/-setzung	10.413	18.073	18.299	18.528	18.759	18.994	19.231	19.472	19.715	19.962	20.211	20.464	20.719	20.978	21.241	8.961	294.019
Zuführung/Entnahme Liquiditätsreserve	4.979	3.027	2.801	13.334	13.102	12.868	23.654	23.414	23.170	34.217	-47.328	-10.580	732	473	210	-7.251	90.821
Liquiditätsreserve	73.211	76.237	79.038	92.372	105.474	118.342	141.996	165.410	188.580	222.797	175.469	164.889	165.620	166.093	166.304	159.052	159.052
Anlegerbetrachtung																	
Ausschüttung in Prozent des Eigenkapitals	4,30 %*	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %*	64,50 %
Ausschüttung absolut	125.417	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	89.583	3.225.000
Stand Fremdkapital (am 31.12.)	4.966.607	4.831.470	4.694.565	4.555.870	4.415.361	4.273.014	4.128.806	3.982.712	3.834.708	3.684.768	3.587.188	3.485.632	3.379.939	3.269.940	3.155.459	3.106.393	3.106.393
Ergebnisdarstellung Steuer																	
Steuerliches Ergebnis	-39.512	153.340	119.881	167.205	168.787	170.390	138.038	184.683	186.351	199.332	65.428	106.151	121.601	125.648	129.867	48.138	2.045.328
Steuerliches Ergebnis in Prozent des Eigenkapitals	-0,79 %	3,07 %	2,40 %	3,34 %	3,38 %	3,41 %	2,76 %	3,69 %	3,73 %	3,99 %	1,31 %	2,12 %	2,43 %	2,51 %	2,60 %	0,96 %	40,91 %
Steuerliches Ergebnis in Prozent des Eigenkapitals kumuliert	-0,79 %	2,28 %	4,67 %	8,02 %	11,39 %	14,80 %	17,56 %	21,26 %	24,98 %	28,97 %	30,28 %	32,40 %	34,83 %	37,35 %	39,94 %	40,91 %	
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert in Prozent des Eigenkapitals	54,44 %	56,35 %	58,26 %	64,00 %	66,07 %	68,12 %	74,02 %	76,22 %	74,65 %	80,61 %	80,25 %	80,65 %	84,80 %	85,41 %	86,02 %	85,10 %	

Alle Werte gerundet.

*zeitanteilig

8.4 Die Liquidationsphase

Veräußerung (Prognose)			
Liquidationsszenario			
Jahrespacht bei Veräußerung	575.261		
Verkaufsfaktor	15,50		
Veräußerungsjahr	2036		
	gesamt	zu Eigenkapital	Musteranleger *
Veräußerungserlös	8.916.548	178,3 %	356.662
Veräußerungsgebühr HKA (inkl. Veräußerungsdrittkosten)	-89.165	-1,78 %	-3.567
Gewinnanteil geschäftsführende Kommanditistin	-27.541	-0,55 %	-1.102
Darlehensvaluta	-3.106.393	-62,13 %	-124.256
Liquiditätsreserve (gemäß Prognose)	159.052	3,18 %	6.362
Zufluss aus der Veräußerung	5.852.500	117,05 %	234.100

* Die Beteiligungssumme des Musteranlegers beträgt € 200.000.

Die Anbieterin unterstellt in der Prognoserechnung, dass das Anlageobjekt zum 15,50-Fachen der angenommenen Jahrespacht zum Veräußerungszeitpunkt verwertet wird.

8.5 Die Renditebetrachtung

Anlegerrendite (Prognose)		
Persönlicher Steuersatz	35,00 %	42,00 %
I. Investitionsphase		
Zeichnungsbetrag	200.000	200.000
Ausgabeaufschlag	4.000	4.000
Kapitaleinsatz	204.000	204.000
II. Verpachtungsphase		
Summe Barausschüttungen	129.000	129.000
Einkommensteuer	28.635	34.362
Solidaritätszuschlag	1.575	1.890
Zufluss Verpachtungsphase nach Steuern	98.791	92.749
III. Veräußerungsergebnis (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluten - Abwicklungskosten)		
Barzufluss Veräußerung	234.100	234.100
Summe Steuerbelastungen	0	0
Zufluss Veräußerung nach Steuern	234.100	234.100
IV. Mittelrückfluss		
Zufluss Verpachtungsphase nach Steuern	98.791	92.749
Zufluss Veräußerung nach Steuern	234.100	234.100
Mittelrückfluss (gesamt)	332.891	326.849
V. Vermögenszugewinn		
Kapitaleinsatz	204.000	204.000
Mittelrückfluss	332.891	326.849
Vermögenszugewinn	128.891	122.849
Ø Gesamtwertzuwachs vor Steuern p. a.	5,20 %	5,20 %
Ø Gesamtwertzuwachs nach Steuern p. a.	4,21 %	4,01 %

Alle Werte in Euro und gerundet.

Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Individuelle Belange, die sich aus persönlichen Umständen des Anlegers ergeben, können bei der Betrachtung daher nicht berücksichtigt werden.

Bei der Renditebetrachtung wurden beispielhaft Steuersätze i. H. v. 35,00 und 42,00 Prozent dargestellt, wobei ein Kirchensteuerabzug keine Berücksichtigung fand. Über die gesamte Berechnungszeit wurde der Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,50 Prozent ohne etwaige Entlastungen ab dem Veranlagungszeitraum 2021 berücksichtigt.

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

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

8.6 Die Sensitivitätsanalyse

In der Prognoserechnung wird über die gesamte Laufzeit des Fonds von 15 Jahren mit einer gleichbleibenden Veränderung des Verbraucherpreisindex von 1,25 Prozent p. a. kalkuliert, wobei es erklärtes Ziel der Europäischen Zentralbank ist, in Europa die Inflationsrate auf mittlere Sicht unter, aber nahe zwei Prozent p. a. zu halten.

Das Szenario 1 basiert darauf, dass die Inflationsrate durchgehend 2,00 Prozent p. a. beträgt.

Das Szenario 2 basiert darauf, dass die Inflationsrate durchgehend 0,50 Prozent p. a. beträgt.

Gesamtmittelrückflussprognose (auf Zeichnungsbetrag inkl. Ausgabeaufschlag)		
	bei Steuersatz von 35,00 %	bei Steuersatz von 42,00 %
Grundszenario Anbieterin	163,18 %	160,22 %
Sensitivität Szenario 1	177,00 %	173,74 %
Sensitivität Szenario 2	149,26 %	146,59 %

Durchschnittlicher Wertzuwachs nach Steuern insgesamt p. a. (auf Zeichnungsbetrag inkl. Ausgabeaufschlag)		
	bei Steuersatz von 35,00 %	bei Steuersatz von 42,00 %
Grundszenario Anbieterin	4,21 %	4,01 %
Sensitivität Szenario 1	5,13 %	4,92 %
Sensitivität Szenario 2	3,28 %	3,11 %

9 Die Verkaufsunterlagen und die Kontoverbindung

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

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

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

Kontoinhaber:

IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Bank:	Kreissparkasse Soltau
IBAN:	DE95 2585 1660 0055 2750 69
BIC (SWIFT):	NOLADE21SOL
Verwendungszweck:	Ihre individuelle Beteiligungsnummer

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

II Die Anlagebedingungen

Anlagebedingungen

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

IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

(nachstehend „Fondsgesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

(nachstehend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt)

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

§1 Vermögensgegenstände

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

§2 Anlagegrenzen

1. Mindestens 60,00 Prozent des investierten Kapitals werden direkt oder indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, bebaut mit Gewerbeimmobilien des Typs Sozialimmobilie (z. B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Kliniken) in Deutschland angelegt.
2. Die Fondsgesellschaft darf direkt und indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte investieren. Die Investition darf

nur getätigt werden, wenn eine Vermietung oder Verpachtung ab kaufvertraglichem Übergang von Nutzen und Lasten für mindestens 18 Jahre vereinbart ist. Der Einkaufsfaktor, d. h. der Kauf- und Herstellungspreis für die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte nebst Immobilie/Jahresmiete bzw. Jahrespacht, darf den Faktor 18,00 nicht übersteigen.

3. Die Fondsgesellschaft hat bereits im Rahmen der Anlagegrenzen mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 15.12.2020 den Grundbesitz in Delligsen im Bundesland Niedersachsen, bebaut mit einer Altenpflegeeinrichtung, verzeichnet beim Amtsgericht Holzminden im Grundbuch von Delligsen, Blatt 1625, Flur 1, Flurstücke 92/2, 92/6, 92/8, 92/9, 92/11 und 93/5, erworben (im Folgenden auch „Anlageobjekt“ genannt).
4. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 01.01.2021. Es wurde ein Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren zzgl. zweier Optionen von jeweils fünf Jahren für die Pächterin abgeschlossen.
5. Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt im Rahmen von Erweiterungs-, Sanierungs- und Umbauarbeiten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder sonstigen mit dem Anlageobjekt im Zusammenhang stehenden Umwidmungs- oder Baumaßnahmen und hiermit im Zusammenhang stehenden etwaigen Zuschusszahlungen an die Pächterin.

§3 Kreditaufnahme

Die Fondsgesellschaft darf Kredite nach Maßgabe von § 4 aufnehmen.

§4 Leverage und Belastungen

1. Die Fondsgesellschaft darf Kredite nur bis zur Höhe von 80,00 Prozent des Verkehrswertes der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände i. S. d. § 1 dieser Anlagebedingungen und nur dann aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.
2. Die Belastung der Vermögensgegenstände nach § 1 Ziff. 1.

sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

3. Die Belastung der Vermögensgegenstände nach § 1 Ziff. 1. sowie die Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind insgesamt bis zu einer Höchstgrenze von 80,00 Prozent des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig.
4. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme nach Ziff. 1. und die Belastungen nach Ziff. 3. gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebes der Anteile an der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebes.

§5 Anteilklassen

Alle von den Anlegern gezeichneten Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 KAGB i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet. Die Anteile der Gründungsgesellschafter haben gemäß Gesellschaftsvertrag von den Anteilen der Anleger abweichende Ausgestaltungsmerkmale.

§6 Mindestkapitaleinlage

Die Mindestkapitaleinlage beträgt € 200.000,00 und höhere Beträge müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

§7 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten und Anteilsrücknahme

1. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Kapitaleinlage in die Fondsgesellschaft zzgl. des Ausgabeaufschlages.
2. Der Ausgabeaufschlag beträgt zwei Prozent der Kapitaleinlage. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
3. Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Beitrittsphase einmal zu zahlende Initialkosten an, die von der Fondsgesellschaft zu

tragen sind. Diese betragen 16,64 Prozent der Kapitaleinlage inkl. etwaiger Umsatzsteuer. **Insgesamt betragen die einmaligen Kosten (Ausgabeaufschlag und Initialkosten) maximal 18,27 Prozent des Ausgabepreises inkl. etwaiger Umsatzsteuer.** Hierin sind der Ausgabeaufschlag und Provisionen für Vertriebspartner i. H. v. insgesamt bis zu sechs Prozent der Kapitaleinlage enthalten.

4. Bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent ändern sich die in diesen Anlagebedingungen genannten Bruttobeträge entsprechend.
5. Eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder AIF-Verwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen.

§8 Laufende Kosten

1. Laufende Vergütungen, die von der Fondsgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an die Gesellschafter der Fondsgesellschaft zu zahlen sind:
 - a) Die Summe aller laufenden Vergütungen, die jährlich aus der Fondsgesellschaft gemäß nachstehenden Buchstaben b)–d) entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,80 Prozent p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (im Folgenden auch „NIW“ abgekürzt) der Fondsgesellschaft, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, betragen. Daneben werden Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten nach Ziff. 4. berechnet.
 - b) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine laufende Vergütung i.H.v. bis zu 1,60 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, inkl. Umsatzsteuer, maximal jedoch 13,00 Prozent der Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im ersten Kalenderjahr (01.06.–31.12.2021) beträgt die Vergütung mindestens € 27.458,33 inkl. Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2022) beträgt die Vergütung mindestens € 36.000,00 inkl. Umsatzsteuer. Die

Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

- c) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine laufende jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00, inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.06.–31.12.2021) beträgt die Vergütung mindestens € 1.458,33 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2022) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
 - d) Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft erhält als Ausgleich für die Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung i.H.v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 p.a., inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Im ersten Kalenderjahr (01.06.–31.12.2021) beträgt die Vergütung mindestens € 1.458,33 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2022) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
2. Vergütungen an Dritte:
 - a) Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,70 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 11.000,00 inkl. Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle erhält 50,00 Prozent der Vergütung zu Beginn eines Kalenderjahres sowie 50,00 Prozent in monatlich anteiligen Vorschüssen. Für Tätigkeiten bis zum Ende des

Kalenderjahres 2021 beträgt die Vergütung € 9.166,67 inkl. Umsatzsteuer und ist nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin und nachdem die Anteile an der Fondsgesellschaft vollständig platziert sind (Schließung der Fondsgesellschaft) fällig. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß §8 Ziff. 1. b) nicht abgedeckt und der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet.

- b) Die jährliche Vergütung für die Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft beträgt bis zu 0,25 Prozent p.a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 5.000,00 inkl. Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.06.–31.12.2021) beträgt die Vergütung € 2.916,67 inkl. Umsatzsteuer. Die Vergütung ist in der Verwaltungsgebühr gemäß §8 Ziff. 1. b) enthalten und wird der Fondsgesellschaft somit nicht zusätzlich belastet.
3. Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen:
Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Fondsgesellschaft zu tragen:
 - a) Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände i. S. d. §§ 261, 271 KAGB;
 - b) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
 - c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
 - d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
 - e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden) sowie Kosten im Zusammenhang mit der Zurverfügungstellung von Unterlagen für die Anleger (Portokosten, Betrieb des Anlegerportales);
 - f) Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;

- g) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
 - h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
 - i) ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
 - j) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
 - k) Steuern und Abgaben, welche die Fondsgesellschaft schuldet.
4. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten:
- a) Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung (inkl. der Überprüfung der Werthaltigkeit) der in § 1 definierten Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet.
 - b) Werden die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft veräußert, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine einmalige Veräußerungsgebühr i.H.v. bis zu 2,00 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Die Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten von Dritten nach a) („Veräußerungsdrittkosten“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i.H.v. weniger als 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.
 - c) Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktionen ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet und ihr können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.
 - d) Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von den Buchstaben a)–c) erfassten Transaktionen (u.a. der Bebauung, der Instandsetzung, des Umbaus, der Belastung oder der Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände sowie Sachverständigengutachten oder vergleichbare Stellungnahmen, die zur Sicherung von Ansprüchen der Fondsgesellschaft gegenüber Dritten dienen können) von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen, einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern, können der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.
5. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten:
- Für die Berechnung der Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß 4. gilt Folgendes
- a) Im Fall der Veräußerung eines Anlageobjektes durch die Fondsgesellschaft ist der Kaufpreis des Anlageobjektes (bzw. der anteilige Kaufpreis) anzusetzen.
 - b) Aufwendungen, die bei der Fondsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, gehen in vollem Umfang zulasten der Fondsgesellschaft, da sie diesen Anforderungen unterliegt.
 - c) Bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent ändern sich die in diesen Anlagebedingungen genannten Bruttobeträge entsprechend.
6. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten:
- a) Im Fall der Eintragung des Kommanditisten im Handelsregister oder der Übertragung eines Kommanditanteiles hat der Anleger
 - i. die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister, die Gebühren einer potenziell notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung sowie die potenziellen Kosten einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht selbst zu tragen. Separate Gebühren für die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Fondsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
 - ii. Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilwertes, an die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu leisten.
 - b) Es können im Fall von Kündigung und Abfindung in bestimmten Fällen für den Anleger Kosten entstehen
 - i. für die Ermittlung des NIW durch die Fondsgesellschaft als auch für Sachverständige, die eine außerordentliche Ermittlung des NIW vornehmen.
 - ii. für Handelsregistergebühren und Notarkosten.
 - c) Der Anleger hat etwaige Kosten für seine persönliche Steuererklärung sowie aus Anforderungen des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes zu tragen.

§9 Ausschüttung

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

zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

3. Im Übrigen finden die Regelungen in § 17 (Ergebnisverteilung), § 18 (Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen) und § 23 (Fortführung der Gesellschaft, Abfindung) des Gesellschaftsvertrages Anwendung.

§ 10 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
2. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft erstellt die Fondsgesellschaft einen Jahresbericht gemäß den §§ 158, 135, 101 Abs. 2 KAGB.
3. Im Jahresbericht werden Vergütungen offengelegt, die dem Investmentvermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft berechnet wurden.
4. Der Jahresbericht wird bei den in der Informationspflichtendokumentation gemäß § 307 KAGB angegebenen Stellen zur Verfügung gestellt. Er wird ferner im Bundesanzeiger den gesetzlichen Fristen entsprechend spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres bekannt gemacht.

§ 11 Dauer der Fondsgesellschaft, Abwicklung und Verteilung

1. Die Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.05.2036 befristet. Die Fondsgesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig. Nach Beendigung der Fondsgesellschaft findet deren Liquidation statt.

Gründe für die Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft können u. a. darin bestehen, dass

- a) die Gesellschafter höhere Erträge aus der Fortführung der Fondsgesellschaft erwarten, als würde diese zum Laufzeitende ohne Fortsetzungsbeschluss liquidiert,
 - b) die Erwartungen an die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände gemäß § 1 nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter entsprechen,
 - c) keine Käufer für die Vermögensgegenstände gemäß § 1 gefunden werden,
 - d) die Gesellschafter eine Wertsteigerung der Vermögensgegenstände gemäß § 1 während der Verlängerungsdauer der Fondsgesellschaft erwarten, oder
 - e) die Fortsetzung der Fondsgesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i. H. d. Wertzuwachses des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjekterverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten (Kaufpreis exkl. Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen der Fondsgesellschaft und exkl. Betriebskosten- und Instandsetzungszuschuss gemäß Investitionsplan) inkl. weiterer Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren, Gutachterkosten Objektankauf), abschließend als Gewinnanteil.
 3. Das nach Zahlung der Vergütung gemäß § 8 Ziff. 4. b), der Zahlung an die geschäftsführende Kommanditistin gemäß § 11 Ziff. 2., Bereinigung der Verbindlichkeiten sowie nach Abzug weiterer etwa anfallender Kosten i. V. m. der Liquidation verbleibende Vermögen wird im Verhältnis der eingezahlten Festkapitalkonten (Haftkapitalkonten I und Kapitalrücklagekonten II) auf die Gesellschafter verteilt, wobei aus dem verbleibenden Vermögen vorab die eingezahlten Guthaben auf den Festkapitalkonten abzgl. bereits erfolgter Entnahmen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, ausgeschüttet werden.

§ 12 Verwahrstelle

1. Für die Fondsgesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich grundsätzlich nach den gesetzlichen Vorschriften. Darüber hinaus haftet die Verwahrstelle gegenüber der Fondsgesellschaft sowie den Anlegern der Fondsgesellschaft für das Abhandenkommen eines verwahrten Vermögensgegenstandes.
5. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt.
6. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Fondsgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt.
7. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben unberührt.

§ 13 Aufnahme von Investmentvermögen

Die Aufnahme des Investmentvermögens in ein anderes Investmentvermögen oder die Aufnahme eines anderen Investmentvermögens sind ausgeschlossen.

Stand: 16.02.2021

III Die Informationspflichtendokumentation (nach § 307 KAGB)

IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

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

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

Erstellungsdatum: 26.02.2021

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

1 Anlagestrategie und Ziele des Spezial-AIF

Die Anlagestrategie der IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ genannt), die ein inländischer Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (im Folgenden auch „KAGB“ genannt) ist, besteht darin, mittelbar und/oder unmittelbar Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (im Folgenden einheitlich auch „Grundstück“ genannt) zu erwerben, und diese mittelbar und/oder unmittelbar zu verwalten, zu vermieten bzw. zu verpachten. In den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft ist festgelegt, dass mindestens 60,00 Prozent des investierten Kapitals in Grundstücke bebaut mit Gewerbeimmobilien des Typs Sozialimmobilie (z. B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Kliniken) in Deutschland angelegt werden, wenn

eine Vermietung oder Verpachtung ab kaufvertraglichem Übergang von Nutzen und Lasten für mindestens 18 Jahre vereinbart ist und ein Einkaufsfaktor, definiert als Quotient aus dem Kauf- und Herstellungspreis für das Grundstück nebst Immobilie und der Jahresmiete bzw. Jahrespacht, den Faktor 18,00 nicht übersteigt (Anlagegrenzen).

Das Anlageziel ist, aus der langfristigen Vermietung bzw. Verpachtung und späteren Veräußerung des Grundstückes, bebaut mit einer Altenpflegeeinrichtung (im Folgenden auch „Anlageobjekt“ genannt), Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszusütten. Zum Erreichen des Anlagezieles hat die Fondsgesellschaft im Rahmen der Anlagegrenzen hebelfinanziert ein Grundstück in

Delligsen erworben, auf dem eine Altenpflegeeinrichtung errichtet ist. Die Fondsgesellschaft wurde aufgrund des Kaufvertrages vom 15.12.2020 Eigentümerin des Anlageobjektes, wobei die Eigentumsumschreibung auf die Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation noch aussteht. Für die Fondsgesellschaft wurde eine Auflassungsvormerkung bzgl. der Liegenschaft im Grundbuch eingetragen. Die Fondsgesellschaft hat einen langfristigen Pachtvertrag nebst Nachtrag abgeschlossen. Der Pachtbeginn war der 01.01.2021, und das Pachtverhältnis wurde auf die Dauer von 20 Jahren fest geschlossen (Grundpachtzeit). Die Pächterin hat das Recht, den Pachtvertrag nach Ablauf der Grundpachtzeit zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern (Optionsrecht).

Die Fondskonzeption, die sich in der Prognoserechnung widerspiegelt, unterstellt, dass das Anlageobjekt nach einem Halbezeitraum von 15 Jahren veräußert wird.

a) Rechtliche Grundlagen der IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Die IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde in einer für inländische Spezial Alternative Investmentfonds zulässigen Rechtsform aufgelegt, und zwar in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft gemäß § 149 Abs. 1 KAGB. Die Fondsgesellschaft wurde am 24.11.2020 gegründet und am 15.12.2020 unter HRA 126595 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg.

Der Gesellschaftsvertrag wurde am 09.02.2021 neu gefasst. Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 KAGB die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (im Folgenden auch „AIF-Verwaltungsgesellschaft“ genannt), Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, mit Vereinbarung vom 09.02.2021 bestellt (im Folgenden auch „Bestellungsvertrag“ genannt).

b) Rechtliche Struktur der IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Die Fondsgesellschaft wurde von der IMMAC 112. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, der NDS Verwaltungsgesellschaft mbH und der IMMAC Health property GmbH gegründet (im Folgenden auch „Gründungsgesellschafter“ genannt).

Die einzige persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Fondsgesellschaft ist die IMMAC 112. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg und geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg. Sie wurde am 03.06.2020 als Vorratsgesellschaft gegründet und am 23.09.2020 in das

Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 164701 eingetragen. Die Geschäftsführung der Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Harald Niedergesäß und Herrn Peter Stein, jeweils mit Einzelvertretungsbefugnis, wahrgenommen, die jeweils bereits in einer Vielzahl von geschlossenen Immobilienfonds als Geschäftsführer bestellt sind und über die fachliche Eignung i. S. d. § 153 Abs. 2 KAGB verfügen. Die IMMAC 112. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH haftet unbegrenzt mit ihrem Vermögen. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00 und war zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation voll eingezahlt. Die Komplementärin leistet keine Einlage in die Fondsgesellschaft.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft ist die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH, Bergwinkel 13, 21075 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 106170 mit Sitz in Hamburg und mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage i. H. v. € 620.000,00.

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

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

Die Fondsgesellschaft ist handelnd durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin dazu berechtigt, weitere Kommanditisten (im Folgenden auch „Anleger“ genannt) aufzunehmen und somit das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft zu erhöhen. Ist im Folgenden von „Gesellschaftern“ die Rede, so sind neben der IMMAC 112. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, der NDS Verwaltungsgesellschaft mbH und der IMMAC Health property GmbH auch die Anleger gemeint.

Das Gesellschaftskapital wird von den Anlegern bzw. Gründungsgesellschaftern erbracht.

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

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

Ordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der Geschäftsführung einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen erfordert oder wenn Kommanditisten, die mindestens zehn Prozent der Stimmen auf sich vereinen, einem Umlaufverfahren widersprechen oder die Anlegerkommission aufgrund von wesentlichen Belangen der Gesellschaft eine Anwesenheit der Gesellschafter für unablässig erachtet.

Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind einzuberufen, wenn es der Geschäftsführung im Interesse der Fondsgesellschaft erforderlich erscheint oder wenn die Anlegerkommission die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung verlangt, soweit wesentliche Belange der Fondsgesellschaft betroffen sind.

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen, § 161 Abs. 1 KAGB. Die Fondsgesellschaft endet am 31.05.2036. Die Fondsgesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Fondsgesellschaft eingeholt werden. Jeder Gesellschafter hat das Recht, hierfür die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zu fordern. Zur Vorbereitung der Gesellschafterversammlung hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft durch einen externen Gutachter den Verkehrswert des Anlageobjektes auf den 31.05.2036 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der Nettoinventarwert (im Folgenden auch „NIW“ abgekürzt) unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes auf den 31.05.2036 festzustellen. Im Fall der Auflösung der Fondsgesellschaft bzw. mit dem Verkauf des Anlageobjektes findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der AIF-Verwaltungsgesellschaft.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Liquidation eine Veräußerungsgebühr i. H. v. bis zu zwei Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Diese Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter (im Folgenden auch „Veräußerungsdrittkosten“ genannt) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i. H. v. weniger als 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die AIF-Verwaltungsgesellschaft

gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i. H. d. Wertzuwaches des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten (Kaufpreis exkl. Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen der Fondsgesellschaft und exkl. Betriebskosten- und Instandsetzungszuschuss gemäß Investitionsplan) inkl. weiterer Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren, Gutachterkosten Objektankauf), abschließend als Gewinnanteil. Prognosegemäß entsteht ein so definierter Gewinnanteil i. H. v. € 27.540,97. Bei einem geringeren bzw. höheren Anlageobjektverkaufspreis als in der Prognoserechnung unterstellt verändert sich der Gewinnanteil für die geschäftsführende Kommanditistin.

c) Finanzierung

Für die Finanzierung der Erwerbskosten des Anlageobjektes nebst Nebenkosten, Aufwendungen für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen sowie einem Betriebskosten- und Instandsetzungszuschuss hat die Fondsgesellschaft ein langfristiges Darlehen aufgenommen. Daneben wird sie Eigenkapital zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu zwei Prozent der Einlageverpflichtungen einwerben.

Die Fondsgesellschaft hat am 02./09.12.2020 mit einer deutschen Bank mit Sitz in Soltau für die langfristige Endfinanzierung i. H. v. € 5.100.000,00 einen Darlehensvertrag abgeschlossen. Das

Annuitätendarlehen ist mit einer langfristigen Festzinsvereinbarung i. H. v. 1,30 Prozent p. a. nominal bis zum 30.12.2030 ausgestattet und i. H. v. anfänglich 2,60 Prozent p. a. ab Januar 2021 zu tilgen. Das Darlehen wurde am 30.12.2020 ausgezahlt. Frühestens sechs Wochen und spätestens zwei Wochen vor Ablauf der Zinsbindungsfrist kann jede Partei verlangen, dass über die Bedingungen für die Darlehensgewährung (Zinssatz u. Ä.) neu verhandelt wird. Die Fondsgesellschaft kann das Darlehen nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in den Monaten Januar bis Mai des Jahres 2021 bereits Teile des Darlehens i. H. v. € 55.369,84 zulasten der Gründungsgesellschafter getilgt wurden, sodass die Restvaluta zu Prognosebeginn am 01.06.2021 noch € 5.044.630,16 beträgt.

In der Kalkulation der Fondsgesellschaft wird davon ausgegangen, dass nach Ablauf der Zinsbindungsfrist bei einer annuitätischen Anschlussfinanzierung ab Januar 2031 Zinsen i. H. v. vier Prozent p. a. geleistet werden. Das Darlehen wird dann prognosegemäß mit anfänglich 2,60 Prozent p. a. getilgt. Die tatsächlichen Konditionen einer etwaigen Prolongation oder Umfinanzierung werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen.

Als Sicherheiten für die langfristige Finanzierung sind vereinbart

- (i) vollstreckbare Buchgrundschild i. H. v. € 5.100.000,00 am Anlageobjekt, eingetragen beim Amtsgericht Holzminden im Grundbuch von Delligen, Blatt 1625, Flur 1, Flurstücke 92/2, 92/6, 92/8, 92/9, 92/11, und 93/5;
- (ii) Abtretung von Miet-/Pachtzinsforderungen am Anlageobjekt zur Sicherung aller gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche der Bank.

Die Fondsgesellschaft hat neben dem dargestellten Langfristdarlehen ein Zwischenfinanzierungsdarlehen i. H. v. € 4.120.000,00

bei der langfristig finanzierenden Bank mit spätester Fälligkeit zum 30.06.2022 aufgenommen.

Als Sicherheiten für die Zwischenfinanzierung sind vereinbart:

- (i) vollstreckbare Buchgrundschuld i.H.v. € 5.100.000,00 am Anlageobjekt, eingetragen beim Amtsgericht Holzminden im Grundbuch von Delligsen, Blatt 1625, Flur 1, Flurstücke 92/2, 92/6, 92/8, 92/9, 92/11, und 93/5;
- (ii) unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft der Profunda Vermögen GmbH i.H.v. € 4.120.000,00;
- (iii) unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft der IMMAC Holding AG i.H.v. € 4.120.000,00;
- (iv) Abtretung von Miet-/Pachtzinsforderungen am Anlageobjekt zur Sicherung aller gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche der Bank.

Die Bank berechnet für das langfristige Darlehen sowie die Gewährung des Zwischenfinanzierungsdarlehens individuelle Entgelte i. H. v. insgesamt € 92.200,00, welche jeweils nach vollständiger Rückzahlung des Zwischenfinanzierungsdarlehens, spätestens jedoch zum 30.06.2022, fällig sind.

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

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat gemäß § 274 KAGB i. V. m. § 215 KAGB gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (im Folgenden auch „BaFin“ genannt) eine Informationspflicht im Hinblick auf den eingesetzten Leverage. Die BaFin hat gemäß § 274 KAGB i. V. m. § 215 KAGB die Befugnis, den eingesetzten Leverage zu beschränken. Bei der Belastung von Vermögensgegenständen des Spezial-AIF wird § 275 KAGB beachtet. Das Eigenkapital wird planmäßig spätestens zum 30.06.2022 eingezahlt sein.

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

d) Assetstruktur

Die Fondsgesellschaft hat am 15.12.2020 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über den Erwerb einer Altenpflegeeinrichtung, belegen Hilsstraße 11 in 31073 Delligsen, nebst Grund und Boden geschlossen. Die Altenpflegeeinrichtung befindet sich auf dem Grundstück verzeichnet beim Amtsgericht Holzminden im Grundbuch von Delligsen, Blatt 1625, Flur 1, Flurstücke 92/2, 92/6, 92/8, 92/9, 92/11, und 93/5, mit einer Gesamtgröße von 5.529 Quadratmetern. Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Lasten war der 01.01.2021.

e) Anlegerprofil und Vertrieb

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

f) Risikoprofil des Spezial-AIF

Die Fondsgesellschaft hat ein Grundstück erworben, das mit einer Altenpflegeeinrichtung bebaut ist. Sie hat ferner einen langfristigen Pachtvertrag nebst Nachtrag mit einer Pächterin abgeschlossen. Die Fondsgesellschaft unterliegt daher Risiken, deren Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung durch das Risikomanagement der AIF-Verwaltungsgesellschaft erfolgen.

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

2 Änderungsmöglichkeiten von Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlagebedingungen

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

Die folgenden Geschäftsführerhandlungen und Rechtsgeschäfte bedürfen der vorherigen Anhörung und, soweit ausdrücklich kenntlich gemacht, der Zustimmung der Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen, wobei Enthaltungen nicht mitgezählt werden, es sei denn, dem entgegenstehende Geschäftsführerhandlungen bzw. Rechtsgeschäfte sind durch das KAGB vorgeschrieben:

- a) Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken sowie von Teilen hiervon; dies gilt jedoch nicht für den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von kleinen, unbedeutenden Grundstücksteilflächen, sofern die finanzierende Bank und die Pächterin/Mieterin keine Bedenken gegen einen Erwerb, eine Veräußerung oder eine Belastung haben. Der Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle ist zu beachten. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und die Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind nur unter den Bedingungen von §275 KAGB und nur mit Zustimmung der Verwahrstelle zulässig.
- b) Abschluss, Änderung und Kündigung von Darlehensverträgen ab einer Gesamthöhe von € 1.000.000,00; die Prolongation und

Umfinanzierung bestehender Darlehen sind hiervon nicht betroffen; der Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle ist zu beachten.

- c) Ausschüttungen oder Einlagenrückgewähr an die Gesellschafter, die den Wert einer Kommanditeinlage unter den Wert der Haftsumme herabmindert, § 152 KAGB.
- d) Bauliche Veränderungen am Grundvermögen, soweit hierzu ein Aufwand von mehr als zehn Prozent des Kommanditkapitals erforderlich ist; Erhaltungsaufwendungen sind hiervon nicht betroffen.
- e) Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt. Sie ist mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.

3 Art des Vermögenswertes, Anlagebeschränkungen und einsetzbare Techniken

Die Fondsgesellschaft investiert in ein Grundstück, bebaut mit einer Altenpflegeeinrichtung, belegen Hilsstraße 11 in 31073 Delligsen, Niedersachsen, Deutschland.

Das vorwiegend zweigeschossige Gebäude der Altenpflegeeinrichtung wurde im Jahr 2008 errichtet und letztmals im Jahr 2020 teilsaniert. Es befindet sich auf einem unregelmäßig geschnittenen Grundstück und ähnelt vom Grundriss her der Ziffer Neun. Die Altenpflegeeinrichtung verfügt über einen bepflanzten Innenhof mit Sitzgelegenheiten.

Insgesamt werden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation 64 Bewohnerzimmer, aufgeteilt in 48 Einzel- und 16 Doppelzimmer, zur Beherbergung von bis zu 80 Bewohnern genutzt. Daneben verfügt die Altenpflegeeinrichtung über ein Zimmer

zur besonderen Verwendung. Neben vollstationärer Pflege befindet sich im Gebäude eine Kindertagesstätte, die für Kinder von Mitarbeitern eingerichtet wurde.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet, ausgeführt mit einer Lochfassade und Dachflächen, die sowohl als Steildach als auch als Flachdach ausgebildet sind. Die Steildächer sind mit einer roten Pfannendeckung aus dem Baujahr ausgeführt, und die Flachdächer sind mit einer Kunststoffabdichtung hergestellt. In der Altenpflegeeinrichtung wurden zweifach verglaste Kunststofffenster verbaut. Die Bodenbeläge wurden 2018 in Teilbereichen erneuert. Unter anderem wurden die vorher verlegten Textilböden gegen Kunststoffböden ausgetauscht. Der Speisesaal im Erdgeschoss ist mit einem Parkettboden ausgestattet. Die Treppenhäuser sowie die Sanitärbereiche und

die Küche besitzen einen Fliesenbelag. Die Wärmeversorgung der Altenpflegeeinrichtung wird über einen gasbefeuelten Brennwertkessel und ein ergänzendes Blockheizkraftwerk sichergestellt, welche im Dachgeschoss untergebracht sind. In den Bewohnerzimmern befinden sich wandhängende Heizkörper mit Thermostatventil. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen zum Transport von Betten geeigneten Aufzug und zwei innenliegende Treppenhäuser.

Die Altenpflegeeinrichtung verfügt neben dem Erdgeschoss und einem Obergeschoss über ein teilweise ausgebauten Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich die Pflegedienstleitung sowie die Verwaltung. Außerdem befinden sich hier die Küche und die Heizungsanlage der Altenpflegeeinrichtung. Zudem ist

im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte angesiedelt, welche für Kinder von Mitarbeitern geschaffen wurde. Von der Kindertagesstätte aus besteht ebenerdiger Zugang zu einer Terrasse sowie einer Wiese, auf der sich ein kleiner Spielplatz der Kindertagesstätte befindet. Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoss Pflegezimmer und ein Pflegebad.

Im Obergeschoss befinden sich neben Pflegezimmern und dem Zimmer zur besonderen Verwendung zwei weitere Pflegebäder. Außerdem gibt es hier Aufenthalts- und Gruppenräume, einen Friseur sowie eine Fußpflege.

Im teilweise ausgebauten Dachgeschoss befinden sich Umkleieräume für Mitarbeiter sowie ein großzügig gestalteter Konferenzraum.

Alle Pflegezimmer sind mit Pflegebett inkl. Nachttisch, Garderobe, Kleiderschrank und Sitzgelegenheiten mit Tisch ausgestattet, wobei die Möglichkeit für die Bewohner besteht, außerdem eigene Möbel zu nutzen. Am Bett und im Badezimmer ist jeweils eine Rufvorrichtung für den Schwesternruf installiert. Des Weiteren befindet sich in jedem

Zimmer ein Anschluss für Telefon und Fernseher. Außerdem verfügen die Pflegezimmer über Duschbäder, wobei sich in zwölf Fällen zwei Bewohner ein Bad teilen. Diese Bäder sind mit einem gemeinsamen Vorraum ausgestattet und nicht direkt vom Flur begehbar.

Der Kaufpreis beträgt € 8.200.000,00 und wurde am 30.12.2020 auf ein Notaranderkonto gezahlt.

Daneben wurde im Investitionsplan ein Betrag i. H. v. € 100.000,00 für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen berücksichtigt, die durch die Fondsgesellschaft durchzuführen sind und für die Jahre 2021, 2023 und 2027 prognostiziert wurden.

Außerdem fand im Investitionsplan ein Betriebskosten- und Instandsetzungszuschuss i. H. v. € 300.000,00 Berücksichtigung, welchen die Fondsgesellschaft für die Inbetriebnahme des Betriebes und aufgrund der Verpflichtungen der Pächterin aus dem Pachtvertrag sowie für notwendige aktuelle und künftige Instandsetzungs- und Revitalisierungsmaßnahmen gemäß der Maßnahmenliste zur

Mängelbeseitigung (vgl. Kapitel 13 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – b) Pachtvertrag und c) Maßnahmenliste zur Mängelbeseitigung“) der Pächterin zahlt.

Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt im Rahmen von Erweiterungs-, Sanierungs- und Umbauarbeiten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder sonstigen mit dem Anlageobjekt im Zusammenhang stehenden Umwidmungs- oder Baumaßnahmen. Weitere Techniken und Instrumente der Verwaltung sind das Portfoliomanagement sowie das Risikomanagement und die Fondsgesellschaftsverwaltung.

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

Der Spezial-AIF tätigt keine Derivatgeschäfte.

4 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien und Nachhaltigkeitsrisiken

In den Verordnungen 2020/852/EU und 2019/2088/EU wurden Vorgaben u. a. für Kapitalverwaltungsgesellschaften bzgl. der Bereitstellung von Informationen über die Nachhaltigkeit von Finanzprodukten festgelegt. Sie enthalten Kriterien zur Bestimmung dessen, ob eine Wirtschaftstätigkeit als ökologisch nachhaltig einzustufen ist, um damit den Grad der ökologischen Nachhaltigkeit einer Investition ermitteln zu können. **Die diesem Finanzprodukt (IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft) zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.**

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

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

Während der Transaktion wurden im Rahmen einer technischen Due Dilligence und eines Wertgutachtens bzgl. des Anlageobjektes u. a. nachteilige Auswirkungen etwaiger Nachhaltigkeitsrisiken (z. B. Gefahr durch Hochwasser, Kostensteigerungen aufgrund der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes) geprüft. Als Ergebnis der Bewertungen sind nach Ansicht der Anbieterin zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation keine konkreten nachteiligen Auswirkungen für die Rendite der Fondsgesellschaft zu erwarten (zu den Risiken vgl. Kapitel 6 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition – Darstellung weiterer Risiken – Rechtliche und steuerliche Risiken“).

5 Lage und Wettbewerb

a) Grundstücks- und Lagebeschreibung

Das Anlageobjekt befindet sich in der Gemeinde Delligsen, in der im Jahr 2020 ca. 7.750 Einwohner (Stand Dezember 2020) lebten, und hier im Ortsteil Delligsen, der zentral liegt und die Hauptsiedlungsmasse innerhalb der gesamten Gemeinde bildet. Die Gemeinde liegt im Landkreis Holzminden im Bundesland Niedersachsen.

Die Gemeinde Delligsen ist östlich im Landkreis Holzminden gelegen und grenzt an die beiden Landkreise Hildesheim und Northeim. In ca. 60 Kilometern Entfernung liegen südlich Göttingen und nördlich die Landeshauptstadt Hannover. Östlich der Gemeinde und in ca. einer Stunde mit dem Auto zu erreichen liegt der Harz.

Mittels der östlich gelegenen Bundesstraße B3 ist Delligsen überregional gut angebunden. Besonders die Städte Alfeld (Leine) und Einbeck, aber auch Hannover und die Universitätsstadt Göttingen (Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg) sind gut zu erreichen. Über verschiedene Buslinien bestehen Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr. Der nächstgelegene Regionalbahnhof befindet sich in der Nachbargemeinde Alfeld (Leine) in ca. sieben Kilometern Entfernung.

Das Anlageobjekt ist inmitten eines ruhigen Wohngebietes an der Hauptstraße der Gemeinde Delligsen gelegen, welches von Einfamilienhäusern dominiert wird. Der Standort hat dörflichen Charakter und wird durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. Ein Großteil der wichtigsten Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen sind vom Investitionsstandort aus fußläufig erreichbar.

Der Investitionsstandort ist aus Sicht der Anbieterin für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung geeignet.

b) Wettbewerbsumfeld

Der Einzugsbereich für die Betrachtung des Wettbewerbsumfeldes wurde als Überschneidung einer 15-minütigen Fahrzeitzone mit den administrativen Gemeindegrenzen um den Investitionsstandort

definiert. Bei Anwendung auf das Anlageobjekt umfasst der Einzugsbereich die Gemeinden Delligsen, Eimen, Eschershausen und Holzen sowie die vier gemeindefreien Gebiete (gfG) Eimen gfG, Eschershausen gfG, Grünenplan gfG und Wenzen gfG.

In diesem Einzugsbereich befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation vier Pflegeeinrichtungen der vollstationären Pflege mit einer Bettenkapazität von 247 vollstationären Pflegeplätzen (inkl. der Berücksichtigung der 80 Pflegeplätze des Anlageobjektes). Es ist zu erwähnen, dass eine der vier Einrichtungen bei der Betrachtung des Wettbewerbes zwar als Einrichtung mitgezählt wurde, diese Einrichtung jedoch geschlossen ist und daher bei der Ermittlung der vollstationären Pflegeplätze keine Berücksichtigung fand. In der Nachbargemeinde Alfeld (Leine) gibt es ebenfalls Pflegeeinrichtungen, die eine Konkurrenz darstellen können, jedoch nicht zum definierten Einzugsbereich zählen. Neubauvorhaben waren der Anbieterin zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation nicht bekannt.

Bezüglich der zu leistenden Heimentgelte in Form von Pflegekosten, Kosten für Unterkunft und Verpflegung sowie Investitionskosten rangiert das Anlageobjekt im Mittelfeld der betrachteten Wettbewerber und hat einen Kostenansatz leicht oberhalb des Mittelwertes.

Im Landkreis Holzminden wird entsprechend der Vorausberechnung der Bertelsmann-Stiftung die Gesamtbevölkerung bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Jahr 2018 um ca. 11,6 Prozent auf dann 62.710 Personen abnehmen, wobei die Zahl der 65-Jährigen und Älteren bis zum Jahr 2025 um 3,1 Prozent und bis zum Jahr 2030 um 9,0 Prozent steigen wird. Für die Gemeinde Delligsen wird eine Abnahme der Gesamtbevölkerung um ca. 12,3 Prozent bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Jahr 2018 prognostiziert. Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung wird sich dagegen voraussichtlich von 28,0 Prozent im Jahr 2018 auf 32,5 Prozent im Jahr 2030 erhöhen. Es ist zu erwähnen, dass die vorstehend dargestellten Berechnungen auf Annahmen zur Geburtenhäufigkeit, zur

Lebenserwartung und zum Wanderungsverhalten der statistischen Datenbasis vom 31.12.2012 (inklusive Zensusberücksichtigung) beruhen. Die Bertelsmann Stiftung plant eine Aktualisierung der Veränderungen der Berechnungen, wobei der Anbieterin der Zeitpunkt der Veröffentlichung nicht bekannt ist. Insbesondere die verstärkte Zuwanderung in den vergangenen Jahren erschwert auskunftsgemäß die Prognoseberechnungen.

Unter der Prämisse einer auf den Einzugsbereich bezogenen Pflegequote i. H. v. 6,53 Prozent der über 65-Jährigen in Bezug auf die Nachfrage nach vollstationärer Pflege bestand im Jahr 2018 eine statistische Überversorgung mit zwölf vollstationären Pflegeplätzen. Auf Grundlage der durch die Bertelsmann-Stiftung angestellten Vorausberechnung bzgl. der Bevölkerungsentwicklung würde die statistische Überversorgung im Einzugsbereich auch im Jahr 2025 mit zwölf vollstationären Pflegeplätzen bestehen bleiben. Bis zum Jahr 2030 reduziert sich die Überversorgung ohne weitere Veränderung des Angebotes an Pflegeplätzen und bei gleichbleibender Pflegequote auf zwei vollstationäre Pflegeplätze.

Neben der statistischen Versorgungssituation bietet die Auslastung der Pflegeeinrichtungen im Einzugsbereich einen guten Anhaltspunkt für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Die durchschnittliche stichtagsbezogene Auslastung der Pflegeeinrichtungen auf Basis der MDK-Prüfungen lag bei 88 Prozent, die des Anlageobjektes lag in den Jahren 2017 bis 2020 zwischen 87,5 und 96,0 Prozent.

Aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Holzminden und in der Gemeinde Delligsen geht die Anbieterin von einer künftig steigenden Nachfrage nach professionellen Versorgungsmöglichkeiten für pflegebedürftige Menschen aus. Neben einer Zunahme der älteren Bevölkerung sinkt die Zahl der potenziell häuslich Pflegenden. Die erhöhte Nachfrage wird durch die Reduzierung der Zahl der jungen Bevölkerung verstärkt, sodass im Ergebnis die vollstationäre Pflegequote steigen könnte. Nach Ansicht der Anbieterin kann die Alloheim Senioren-Residenz Lindenhof trotz der

statistischen Überversorgung im Einzugsbereich auch in Zukunft erfolgreich am Markt agieren.

Die vorstehenden Ausführungen zum Wettbewerbsumfeld spiegeln die Auffassung der Anbieterin wider. Eine Gewähr für den Eintritt der darin unterstellten Entwicklungen kann nicht übernommen werden.

6 Risiken im Zusammenhang mit der Investition

Mit einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft engagiert sich ein Anleger langfristig an einer unternehmerischen Beteiligung, die für den Anleger mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Insbesondere bei gleichzeitiger negativer Entwicklung mehrerer Einflussgrößen kann es zu einem wirtschaftlichen Schaden für die Fondsgesellschaft und in der Folge für die Anleger kommen.

Das Risikoprofil der Fondsgesellschaft setzt sich insbesondere aus den nachfolgend dargestellten Risiken zusammen, deren Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung vom Bereich Risikomanagement der AIF-Verwaltungsgesellschaft im Rahmen des fondsbezogenen Risikomanagementsystems durchgeführt werden.

Marktrisiko: Während das Marktrisiko während der Betriebszeit in wesentlichem Umfang auf die Pächterin verlagert ist, besteht am Ende der Pachtzeit das Pachtvertragsverlängerungs- bzw. Verwertungsrisiko. Zusätzlich besteht ein Zinsänderungsrisiko durch die langfristige Fremdfinanzierung, da die Zinsbindungsdauer kürzer als die prognostizierte Haltedauer und die vereinbarte Pachtvertragslaufzeit ist.

Operationelle Risiken: Operationelle Risiken bestehen vor allem im Rahmen der Auswahl und des Erwerbes von Anlageobjekten sowie bei der Ausgestaltung vertraglicher Abreden der geschlossenen Verträge, insbesondere des Pacht- bzw. Kaufvertrages nebst etwaigen Nachträgen.

Adressenausfallrisiko: Das Adressenausfallrisiko besteht insbesondere in der Bewirtschaftungsphase in Form der monatlich fälligen Forderungen gegen die Pächterin.

Liquiditätsrisiko: Ein Liquiditätsrisiko besteht, wenn Teile des Vermögens der Fondsgesellschaft nicht innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten Kosten liquidiert werden können oder infolge geminderter bzw. ausbleibender Einnahmen oder erhöhter Aufwendungen Zahlungsverpflichtungen der Fondsgesellschaft beeinträchtigt werden.

Darstellung weiterer Risiken

Maximales Risiko

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

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

Abfindung

Im Fall der außerordentlichen Kündigung, aber auch im Fall eines Ausschlusses aus der Fondsgesellschaft, steht dem ausscheidenden Gesellschafter eine Abfindung zu (vgl. §23 des Gesellschaftsvertrages). Es besteht das Risiko, dass für die Auszahlung einer Abfindung nicht ausreichend liquide Mittel vorhanden sind, sodass die Fondsgesellschaft zu liquidieren ist.

Allgemeines Vertragsrisiko

Von der Fondsgesellschaft ist eine Reihe von Verträgen mit Dritten abgeschlossen worden, insbesondere ein Pachtvertrag nebst Nachtrag, ein Kaufvertrag, Kreditverträge und Dienstleistungsverträge (u.a. mit der Verwahrstelle und der AIF-Verwaltungsgesellschaft). Es ist nicht auszuschließen, dass Vertragspartner Vertragspflichten verletzen und ihren Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß nachkommen oder nachkommen können (z.B. aufgrund krankheitsbedingten Ausfalles einer Vielzahl von Mitarbeitern infolge einer Pandemie).

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

Anschlussverpachtungsrisiko

Es handelt sich bei dem Anlageobjekt um ein Grundstück, auf dem eine Spezialimmobilie errichtet worden ist, die tatsächlich, aber auch rechtlich in der Nutzung beschränkt ist. Der abgeschlossene Pachtvertrag nebst Nachtrag bleibt grundsätzlich über die feste Laufzeit der Fondsgesellschaft hinaus bestehen. Bei einem unerwarteten Pächterausfall besteht die Möglichkeit, dass keine adäquate Anschlussverpachtung zu den gleichen wirtschaftlichen Konditionen gelingt. In diesem Fall kann es zu Ertragseinbußen kommen.

Auslastungs-/Belegungsrisiko

Die wirtschaftliche Entwicklung der Pächterin ist wesentlich von der nachhaltigen Auslastung der Immobilie abhängig. Vorhandene oder neu entstehende Konkurrenzeinrichtungen in der Umgebung des Anlageobjektes sowie Änderungen oder Entwicklungen rechtlicher Grundlagen können die Auslastungssituation bzw. Belegungskapazität der Einrichtung nachteilig beeinflussen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Einzugsbereich des Anlageobjektes zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation eine statistische Überversorgung mit vollstationären Pflegeplätzen besteht, welche prognosegemäß auch in den Folgejahren fortbestehen wird (vgl. Kapitel 5 „Lage und Wettbewerb – b) Wettbewerbsumfeld“). Pflegeeinrichtungen verhandeln mit den Pflegekassen Personalschlüssel, die sich nach der Belegung sowie den Pflegegraden der Bewohner richten. Als Mindestbesetzung ist eine bestimmte Fachkraftquote einzuhalten. Aufgrund des Fachkräftemangels auf dem Pflegemarkt kann es bei Pflegeeinrichtungen zu Engpässen bei der Einstellung von Pflegefachkräften kommen. Im Ergebnis besteht das Risiko, dass Pflegeeinrichtungen die Aufnahme neuer Bewohner verweigern müssen, obwohl es freie Pflegebetten gibt, weil aufgrund des Fachkräftemangels die Fachkraftquote nicht eingehalten wäre. Dies hätte einen negativen Einfluss auf die Belegung der Einrichtung mit Ertragseinbußen zur Folge.

Eine schlechte Betreiberqualität, Fachkräftemangel, eine sich verändernde Wettbewerbssituation oder zukünftige rechtliche Grundlagen

und Anforderungen (u. a. Belegungsobergrenzen oder Belegungsstopps aufgrund medizinischer Indikationen wie Pandemien) können zu einer Minderbelegung oder einer Reduzierung der Belegungskapazität führen.

Insbesondere besteht zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation aufgrund der aktuellen Ausbreitung des Corona-Virus (COVID-19) das Risiko, dass die Belegung der Altenpflegeeinrichtung infolge erhöhter Krankheitsstände bei den Bewohnern oder dem Pflegepersonal sinkt. Es kann zu Belegungsstopps kommen, eine Anschlussbelegung kann erschwert sein oder eine Ausbreitung des Corona-Virus kann zur Altenpflegeheimschließung führen. Zunehmende Leerstände können zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit der Einrichtung führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Pachtausfalles steigt. COVID-19 hat erhebliche Auswirkungen auf viele gesellschaftliche Bereiche, wobei zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation weder die Dauer noch die Intensität dieser Auswirkungen verlässlich eingeschätzt werden können.

Ausscheiden der Kapitalverwaltungsgesellschaft

In dem Fall, dass die AIF-Verwaltungsgesellschaft ihre Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft kündigt oder aus sonstigen Gründen ausscheidet und keine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt wird, kann dies zu einer Abwicklung der Fondsgesellschaft führen, was zu einem Teil- oder Totalverlust der Einlage des Anlegers führen kann.

Bonitätsrisiko

Sollte die Pächterin ihre Zahlungen einstellen und/oder sollte über ihr Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet werden, kann ein Pachtausfall die Folge sein. Ein solcher Ausfall kann dazu führen, dass die Fondsgesellschaft ihren Zins- und/oder Tilgungsleistungen, sonstigen Zahlungsverpflichtungen oder den prognostizierten Ausschüttungen nicht oder nur teilweise nachkommen kann.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Pächterin und/oder eine ggf. ebenfalls haftende Gesellschafterin der Alloheim-Gruppe

aufgrund mangelnder Bonität ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können und in der Folge Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft entstehen können.

Eingeschränkte Fungibilität der Anteile

Für den Handel mit Anteilen des Spezial-AIF gibt es bislang keinen öffentlichen Markt wie eine Börse für Aktien und Anleihen. Somit ist die Fungibilität eingeschränkt. Kaufinteressenten müssen auf Initiative des Anlegers gefunden und als semiprofessionell oder professionell beurteilt werden. Die vollständige oder teilweise Übertragung einer Beteiligung durch einen Kommanditisten auf dritte Anleger bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der AIF-Verwaltungsgesellschaft, die jedoch nur beim Vorliegen eines wichtigen Grundes versagt werden darf oder dann, wenn die Kapitaleinlage nicht mindestens € 200.000,00 beträgt oder nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar ist.

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

Fondslaufzeit/Anlageobjektveräußerung

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

Gesellschafterbeschlüsse

Werden Mitbestimmungsrechte durch Gesellschafter nicht wahrgenommen, z. B. durch Nichtabgabe der Stimmen bei Gesellschafterbeschlüssen, die im Umlaufverfahren gefasst werden,

oder Nichtteilnahme an Gesellschafterversammlungen, kann es zu Beschlüssen kommen, die später von allen Gesellschaftern mitgetragen werden müssen, obwohl nur wenige Gesellschafter abgestimmt haben.

Insolvenz der Fondsgesellschaft bzw. Pächterausfall

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

Es besteht weiter das Risiko, dass beim Ausfall der derzeitigen Pächterin, u. a. aufgrund einer Verminderung der Ertragsfähigkeit, z. B. durch einen erhöhten Sozialhilfeempfängeranteil, Belegungsschwankungen resultierend aus epidemischen/pandemischen Infektionseignissen oder die Verringerung der Bettenkapazität, Bewirtschaftungskosten von der Fondsgesellschaft getragen werden müssen. Dadurch würde es zu einer zusätzlichen Kostenbelastung kommen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Interessenkonfliktrisiko

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft, Dienstleistungs- und Auslagerungsunternehmen sowie Gesellschafter der Fondsgesellschaft sind teilweise unmittelbar oder mittelbar gesellschaftsrechtlich verbunden (vgl. Kapitel 14, 15, 17 und 19). Die Gesellschafter bzw. die bei ihnen handelnden Personen sowie die vorgenannten Unternehmen sind möglicherweise ebenfalls bei anderen von der AIF-Verwaltungsgesellschaft initiierten bzw. verwalteten Fonds in gleicher oder ähnlicher Funktion beteiligt oder tätig und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich o. g. Gesellschafter bzw. die bei ihnen handelnden Personen sowie die vorgenannten Unternehmen in Zukunft in gleicher oder ähnlicher Funktion beteiligen oder tätig werden. Aus den genannten Personenidentitäten können durch die Wahrnehmung von Funktionen und Tätigkeiten in verschiedenen zur Fondsgesellschaft in

Beziehung stehenden Gesellschaften Interessenkonflikte entstehen, die zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen können.

Kostenrisiko

In den Verträgen des Spezial-AIF sind u. a. Vergütungsansprüche Dritter für von diesen zu erbringende Leistungen geregelt. Der Leistungsumfang kann aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation noch nicht absehbar waren, zunehmen und/oder durch die vertraglich vereinbarten Vergütungen nicht abgedeckt sein. Etwaige zusätzlich zu erbringende Leistungen können einen erhöhten Vergütungsanspruch bewirken.

Soweit der Pachtgegenstand den Anforderungen der Gesetzeslage in baulicher Hinsicht nicht mehr entsprechen sollte und bauliche Veränderungen zum Erhalt des Pachtzweckes betriebsnotwendig werden, hat die Fondsgesellschaft für diese Maßnahmen zunächst die anfallenden Kosten zu übernehmen. In der Folge kann die Fondsgesellschaft diese Kosten im Rahmen der anererkennungsfähigen Investitionskosten-Refinanzierung auf die Pächterin umlegen, wobei eine etwaige Erhöhung der Grundpacht in einem wirtschaftlich angemessenen Verhältnis zur Restlaufzeit des Pachtvertrages stehen muss und eine vorzeitige Verlängerung der Grundpachtzeit beiderseits wohlwollend zu prüfen ist. Es ist nicht auszuschließen, dass der Fondsgesellschaft die Kosten nicht in voller Höhe von der Pächterin erstattet werden und diese somit höhere Kosten als kalkuliert zu tragen hat, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Liquiditätsrisiko, Risiko durch den Einsatz von Fremdkapital

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft aufgrund inkongruenter Kapitalzu- und -abflüsse oder zu geringer Einnahmen ihre ausreichende Liquidität (definiert als Fähigkeit, über genügend Zahlungsmittel zu verfügen) verliert und dadurch ihre bestehenden oder entstehenden Zahlungsverpflichtungen, insbesondere aus der vereinbarten langfristigen Fremdfinanzierung, nicht mehr uneingeschränkt

erfüllen kann (Zahlungsunfähigkeit). Eine Folge hiervon kann u. a. sein, dass die Gläubiger entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen Kredite zur Zahlung fällig stellen, sodass die Immobilie vorzeitig verkauft werden muss oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Fondsgesellschaft zu stellen wäre. Ferner können die Gläubiger bei Fälligkeit der Kredite die gestellten Sicherheiten verwerten, insbesondere die auf dem Grundstück lastenden Grundschulden.

Majorisierung

Die Schließungsgarantin, die aufgrund einer möglichen Fälligkeit der Schließungsgarantie ggf. Gesellschafterin der Fondsgesellschaft wird, oder andere Gesellschafter können aufgrund ihrer Beteiligungshöhe einen beherrschenden Einfluss auf die Entscheidungen der Gesellschafterversammlungen erlangen, was den Interessen des einzelnen Anlegers ggf. entgegensteht.

Pächterwechsel

Es besteht das Risiko, dass bei einem Pächterwechsel oder beim Ausfall der derzeitigen Pächterin weitere Bewirtschaftungskosten von der Fondsgesellschaft getragen werden müssen. Dadurch kann es zu einer zusätzlichen Kostenbelastung kommen.

Persönliche Anteilsfinanzierung

Die Fondsgesellschaft bietet selbst keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an.

Anleger, die ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch Aufnahme eines individuellen, persönlichen Darlehens ganz oder teilweise finanzieren, haben bei ihrer Anlageentscheidung zu berücksichtigen, dass Zins- und Tilgungsleistungen für dieses Darlehen unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Fondsgesellschaft fällig sind. Es kann der Fall eintreten, dass dem Anleger keine Erträge aus der Beteiligung zufließen, mit denen er die Zins- und Tilgungsleistungen bedienen kann. Dies wiederum kann zur Kündigung und Fälligkeit der entsprechenden Darlehen seitens des Darlehensgebers führen,

was zur Verwertung der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft und ggf. auch des übrigen Vermögens des Anlegers führen kann. Über den Totalverlust der Beteiligung an der Fondsgesellschaft hinaus kann dies eine Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

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

Rechtliche und steuerliche Risiken

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen oder steuerlichen Grundlagen sowie die Verwaltungspraxis ändern. Rechtliche Anpassungen und geänderte Anforderungen können die Auslastungssituation bzw. Belegungskapazität einer Pflegeeinrichtung und/oder deren Refinanzierungsmöglichkeiten u. a. durch Investitionskosten nachteilig beeinflussen. Dies kann zu notwendigen Modifikationen beim Betreiberkonzept mit nachteiligem Effekt auf die Wirtschaftlichkeit der Einrichtung führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Pachtausfalles steigt. Daneben kann es durch rechtliche Vorgaben bzgl. von Aspekten der Nachhaltigkeit (aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung; z. B. geforderte Umbaumaßnahmen an der Immobilie zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes) zu Kostensteigerungen mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft kommen.

Die Pächterin akzeptiert den Zustand des Anlageobjektes, sowohl zu Beginn des Pachtvertrages als auch nachdem dieser aufgrund von Anpassungen an eine aktuelle Gesetzeslage, insbesondere an das Landesrecht bzw. die Heimmindestbauverordnung, oder entsprechende vorhergehende, nachfolgende oder darauf aufbauende Gesetze oder Verordnungen einen anderen Zustand erhält als vertragsgemäß.

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

Das Bundesministerium für Finanzen hat am 08.05.2019 den Referentenentwurf für ein „Jahressteuergesetz 2019“ veröffentlicht, der unter der amtlichen Bezeichnung „Entwurf eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften“ u. a. Verschärfungen im Bereich der Anteilsübertragungen an grundbesitzenden Gesellschaften (sogenannte Share-Deals) vorsah. Das Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12.12.2019 ist ohne die oben angeführte Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes beschlossen und am 17.12.2019 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht worden.

Der Gesetzesentwurf zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wurde zur weiteren Verhandlung und Abstimmung zurückgestellt und zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation (noch) nicht verabschiedet. Ob und, wenn ja, wann die geplanten Verschärfungen umgesetzt werden, ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation nicht absehbar. Es besteht das Risiko, dass durch den Beitritt der Kapitalanleger (Neugesellschafter) in der Platzierungsphase erneut Grunderwerbsteuer anfallen könnte. Dies würde zu erheblichen finanziellen Belastungen der Fondsgesellschaft führen. Die Grunderwerbsteuer bemisst sich in diesem Fall nach dem Grunderwerbsteuersatz multipliziert mit dem Grundbesitzwert der Immobilie.

Im November 2019 hat der Bundesrat einer Grundsteuerreform zugestimmt, nach welcher ab dem Jahr 2025 eine neu berechnete Grundsteuer zu zahlen sein wird. Die Ermittlung der Grundsteuer wurde per Öffnungsklausel im Bundesmodell den Bundesländern freigestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation ist nicht absehbar ist, wie die Grundsteuererhebung

im Bundesland Niedersachsen in Bezug auf das Anlageobjekt genau umgesetzt wird. Es kann zu einer höheren Grundsteuerbelastung beim Anlageobjekt kommen, was die Liquidität der Pächterin negativ beeinflussen kann.

Ferner ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung zu einzelnen Punkten des steuerlichen Konzeptes eine abweichende Auffassung vertritt, was zu einer höheren als in der Prognoserechnung kalkulierten Steuerlast führen kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Tätigkeit der Fondsgesellschaft steuerlich als gewerblich qualifiziert wird. Dies würde zu einer Mehrbelastung der Fondsgesellschaft mit Gewerbesteuer und der Anleger mit Einkommensteuer führen. Zudem würde auch ein Veräußerungsgewinn der Besteuerung unterliegen.

Risiko aus fehlender Risikostreuung

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

Risiko hinsichtlich der Prognosen und Sensitivitätsszenarien

Es besteht das Risiko, dass sich deutliche Abweichungen von den prognostizierten Werten ergeben und die Auszahlungen an die Anleger tatsächlich deutlich geringer ausfallen, wenn sich wesentliche Abweichungen von den zugrunde gelegten Annahmen ergeben (insbesondere Höhe des Verkaufserlöses sowie der Kosten, Pachteinahmen und der Inflationsentwicklung).

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

Die Fondsgesellschaft hat u.a. zur Erhaltung und Steigerung des Anlageobjektwertes partiell die Erneuerung, Instandhaltung und Instandsetzung zu übernehmen sowie Mängelbeseitigungsmaßnahmen durchzuführen. Es besteht das Risiko, dass die in dem Zusammenhang prognostizierten Aufwendungen, die während der Fondslaufzeit in das Anlageobjekt investiert werden sollen, nicht ausreichen. Die Erneuerungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungskosten können sich unvorhersehbar, z.B. durch Kostensteigerungen sowie außerordentliche Erneuerungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen, erhöhen. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Pächterin ihren Pflichten bzgl. der Erneuerung, Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und Veränderung nicht nachkommt. In den vorgenannten Fällen können für die Fondsgesellschaft weitere Aufwendungen bzw. Kosten entstehen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Den Pachtvertragsparteien ist der Zustand des Anlageobjektes bei Beginn des Pachtvertrages in sämtlichen Einzelheiten bekannt, insbesondere, dass das Anlageobjekt nicht vollständig frei von Instandsetzungs- bzw. Veränderungsbedarf ist. Vor diesem Hintergrund wurde als Anlage zum Pachtvertrag in einer Maßnahmenliste zur Mängelbeseitigung festgelegt, welche Maßnahmen die Pächterin und welche die Fondsgesellschaft durchzuführen hat (vgl. Kapitel 13 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – b) Pachtvertrag und c) Maßnahmenliste zur Mängelbeseitigung“). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Pächterin ihren Verpflichtungen nicht nachkommt oder dass die im Investitionsplan der Fondsgesellschaft berücksichtigten Mittel nicht ausreichen, um die anfallenden Kosten der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen zu decken. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass nicht ordnungsgemäße

Maßnahmenausführungen zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen. Außerdem kann es aufgrund außergewöhnlicher Ereignisse zu zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation nicht vorhersehbaren Baumaßnahmen kommen, die u. a. Pachtminderungsansprüche der Pächterin begründen oder zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen können.

Risiko von Altlasten und fehlenden Genehmigungen

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

Es obliegt der Pächterin, die für die Nutzung des Anlageobjektes erforderlichen behördlichen oder sonstigen Genehmigungen und Voraussetzungen zu beschaffen und aufrechtzuerhalten sowie die dafür erforderlichen Maßnahmen, auch baulicher Art, auf ihre Kosten auszuführen, soweit im Pachtvertrag nicht etwas anderes vereinbart ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erforderliche Genehmigungen in Zukunft entzogen werden und/oder die Pächterin ihren Pflichten nicht nachkommt und in der Folge Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft entstehen können.

Risiko von Ausbaubeiträgen, Erschließungskosten und Sanierungsumlagen

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

Schließungs- und Abwicklungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Schließungsgarantin ihre vertragliche Verpflichtung nicht oder nur teilweise erfüllen kann. Sollte weder

ausreichend Kommanditkapital eingeworben werden noch die Schließungsgarantin ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllen und auch kein etwa zusätzlich benötigtes Fremdkapital aufgenommen werden können, besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft ihre Verpflichtungen nicht erfüllen kann und abgewickelt werden muss. Bei einer möglichen Rückabwicklung können die Kapitaleinlagen zzgl. Ausgabebauschlag der Anleger möglicherweise nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt werden.

Schlüsselpersonenrisiko

Der Ertrag der Anteile ist maßgeblich von der Qualifikation und den Erfahrungen einzelner Personen im Management der involvierten Gesellschaften abhängig. Es besteht insbesondere das Risiko, dass sich das Ausscheiden von Personen in Schlüsselpositionen nachteilig auf den Betrieb bzw. das Fondsmanagement auswirkt. In diesen Fällen kann es zu Ertragseinbußen kommen.

Umwidmungsrisiko

Sollte nach Beendigung des Pachtvertrages beschlossen werden, ein neues Pachtverhältnis zu begründen, dürfte aber die Altenpflegeeinrichtung nicht mehr als solche genutzt werden, würde es erforderlich werden, die Immobilie für einen anderen Zweck umzuwidmen. In diesem Zusammenhang würden Kosten, z. B. für notwendig werdende Umbaumaßnahmen, entstehen.

Untersagung der Verwaltungs-/Verwahrungstätigkeit

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass, aus welchen Gründen auch immer, der AIF-Verwaltungsgesellschaft und/oder der Verwahrstelle ihre Tätigkeiten behördlicherseits untersagt werden, sodass Ersatzfunktionsträger bestellt werden müssen. Hierdurch können zusätzliche Kosten entstehen.

Versicherungsrisiken

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Risiken nicht versichert waren oder dass Leistungen von Versicherungen, z. B. im Fall der (teilweisen) Zerstörung der Altenpflegeeinrichtung, nicht ausreichen,

um die Kosten für einen Wiederaufbau und den Ersatz für die Zeit der Pachtausfälle vollständig zu decken. Daher besteht das Risiko, dass über die Versicherungsleistungen hinausgehende Kosten von der Fondsgesellschaft zu tragen sind.

Wertentwicklungsrisiko

Die Entwicklung der Pachteinahmen kann langfristig nur schwer vorhergesehen werden. Die langfristige Wertentwicklung von Immobilien ist stark von der Entwicklung der Pachteinahmen abhängig und kann daher ebenfalls nur schwer eingeschätzt werden. Sollten die Pachteinahmen nicht wie prognostiziert steigen, weil sich z. B. der Verbraucherpreisindex anders entwickelt, oder vertraglich vereinbarte Pachtanpassungen nicht durchgesetzt werden können, u. a. aufgrund eingeschränkter Refinanzierungsmöglichkeiten der Pachtzahlungen durch die Pächterin, ist nicht auszuschließen, dass sich der Wert des Anlageobjektes gegenüber der Prognoserechnung nachteilig entwickelt.

Besicherungen von Darlehen können an die Wertentwicklung der Kreditsicherheit geknüpft sein (Loan to Value, entspricht dem Verhältnis der Restvaluta eines Darlehens zum Verkehrswert der Kreditsicherheit, hier folglich dem Verkehrswert des Anlageobjektes). Aus dem Verhältnis zwischen der Darlehensvaluta und dem Verkehrswert ergibt sich ein für die finanzierende Bank relevanter Grenzwert, welcher ggf. in Darlehensverträgen festgelegt wird. Sollte dieser Grenzwert überschritten werden, z. B. aufgrund eines insgesamt geringeren Verkehrswertes der Kreditsicherheit oder höherer Darlehensvaluten aufgrund geringerer Tilgung, kann die Bank ggf. zusätzliche Sicherheiten bzw. Sondertilgungen verlangen oder das Darlehen fällig stellen. Dies kann zu ungeplanten Liquiditätsbelastungen der Fondsgesellschaft bis hin zur außerplanmäßigen Veräußerung des Anlageobjektes führen.

Wertmindernd können sich ebenfalls Rechte Dritter in Bezug auf das Anlageobjekt auswirken, die sich z. B. aus Eintragungen in den Grundbüchern oder Baulastenverzeichnissen ergeben bzw. vertraglich vereinbart wurden.

Die Ausbreitung des Corona-Virus (COVID-19) oder ähnliche medizinische Indikationen können erhebliche wirtschaftliche Belastungen u. a. mit negativem Einfluss auf die Betreiberin mit sich bringen. Reduziert die Betreiberin aufgrund dieser Belastungen die Pachtzahlungen, kann dies zu Wertminderungen der Altenpflegeeinrichtung führen und generell eine Veräußerung erschweren. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation sind Ausmaß und Auswirkungen des Corona-Virus auf die Immobilienwirtschaft im Allgemeinen und auf den Pflegemarkt im Speziellen noch nicht absehbar.

Die Veräußerung des Anlageobjektes ist vertraglich nicht gesichert. Es ist denkbar, dass Gebäude zum Zeitpunkt der Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig sind. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aufgrund der zuletzt stark steigenden Immobilienpreise in Zukunft deutliche, negative Wertkorrekturen ergeben. Die Folge könnte sein, dass anlässlich einer Liquidation der Fondsgesellschaft das Anlageobjekt nur zu einem wesentlich geringeren Wert veräußert werden kann als angenommen.

Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers

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

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

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

Nach Ablauf des Festzinszeitraumes können bei einer ungünstigen Zinsentwicklung am Kapitalmarkt die Zinsen und Kosten steigen. Der Leverage-Effekt (engl. leverage = Hebel) beschreibt die Hebelwirkung des Verschuldungsgrades auf die Eigenkapitalrentabilität. Sofern die Fremdkapitalzinsen über dem internen Zinsfuß (Eigenkapitalrentabilität) liegen, kann dies bei einer Abnahme der Eigenkapitalrentabilität zu einer Verminderung des Eigenkapitals führen. Nach Auslaufen der Zinsbindung besteht das Risiko, dass eine Anschlussfinanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen erfolgt bzw. mit Kosten verbunden ist. Sofern eine andere als die bisher finanzierende Bank die Anschlussfinanzierung übernehmen sollte, können für die Fondsgesellschaft zusätzliche Kosten für Bearbeitungs- und Eintragungsgebühren entstehen. Sollte keine Bank eine Anschlussfinanzierung übernehmen, würde dies zu einer vorzeitigen, nicht geplanten Veräußerung des Anlageobjektes führen.

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

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

Hinweis

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

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

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

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

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

Für die Finanzierung der Erwerbskosten des Anlageobjektes nebst Grund und Boden und inkl. Nebenkosten, Aufwendungen für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen

sowie einem Betriebskosten- und Instandsetzungszuschuss hat die Fondsgesellschaft ein langfristiges Darlehen aufgenommen. Daneben wird sie Eigenkapital einwerben.

Das langfristige Darlehen i. H. v. € 5.100.000,00 wurde vor Beginn der in der Produktinformation dargestellten Prognoserechnung ausbezahlt. Das Zwischenfinanzierungsdarlehen i. H. v. € 4.120.000,00 wird prognosegemäß sukzessive mit der Platzierung des Eigenkapitals zurückgezahlt.

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

Das langfristige Darlehen i. H. v. € 5.100.000,00 ist im Wesentlichen durch die Abtretung der Ansprüche aus dem mit der Pächterin abgeschlossenen Pachtvertrag auf Zahlung des Miet-/Pachtzinses, die im Rahmen des Miet-/Pachtverhältnisses gegenwärtig bestehen und künftig entstehen, und durch im Grundbuch eingetragene Grundschulden besichert.

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

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

a) Investitionsphase

Finanzierung (informativ)

Für die Realisierung der Anlagestrategie und der Anlageziele der Vermögensanlage werden Kommanditeinlagen der Gesellschafter (Eigenkapital) zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu zwei Prozent der Einlageverpflichtungen sowie Fremdkapital in Form eines Darlehens bei einem Kreditinstitut aufgenommen. Das aufgenommene Eigen- und Fremdkapital, vermindert um die Gründungs- und Dienstleistungskosten, wird im Rahmen der Ablösung der Zwischenfinanzierung für den Erwerb des Anlageobjektes nebst Grund und Boden, Nebenkosten, Notar- und Gerichtskosten, Aufwendungen für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen sowie einem Betriebskosten- und Instandsetzungszuschuss und die Bildung einer Liquiditätsreserve verwendet.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjektes fallen folgende Aufwendungen an:

Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen

Im Rahmen der Transaktion wurden verschiedene Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen identifiziert, die durch die Fondsgesellschaft durchzuführen und für die Jahre 2021, 2023 und 2027 vorgesehen sind (vgl. Kapitel 13 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – c) Maßnahmenliste zur Mängelbeseitigung“). Diese wurden im Investitionsplan mit insgesamt € 100.000,00 berücksichtigt.

Betriebskosten- und Instandsetzungszuschuss

Für die Inbetriebnahme des Betriebes und im Zusammenhang mit den Verpflichtungen der Pächterin aus dem Pachtvertrag sowie für notwendige aktuelle und künftige Instandsetzungs- und Revitalisierungsmaßnahmen zahlt die Fondsgesellschaft der Pächterin einen einmaligen Zuschuss i. H. v. € 300.000,00.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer für den Kauf des Anlageobjektes beträgt € 410.000,00.

Aufwendungen des Erwerbes/sonstige Gebühren

Unter diese Position fallen die Nebenkosten des Objekterwerbes, z. B. die Eintragungsgebühren, Gutachterkosten der Ankaufsbewertung, Gerichts- und Notarkosten. Diese wurden mit € 56.902,00 angesetzt, was rund 0,66 Prozent des Kaufpreises des Anlageobjektes nebst den Aufwendungen für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen sowie dem Betriebskosten- und Instandsetzungszuschuss entspricht. Da noch nicht alle Gebühren erhoben worden sind, können sich Abweichungen ergeben. Etwaige Abweichungen verändern die Liquiditätsreserve.

Vertriebsgenehmigung, Gesellschaftsgründungskosten

Für Aufwendungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft und für Aufwendungen im Zusammenhang mit den Gesellschaftsgründungen wurden Kosten i. H. v. insgesamt € 6.500,00 berücksichtigt. Da noch nicht alle Aufwendungen erhoben worden sind, können sich Abweichungen ergeben. Mehr- oder Minderkosten gehen zulasten oder zugunsten der Liquiditätsreserve, wobei Gesellschaftsgründungskosten bis zu einem Maximalbetrag von € 5.000,00 für die Gründung der Fondsgesellschaft im Investitionsplan Berücksichtigung fanden. Sollte höherer Aufwand für die Gesellschaftsgründungen anfallen, wird dieser Mehraufwand von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übernommen.

Vertriebsleistung

Für die Vermittlung von Kapitalanlegern mit Einlageverpflichtungen von insgesamt € 5.000.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu zwei Prozent der Einlageverpflichtungen erhalten die IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. andere Vertriebspartner eine einmalige umsatzsteuerfreie Gesamtvergütung i. H. v. € 200.000,00 sowie bis zu zwei Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals in Abhängigkeit von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag.

Vergütung an die Initiatorin für Strukturierung und Dritte

Für die Strukturierung der Vermögensanlage fallen Kosten i. H. v. insgesamt € 622.000,00 an. Diese Kosten honorieren Aufwendungen

- (i) im Rahmen des Schließungsgarantievertrages vom 09.02.2021 für die Übernahme der Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 30.06.2022 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH i. H. v. umsatzsteuerfreien € 100.000,00,
- (ii) im Rahmen des Fremdkapitalvermittlungsvertrages vom 09.02.2021 über die Vermittlung von Fremdkapital mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH i. H. v. umsatzsteuerfreien € 102.000,00,
- (iii) im Rahmen des Bestellungsvertrages mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft vom 09.02.2021 i. H. v. € 420.000,00 inkl. Umsatzsteuer.

Hinsichtlich (iii) teilen sich die Kosten i. H. v. € 420.000,00 inkl. Umsatzsteuer wie folgt auf:

- a) für die vorbereitenden Tätigkeiten der Konzeption und Fondsgesellschaftsverwaltung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 50.000,00 inkl. Umsatzsteuer,
- b) für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Objektkaufsprüfung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 20.000,00 inkl. Umsatzsteuer, und
- c) für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Geschäftsbesorgung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 350.000,00 inkl. Umsatzsteuer.

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

Verwahrstelle

Für Tätigkeiten ab Vertriebsgenehmigung durch die BaFin bis zum Ende des Kalenderjahres 2021 beträgt die Vergütung für die Verwahrstelle € 9.166,67 inkl. Umsatzsteuer und ist nach Gestattung des

Vertriebes durch die BaFin und nachdem die Anteile an der Fondsgesellschaft vollständig platziert sind (Schließung der Fondsgesellschaft) fällig.

Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung

Für die an eine Steuerberatungsgesellschaft ausgelagerten Tätigkeiten hinsichtlich der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung in der Platzierungsphase (bis zum Schließungszeitpunkt der Fondsgesellschaft) zahlt die Fondsgesellschaft im Rahmen des Bestellungsvertrages vom 09.02.2021 der AIF-Verwaltungsgesellschaft, der ihrerseits diese Beträge von der Steuerberatungsgesellschaft in Rechnung gestellt werden, eine einmalige Vergütung i.H.v. € 10.000,00 inkl. Umsatzsteuer.

Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu zwei Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals, somit bis zu € 100.000,00, und wird vollständig an die IMMAC Immobilienfonds GmbH als Teil der Vergütung für die Vermittlung der Anteile weitergereicht (vgl. weiter vorn in diesem Kapitel „Vertriebsleistung“).

Gebühren für Sicherheiten (Grundschulden)

Für die Bereitstellung von Darlehen verlangen Banken i.d.R. im Grundbuch einzutragende Grundschulden als Kreditsicherheiten. Für die Bestellung von Sicherheiten (z.B. Beurkundung und Eintragung von Grundschulden) im Zusammenhang mit der Finanzierung des Anlageobjektes wurden € 25.000,00 inkl. zum Teil anfallender Umsatzsteuer kalkuliert.

Entgelte Bank

Die Endfinanzierung der Fondsgesellschaft wurde durch ein Euro-Darlehen eingedeckt. Im Rahmen der Kaufpreisabwicklung wurde von der Fondsgesellschaft außerdem ein Zwischenfinanzierungsdarlehen benötigt. Insgesamt wurden mit der finanzierenden Bank Entgelte i.H.v. € 92.200,00 vereinbart.

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

Darlehenszinsen

Der Fondsgesellschaft wurde zur Finanzierung des Anlageobjektes durch eine deutsche Bank mittels eines Kreditvertrages langfristiges Fremdkapital i.H.v. € 5.100.000,00 gewährt.

Das Annuitätendarlehen wurde zum 01.01.2021 ausgezahlt, und es ist mit einer langfristigen Festzinsvereinbarung i.H.v. 1,30 Prozent p.a. nominal bis zum 30.12.2030 ausgestattet. In der Prognoserechnung wurde für die Anschlussfinanzierung ab Januar 2031 ein Zinssatz i.H.v. vier Prozent p.a. für die Fondsrestlaufzeit unterstellt. Über die Form und Ausgestaltung der Anschlussfinanzierung wird anhand der aktuellen Gegebenheiten entsprechend erst kurzfristig vor dem Anschlussfinanzierungszeitpunkt entschieden und die tatsächlichen Konditionen werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen.

Darlehenstilgung (informativ)

Im Darlehensvertrag sind annuitätische Tilgungen vereinbart, d.h., der Kapitaleinsatz ist ab dem Tilgungsbeginn innerhalb der Zinsbindung bis Dezember 2030 gleich hoch. Die anfängliche Tilgung beträgt 2,60 Prozent p.a. vom Darlehensbetrag und ist ab Januar 2021 zu leisten.

Zum Prognosebeginn am 01.06.2021 werden bereits Teile des langfristigen Darlehens i.H.v. € 55.369,84 zulasten der Gründungsgesellschaft getilgt sein und die Restvaluta wird € 5.044.630,16 betragen.

In der Kalkulation der Fondsgesellschaft wird davon ausgegangen, dass nach Ablauf der Zinsbindungsfrist bei der Anschlussfinanzierung ab Januar 2031 Tilgungsleistungen i.H.v. anfänglich 2,60 Prozent p.a. auf den dann bestehenden Darlehensbetrag geleistet werden. Die tatsächlichen Konditionen einer Prolongation oder Umfinanzierung werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen, ebenso wird die Höhe der Tilgungsleistung neu vereinbart.

Steuerberatung

Die Kosten für Steuerberatungsdienstleistungen betragen anfänglich € 5.000,00 p.a. und werden in Rumpfgeschäftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Steuerberatungskosten verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung

Buchhaltungsdienstleistungen und Aufwendungen für die Jahresabschlusserstellung werden mit anfänglich € 5.000,00 p.a. vergütet und in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Vergütungen verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

Haftungsvergütung Komplementärin

Die IMMAC 112. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 p.a., inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die Vergütung wird in Rumpfgeschäftsjahren pro rata temporis berechnet. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent bzw. einem erstmaligen Anfallen der gesetzlichen Umsatzsteuer auf diese Vergütung entsprechend anzupassen ist.

Vergütung Fondsgeschäftsführung

Die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH als geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft nimmt am laufenden Verlust nicht teil und erhält für die Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung i.H.v.

bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 p. a., inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Die Vergütung wird in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent bzw. einem erstmaligen Anfallen der gesetzlichen Umsatzsteuer auf diese Vergütung entsprechend anzupassen ist.

Fondsgesellschaftsverwaltung

Die Kosten für die Fondsgesellschaftsverwaltung betragen anfänglich € 24.000,00 und werden in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Fondsgesellschaftsverwaltungskosten verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

Objektmanagement

Die Kosten für das Objektmanagement betragen anfänglich € 15.500,00 und werden in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Objektmanagementkosten verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

Wirtschaftsprüferkosten

Für die Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Jahresabschlussprüfung wurde in der Prognoserechnung eine Vergütung i. H. v. € 6.500,00 pro Kalenderjahr berücksichtigt. Die Vergütungen verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

Gutachterkosten Folgebewertung

Für die laufenden Folgebewertungen des Anlageobjektes wurden Vergütungen i. H. v. € 1.500,00 pro Kalenderjahr berücksichtigt. Die Vergütungen verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Für das Jahr 2036 wurden zusätzlich € 6.902,00, insgesamt somit € 8.593,94 kalkuliert. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

Sonstige Ausgaben

Unter dieser Position wird eine konstante Kostenpauschale i. H. v. jährlich € 1.500,00 inkl. ggf. anfallender Umsatzsteuer vorgehalten. Unter die sonstigen Ausgaben fallen beispielsweise laufende Bankbearbeitungsgebühren, Beiträge zu Verbänden, Kosten im Zusammenhang mit dem Anlegerportal und etwaigen Veröffentlichungen oder ähnliche Aufwendungen. Nicht alle Kosten können sicher vorhergesagt werden, sodass kalkulierte Beträge tatsächlich auch höher oder geringer ausfallen können.

Für das Jahr 2031 wurde zusätzlich ein Betrag von € 37.000,00 eingestellt. Der Betrag wird aus Vorsichtsgründen als Bearbeitungsentgelt für die Anschlussfinanzierung berücksichtigt. Sofern die Pauschale nicht vollständig verbraucht wird, erhöht der verbleibende Betrag die Liquiditätsreserve. Soweit die Pauschale nicht ausreichen sollte, wird der verbleibende Betrag der Liquiditätsreserve entnommen. Vergütungen wie das Bankbearbeitungsentgelt unterliegen regelmäßig nicht der Umsatzsteuer.

Verwahrstelle

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt ab dem Jahr 2022 bis zu 0,70 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 11.000,00. Die Verwahrstelle erhält 50,00 Prozent der Vergütung zu Beginn eines Kalenderjahres sowie 50,00 Prozent in monatlich anteiligen Vorschüssen. Die Vergütungen

verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Für Tätigkeiten bis zum Ende des Kalenderjahres 2021 beträgt die Vergütung € 9.166,67 und ist nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin und nachdem die Anteile an der Fondsgesellschaft vollständig platziert sind (Schließung der Fondsgesellschaft) fällig. Diese Vergütung wurde im Finanzierungs- und Investitionsplan abgebildet und daher in der Prognoserechnung im Jahr 2021 nicht dargestellt. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

Aufwand Erneuerung, Instandhaltung/-setzung

Die Fondsgesellschaft hat im Rahmen des Pachtvertrages definierte Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten. In der Prognoserechnung wurden unter Berücksichtigung der umfassenden Pächterpflichten Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsbeträge i. H. v. insgesamt € 294.019,49 inkl. Umsatzsteuer angesetzt. Unter Würdigung des Objektalters und -zustandes wurden anfänglich € 17.850,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer berücksichtigt. Die Aufwendungen wurden entsprechend der prognostizierten Inflationsentwicklung jährlich um 1,25 Prozent gesteigert.

Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen

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

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

- v. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden) sowie Kosten im Zusammenhang mit der Zurverfügungstellung von Unterlagen für die Anleger (Portokosten, Betrieb des Anlegerportales);
- vi. Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- vii. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
- ix. ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- x. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- xi. Steuern und Abgaben, welche die Fondsgesellschaft schuldet.

c) Liquidationsphase

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft unterstellt in der Prognoserechnung, dass das Anlageobjekt zum 15,50-Fachen der angenommenen Jahrespacht zum Veräußerungszeitpunkt veräußert wird. Für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Liquidation erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft neben der laufenden Vergütung eine einmalige Veräußerungsgebühr, wobei die Veräußerungsgebühr die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter („Veräußerungsdrittkosten“) mit abdeckt (vgl. nachfolgend „d) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten“). In der Prognoserechnung fand eine Veräußerungsgebühr i. H. v. insgesamt € 89.165,48 inkl. Umsatzsteuer Berücksichtigung, in welcher Veräußerungsdrittkosten i. H. v. € 44.582,74 inkl. Umsatzsteuer enthalten sind.

Des Weiteren erhält die geschäftsführende Kommanditistin entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i. H. d. Wertzuwachses des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten (Kaufpreis exkl. Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen der Fondsgesellschaft und exkl. Betriebskosten- und Instandsetzungszuschuss gemäß Investitionsplan) inkl. weiterer Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren, Gutachterkosten Objektankauf), abschließend als Gewinnanteil. Prognosegemäß entsteht ein so definierter Gewinnanteil i. H. v. € 27.540,97. Weiterhin wird aus dem Veräußerungserlös die Restvaluta des langfristigen Darlehens der Fondsgesellschaft zurückgeführt, welche sich zum 31.05.2036 prognosegemäß auf € 3.106.392,94 beläuft.

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

Zum 31.05.2036 ist vorgesehen, den Verkehrswert des Anlageobjektes durch einen externen Gutachter ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der NIW unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes festzustellen. Für die Verkehrswertermittlung wurden in der Prognoserechnung Kosten i. H. v. € 6.902,00 inkl. Umsatzsteuer berücksichtigt.

d) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

- i. Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem

Erwerb, der Veräußerung und der Belastung (inkl. der Überprüfung der Werthaltigkeit) der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet.

- ii. Werden die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft veräußert, so erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Veräußerungsgebühr i. H. v. bis zu 2,00 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Die Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten von Dritten („Veräußerungsdrittkosten“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i. H. v. weniger als 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.
- iii. Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktionen ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet und ihr können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.
- iv. Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von den Ziff. i)–iii) erfassten Transaktionen (ggf. der Bebauung, der Instandsetzung, des Umbaus, der Belastung oder der Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände sowie Sachverständigengutachten oder vergleichbare Stellungnahmen, die zur Sicherung von Ansprüchen der Fondsgesellschaft gegenüber Dritten dienen können) von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen, einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern, können der Fondsgesellschaft

unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

e) Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Als individuelle Anlegerkosten fallen Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Veröffentlichungskosten an. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteiles hat der Kommanditist (i) die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister und die Gebühren einer etwa notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung sowie (ii) Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilwertes, an die AIF-Verwaltungsgesellschaft zu leisten. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Anleger selbst.

Im Fall des Ausscheidens eines Gesellschafters ist zur Ermittlung der Abfindung auf den Tag des Ausscheidens bzw. auf den 31.05.2036 der NIW festzustellen. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes des Anlageobjektes inkl. der Begutachtung der Immobilie und für die Feststellung des NIW auf den 31.05.2036 trägt die Fondsgesellschaft. Scheidet der Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten der Feststellung des NIW die Fondsgesellschaft. In allen anderen Fällen des Ausscheidens während der geplanten Laufzeit der Fondsgesellschaft sind sie vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen. Können sich der ausscheidende Gesellschafter und die Fondsgesellschaft auf den Verkehrswert des Anlageobjektes nicht einigen, hat der Präsident der Handelskammer Hamburg auf Antrag eines der Beteiligten einen Sachverständigen zur verbindlichen Feststellung des NIW zu bestellen. Der Sachverständige hat als Unter- und Obergrenze die von den Beteiligten genannten Werte zu

beachten. Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die Beteiligten in dem Verhältnis, in dem der Sachverständige von den von ihnen genannten Werten abweicht.

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

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

9 Bewertung der Vermögenswerte

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

Bewertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten

Bei der Bewertung des Anlageobjektes ist die erzielbare Rendite wesentlicher Aspekt der Kaufüberlegung. Der am Markt nachhaltig erzielbare Ertrag steht bei der Wertermittlung im Vordergrund. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere durch die Bewertung der Ertragsverhältnisse und die Wahl des Liegenschaftszinssatzes, der Bewirtschaftungskosten bzw. sonstiger wertbeeinflussender Umstände Berücksichtigung.

Ankaufsbewertung

Die Ankaufsbewertung des Anlageobjektes wurde von einem externen Bewerter vorgenommen. Als externer Bewerter des Anlageobjektes wurde das Unternehmen W&P Immobilienberatung GmbH, München beauftragt. Die Bestellung des externen Bewerbers erfolgte durch die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf Grundlage einzelvertraglicher Regelungen. Die Kosten der Ankaufsbewertung werden der Fondsgesellschaft belastet. Der Auftrag zur Immobilienbewertung erfolgte mit dem Ziel der Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch. Bewertungsgrundlage ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (im Folgenden auch „ImmoWertV“ abgekürzt), welche eine anerkannte Wertermittlungsmethodik darstellt. Die Ankaufsbewertung wurde aufgrund der von der AIF-Verwaltungsgesellschaft

zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten sowie aufgrund von Erhebungen und Plausibilisierungen des Bewerbers vorgenommen.

Folgebewertungen

Die jährlichen Folgebewertungen (erstmalig im Jahr des Erwerbes, inkl. der Überprüfung, ob die Zugrundelegung des Kaufpreises als Verkehrswert i. S. d. § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB noch sachgerecht ist) werden i. d. R. von der AIF-Verwaltungsgesellschaft auf Basis einer Bewertungsrichtlinie vorgenommen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft behält sich vor, in Einzelfällen mit den Folgebewertungen einen externen Bewerter zu beauftragen. Ferner ist eine außerplanmäßige Neubewertung i. S. d. § 272 Abs. 1 Satz 2 KAGB vorzunehmen, wenn nach Auffassung der AIF-Verwaltungsgesellschaft der zuletzt

ermittelte Wert aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat ihre Entscheidung und die Gründe dafür nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Folgebewertung erfolgt durch einen internen Bewerter aus dem Geschäftsbereich Risikomanagement der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Der interne Bewerter verfügt über angemessene Kenntnisse und Erfahrungen und informiert sich laufend über die aktuellen Entwicklungen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft wendet i. d. R. das Ertragswertverfahren in Anlehnung an die §§ 17–20 ImmoWertV an. Hierbei wird grundsätzlich auf das vereinfachte Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV abgestellt.

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes hat der Bewerter i. d. R. den Ertragswert einer Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung kann der Bewerter auch andere am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkannte Bewertungsverfahren heranziehen, wenn er dies für eine sachgerechte Bewertung einer Immobilie für erforderlich und/oder zweckmäßig hält.

Im Regelfall wird der Markt-/Verkehrswert der Immobilie anhand des vereinfachten Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die ImmoWertV bestimmt. Bei diesem anerkannten Wertermittlungsverfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Miet-/Pachterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Miet-/Pachtausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ermittelt sich aus der so errechneten Nettomiete/-pacht, die mit einem Faktor multipliziert wird. Dieser Faktor berücksichtigt eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie (unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand sowie Restnutzungsdauer). Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. Weiter wird der nach § 16 ImmoWertV ermittelte und diskontierte Bodenwert addiert.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat sich für das beschriebene Bewertungsverfahren entschieden, da es gesetzlich definiert bzw. in der Branche anerkannt ist. Die Ermittlung der einzelnen Parameter und die Berechnung des Markt-/Verkehrswertes sind hinreichend zu dokumentieren.

Schwer zu bewertende Vermögenswerte sind nicht vorhanden.

Nebenkosten, die beim Erwerb eines Grundstückes oder grundstücksgleichen Rechtes anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer des Grundstückes oder grundstücksgleichen Rechtes, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird ein Grundstück oder grundstücksgleiches Recht veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der „Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände“ (KARBV).

Bankguthaben

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

Sonstiges

Forderungen sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

10 Liquiditätsrisikomanagement des Spezial-AIF

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

Die Überwachung der Liquiditätsrisiken erfolgt durch Überwachung der Ausschöpfung von Risikolimiten, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft für das Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung der Art, des Umfangs und der Komplexität des verwalteten Spezial-AIF im Einklang mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten definiert hat. Eine Überschreitung der Risikolimits führt zu Steuerungsmaßnahmen der AIF-Verwaltungsgesellschaft, die eine weitere Erhöhung oder Realisierung von Liquiditätsrisiken verhindern sollen.

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

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

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

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

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

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

11 Ausgabe und Verkauf von Anteilen

Beitrittsmöglichkeiten

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt € 5.000.000,00. Die Anteile sind nicht verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt € 200.000,00. Eine höhere Beteiligung muss durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Der Ausgabepreis der Beteiligung entspricht der individuellen Zeichnungssumme des einzelnen Anlegers zzgl. des Ausgabeaufschlages.

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

Auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen können von der IMMAC 112. Vermögensverwaltungs-

gesellschaft mbH (Komplementärin), Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, entgegengenommen werden. Zur Entgegennahme von Beitrittsangeboten ist auch die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH, Bergwinkel 13, 21075 Hamburg, bevollmächtigt.

Erbringung der Einlage

Die Annahme des Beitritts in die Fondsgesellschaft wird dem Anleger durch die geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Komplementärin schriftlich unter Angabe einer Teilnehmungsnummer mitgeteilt. Die Kapitaleinlage sowie der Ausgabeaufschlag i.H.v. bis zu zwei Prozent werden zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung fällig. Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltlose, spesenfreie Banküberweisung auf das in der Mitteilung über die Aufnahme als Kommanditist angegebene Bankkonto der Fondsgesellschaft.

Konto für Einzahlungen:

Kontoinhaber:

IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Bank: Kreissparkasse Soltau

IBAN: DE95 2585 1660 0055 2750 69

BIC (SWIFT): NOLADE21SOL

Verwendungszweck: Ihre individuelle Teilnehmungsnummer

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

12 Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert

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

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

Im Rahmen der Kaufentscheidung wurde für das Anlageobjekt von einem externen Bewerter, der W&P Immobilienberatung GmbH, München, mit Datum vom 10.12.2020 ein Bewertungsgutachten

erstellt. Zum Qualitätsstichtag 30.11.2020 wurde ein Marktwert i. H. v. € 8.600.000,00 ermittelt.

Es liegen keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor. Für eine weiterführende Darstellung der Bewertung der Vermögenswerte wird auf das Kapitel 9 „Bewertung der Vermögenswerte“ dieser Informationspflichtendokumentation verwiesen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation ist aufgrund des noch nicht eingezahlten Eigenkapitals der Anleger kein NIW ausweisbar, daher wird der NIW hilfsweise bei unterstellter Vollplatzierung zum Prognosebeginn 01.06.2021 wie folgt berechnet:

Als Verkehrswert des Anlageobjektes zum 01.06.2021 wird der Kaufpreis i. H. v. € 8.200.000,00 angesetzt. Dazu werden die Liquiditätsreserve i. H. v. € 68.231,33 (gemäß Investitionsplan), die Aufwendungen der Fondsgesellschaft für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen i. H. v. € 100.000,00 und die zum Teil abgeschriebenene Anschaffungsnebenkosten i. H. v. € 447.447,75 addiert. Von dem Gesamtbetrag wird die bereits durch Tilgungszahlungen geminderte Darlehensrestvaluta i. H. v. € 5.044.630,16 abgezogen.

Somit ergibt sich ein prognostizierter NIW per 01.06.2021 i. H. v. € 3.771.048,92. Bezogen auf die Kommanditeinlagen beträgt der prognostizierte NIW 75,42 Prozent.

13 Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen

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

a) Kaufvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit notariellem Kaufvertrag vom 15.12.2020 ein Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Holzminde im Grundbuch von Delligsen, Blatt 1625, Flur 1, Flurstücke 92/2, 92/6, 92/8, 92/9, 92/11 und 93/5, mit einer Gesamtgröße von 5.529 Quadratmetern, belegen Hilsstraße 11 in 31073 Delligsen, und bebaut mit einer Altenpflegeeinrichtung, erworben.

Die Verkäuferin verkauft der Fondsgesellschaft das o. g. Grundstück mit allen Rechten, wesentlichen Bestandteilen und sämtlichem

gesetzlichen Zubehör (im Folgenden auch „Kaufgegenstand“ genannt). Zum Kaufgegenstand gehört nur das Zubehör, soweit es im Eigentum der Verkäuferin steht, und es wird insbesondere das zum Betrieb der Altenpflegeeinrichtung gehörende bewegliche Inventar nicht mitverkauft.

Kein Bestandteil des Kaufgegenstandes ist der Betrieb der Altenpflegeeinrichtung.

Der Kaufpreis beträgt € 8.200.000,00 und wurde bereits gezahlt. Die Eigentumsumschreibung auf die Fondsgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Informationspflichtendokumentation noch nicht erfolgt. Für die Fondsgesellschaft wurde eine Auflassungsvormerkung bzgl. der genannten Liegenschaft im Grundbuch eingetragen.

Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgte zum 01.01.2021. Mit der Übergabe gehen Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten, die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung sowie sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden öffentlich-rechtlichen Pflichten auf die Fondsgesellschaft über. Der Übergabetag ist auch Verrechnungstag.

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

Auf dem Kaufgegenstand betrieb zum Zeitpunkt des Kaufvertragschlusses die Pächterin die Altenpflegeeinrichtung auf Grundlage eines Alt-Pachtvertrages, welcher zum Übergabetag aufgehoben wurde.

Der Kaufgegenstand ist zum Zeitpunkt des Übergabetages frei von jeglichen Besitzrechten der Verkäuferin oder Dritter zu übergeben, mit Ausnahme der Verträge mit den Bewohnern der Altenpflegeeinrichtung sowie etwaiger durch die Fondsgesellschaft abgeschlossener oder von ihr übernommener Verträge.

Der Kaufgegenstand wurde frei von Baulasten und frei von allen sonstigen Ansprüchen Dritter auf die Fondsgesellschaft übertragen, sofern im Kaufvertrag nichts anderes geregelt wurde.

Die Fondsgesellschaft übernimmt mit Wirkung ab dem Übergabetag die aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen, insbesondere nicht eintragungsfähigen, altrechtlichen und/oder nachbarrechtlichen Beschränkungen und Belastungen, einschließlich der schuldrechtlichen Verpflichtungen, die sich aus den der jeweiligen Beschränkung bzw. Belastung zugrunde liegenden Vereinbarungen ergeben.

Sämtliche etwaigen Ansprüche gegen Dritte auf Duldung von Überbauungen oder sonstigen faktischen Nutzungen von Nachbargrundstücken mit Bezug zum Kaufgegenstand wurden durch die Fondsgesellschaft erworben bzw. an diese abgetreten oder übertragen, wobei die Verkäuferin nicht für den Bestand, die Übertragbarkeit, den Umfang und die Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche und Rechte haftet.

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

Die Fondsgesellschaft hat den Kaufgegenstand, wie er steht und liegt, erworben. Sämtliche Rechte der Fondsgesellschaft aufgrund von Rechts- und Sachmängeln des Kaufgegenstandes sind ausgeschlossen, sofern im Kaufvertrag nichts anderes geregelt wurde.

Die Verkäuferin haftet für den ungehinderten Besitzübergang, den lastenfreien Rechtsübergang und die Freiheit des Kaufgegenstandes von Rechten Dritter nach Maßgabe der kaufvertraglichen Vereinbarungen.

Das Grundbuch weist nach Vollzug der vereinbarten Löschungen und Neueintragungen folgenden Stand auf:

in Abteilung II:
keine Eintragungen

in Abteilung III:
Nr. 3: Buchgrundschuld einer deutschen Bank i. H. v. € 5.100.000,00, vollstreckbar

b) Pachtvertrag nebst Nachtrag

Die Fondsgesellschaft hat mit der Alloheim Senioren-Residenzen Fünfte SE & Co. KG als Pächterin am 11.12.2020 einen Pachtvertrag nebst Nachtrag vom 03./08.02.2021 (im Folgenden zusammen auch „Pachtvertrag“ genannt) abgeschlossen. Die Altenpflegeeinrichtung wurde bis zum Beginn des Pachtvertrages von der Pächterin bereits auf Grundlage eines ursprünglich geschlossenen Mietvertrages nebst Änderungsvereinbarungen betrieben. Der neu geschlossene Pachtvertrag ersetzt sämtliche vorherigen miet- oder pachtvertraglichen Vereinbarungen zwischen der Verpächterin und der Pächterin bzw. deren jeweiligen Rechtsvorgängern, und es wurden alle vorhergehenden miet- oder pachtrechtlichen Vereinbarungen in Bezug auf den Pachtgegenstand aufgehoben.

Pachtgegenstand ist das im Kaufvertrag bezeichnete Grundstück nebst Außenanlagen samt Stellplätzen (vgl. „a) Kaufvertrag“ weiter oben in diesem Kapitel) mit einer Größe von 5.529 Quadratmetern,

belegen Hilsstraße 11 in 31073 Delligsen und bebaut mit der Alloheim Senioren-Residenz Lindenhof. Der Pachtgegenstand weist zum Zeitpunkt des Pachtbeginnes 80 Pflegeplätze in 48 Einzel- und 16 Doppelzimmern auf.

Die Pächterin nutzt den Pachtgegenstand zum Betrieb einer stationären Altenpflegeeinrichtung sowie teilstationären Pflege und Tagespflege, wobei ergänzende und innovative Pflegekonzepte sowie Komplementärnutzungen (Kiosk, Frisör, Arztpraxis, Fußpflege, Cafeteria o.Ä.) zulässig sind. Das für den Betrieb erforderliche Zubehör, insbesondere das Inventar, ist nicht Gegenstand des Pachtvertrages und durch die Pächterin anzuschaffen sowie von ihr instand zu halten, instand zu setzen und zu erneuern.

Es ist Sache der Pächterin, die für die Nutzung des Pachtgegenstandes erforderlichen behördlichen oder sonstigen Genehmigungen und Voraussetzungen (z.B. Betriebsgenehmigungen, Zustimmung der Heimbehörden, Vergütungsvereinbarungen mit den Kostenträgern) zu beschaffen und aufrechtzuerhalten sowie die dafür erforderlichen Maßnahmen auf ihre Kosten auszuführen, soweit im Pachtvertrag nicht etwas anderes vereinbart ist. Der Pachtgegenstand darf einer abweichenden Nutzung nur mit vorheriger Zustimmung der Fondsgesellschaft zugeführt werden. Die Genehmigung der Fondsgesellschaft darf nur versagt werden, wenn wichtige Interessen der Fondsgesellschaft dem entgegenstehen.

Die Fondsgesellschaft haftet gegenüber der Pächterin nicht, wenn der Pachtgegenstand aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen für den Pachtzweck nicht geeignet ist oder wird, es sei denn, die Fondsgesellschaft hat nach dem Pachtvertrag eine Haftung ausdrücklich übernommen.

Der Pächterin ist der Zustand des Pachtgegenstandes bei Beginn des Pachtvertrages in sämtlichen Einzelheiten bekannt, insbesondere, dass der Pachtgegenstand nicht vollständig frei ist von Instandsetzungs- bzw. Veränderungsbedarf. In einer Maßnahmenliste zur

Mängelbeseitigung als Anlage zum Pachtvertrag (vgl. „c) Maßnahmenliste zur Mängelbeseitigung“ im Anschluss an die Darstellung des Pachtvertrages) wurde festgelegt, wer zur Durchführung welcher Mängelbeseitigungsmaßnahmen verpflichtet ist. Den Parteien gilt der Zustand des Pachtgegenstandes, wie er zu Beginn des Pachtvertrages steht und liegt, als vertragsgemäß.

Daneben akzeptiert die Pächterin den Pachtgegenstand auch in dem Zustand als vertragsgemäß, den dieser aufgrund von Anpassungen an eine aktuelle Gesetzeslage, insbesondere an das Landesrecht bzw. die Heimmindestbauverordnung, oder entsprechende vorhergehende, nachfolgende oder darauf aufbauende Gesetze oder Verordnungen erhält.

Der Pachtbeginn war der 01.01.2021, und das Pachtverhältnis wurde auf die Dauer von 20 Jahren fest geschlossen (Grundpachtzeit). Die Pächterin hat das Recht, den Pachtvertrag nach Ablauf der Grundpachtzeit zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern (Optionsrecht). Nach Ablauf der Grundpachtzeit bzw. des Verlängerungszeitraumes verlängert sich das Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit.

Das Pachtverhältnis kann ordentlich mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Ende der Grundpachtzeit bzw. im Fall der Ausübung der Verlängerungsoption zum Ende des Verlängerungszeitraumes gekündigt werden. Der Pachtvertrag kann während der Grundpachtzeit bzw. des Verlängerungszeitraumes nur außerordentlich aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Die Fondsgesellschaft hat insbesondere dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn (i) die Pächterin mit zwei aufeinander folgenden monatlichen Pachtzinsraten in Verzug gerät, (ii) die Pächterin in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Pachtzahlungstermine erstreckt, mit der Entrichtung der Pacht in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Summe von zwei monatlichen Pachtzinsraten erreicht, (iii) die Pächterin ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung der Fondsgesellschaft einen vertragswidrigen Gebrauch des

Pachtgegenstandes fortsetzt oder den Betrieb des Pachtgegenstandes einstellt oder wesentlich verringert und damit die Rechte und Interessen der Fondsgesellschaft in erheblichem Umfang verletzt, (iv) sich die Vermögenslage der Pächterin wesentlich verschlechtert, insbesondere wenn die Pächterin ihre Zahlungen einstellt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Pächterin beantragt wird und der Antrag nicht binnen acht Wochen zurückgewiesen oder zurückgenommen wird oder (v) die Voraussetzungen zum Abschluss des Versorgungsvertrages gemäß § 72 SGB XI nicht vorliegen oder dieser rechtskräftig gekündigt wird oder die erforderlichen Genehmigungen zum Betrieb einer Altenpflegeeinrichtung nicht vorliegen oder rechtskräftig aufgehoben werden.

Der anfängliche jährliche Pachtzins beträgt € 510.000,00 und ist in zwölf gleichen Monatsraten zu zahlen. Eine Veränderung der Kapazität an Pflegebetten bzw. von deren Nutzungsmöglichkeit oder auch eine (zulässige) Änderung des Pachtzweckes hat auf die Höhe des Pachtzins keinen Einfluss. Im Pachtzins ist keine Umsatzsteuer enthalten. Umsatzsteuer kann (ggf. auch anteilig) auf die Pacht berechnet werden, soweit die Pächterin Räumlichkeiten zu umsatzsteuerlichen Zwecken nutzt und hierfür zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Die Pacht unterliegt der Wertsicherung in Abhängigkeit von dem vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex (Basisjahr 2015 = 100,00 Prozent). Die Pacht ändert sich alle drei Jahre nach Pachtbeginn (Anpassungsstichtag). Für die Berechnung der Pachtanpassung ist dabei auf den Stand des Verbraucherpreisindex zwei Monate vor Pachtbeginn bzw. zwei Monate vor dem letzten Anpassungsstichtag und dem Stand des Verbraucherpreisindex zwei Monate vor dem aktuellen Anpassungsstichtag abzustellen. Die erste Pachtanpassung erfolgt zum 01.01.2024. Die Pacht ändert sich zum jeweiligen Anpassungsstichtag entsprechend dem nachfolgend dargestellten Veränderungsschlüssel. Bei einer Indexveränderung

- um bis zu 7,00 Prozent ändert sich die Pacht um 65,00 Prozent der Indexveränderung,

- um mehr als 7,00 Prozent bis zu 8,50 Prozent ändert sich die Pacht um 60,00 Prozent der Indexveränderung, mindestens jedoch um 4,55 Prozent,
- um mehr als 8,50 Prozent ändert sich die Pacht um 50,00 Prozent der Indexveränderung, mindestens jedoch um 5,10 Prozent.

Die Pächterin übernimmt die gesamten mit dem Pachtgegenstand, insbesondere, aber nicht ausschließlich, auch mit dem dazugehörigen Grundstück zusammenhängenden Unterhalts- und Betriebskosten. Zu den Kostenarten gehören (i) sämtliche Betriebskosten i. S. d. Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung einschließlich Grundsteuer, (ii) Kosten der Wartung, der Energie-, Betriebs- und Verbrauchsstoffe sowie Kosten und Gebühren zum Betrieb und zur Pflege sämtlicher technischer Einrichtungen, (iii) Kosten des Unterhaltes und der Grundreinigung inkl. der äußeren Fenster-, Glas- und Metallteile und (iv) Kosten der Beleuchtungsmittel.

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

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

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

„Fach“ i. S. d. Pachtvertrages umfasst die tragenden Teile des Gebäudes (Fundamente, tragende Stützen, Treppen, jeweils ohne Belag, tragende Wände unter Putz bzw. ohne Belag sowie Geschossdecken

ohne abgehängte Decken sowie ohne Belag und Estrich), den Schornstein, die Fassade und die unter Putz verlaufenden Leitungen, mit Ausnahme der Leitungen der Brandmeldeanlage und des Schwesternrufes sowie elektrischer Leitungen.

Die Instandhaltung (einschließlich Wartung), Instandsetzung sowie Veränderung der Fenster und Außentüren und die Erneuerung des Fensterglases obliegen der Pächterin, die Erneuerung der Fensterrahmen und Außentüren obliegt der Fondsgesellschaft, es sei denn, das Erfordernis der Erneuerung beruht auf einem schuldhaften Verhalten der Pächterin.

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

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

Gegen behördliche Anordnungen oder gesetzliche bzw. ordnungsrechtliche Vorgaben auf Basis (i) des einschlägigen Landesheimrechtes bzw. den daraus abgeleiteten oder diesen nachfolgenden Gesetzen und Verordnungen, (ii) des Denkmalschutzes, (iii) des Brandschutzes, (iv) einer Begehung der Heimaufsicht oder (v) sonstiger öffentlich- oder privatrechtlicher, außerhalb des Pachtvertrages normierter Pflichten, welche die Veränderung des Pachtgegenstandes betreffen, ist von der Partei, die Adressat des jeweiligen Bescheides ist, ein Verwaltungsverfahren einzuleiten und/oder ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen. Es sind unverzüglich die möglichen Rechtsmittel im Verwaltungsverfahren einzulegen, und es ist ein Prozessbevollmächtigter zu bestellen. Über den Prozessbevollmächtigten

ist anschließend das Verfahren von derjenigen Partei (ggf. im Namen der anderen Partei) zu betreiben, die für die Instandhaltung und Instandsetzung des betroffenen Bauteiles zuständig ist.

Soweit vorgenanntes Vorgehen ohne Erfolg bleibt, der Pachtgegenstand den Anforderungen der Gesetzeslage in baulicher Hinsicht nicht mehr entsprechen sollte und bauliche Veränderungen zum Erhalt des Pachtzweckes betriebsnotwendig werden, haben die Pächterin und die Fondsgesellschaft die erforderlichen Maßnahmen und den Investitionsbedarf im gegenseitigen Einvernehmen abzustimmen. Die Fondsgesellschaft wird für diese sodann abgestimmten Maßnahmen zunächst die anfallenden Kosten übernehmen. In der Folge wird die Fondsgesellschaft diese Kosten im Rahmen der anererkennungsfähigen Investitionskosten-Refinanzierung auf die Pächterin umlegen, wobei die Übernahme der Kosten nach Wahl der Pächterin entweder über eine einmalige Pachtsonderzahlung oder eine erhöhte Grundpacht erfolgen kann. Eine etwaige Erhöhung der Grundpacht muss dabei in einem wirtschaftlich angemessenen Verhältnis zur Restlaufzeit des Pachtvertrages stehen, wobei eine vorzeitige Verlängerung der Grundpachtzeit dabei beiderseits wohlwollend zu prüfen ist.

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

Bauliche Veränderungen am Pachtgegenstand, mit Ausnahme von vorab beschriebenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Wartungen, Veränderungen sowie Erneuerungen, dürfen durch die Pächterin nur mit Zustimmung der Fondsgesellschaft vorgenommen werden, wobei die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden darf. Für von der Pächterin veranlasste bauliche Maßnahmen hat sie die Kosten zu tragen.

Die Pächterin hat auf Verlangen der Fondsgesellschaft bauliche Veränderungen bzw. zusätzliche Einrichtungen, mit denen sie die Räume versehen hat, spätestens bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu entfernen und den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen, es sei denn, die Fondsgesellschaft hat auf ihren Rückbauanspruch verzichtet oder die bauliche Veränderung beruht auf einer gesetzlichen oder ordnungsrechtlichen Anordnung. Die Fondsgesellschaft kann das Verbleiben von baulichen Veränderungen entschädigungslos verlangen. Zusätzliche Einrichtungen, mit denen die Pächterin den Pachtgegenstand versehen hat, kann die Pächterin entnehmen, es sei denn, die Fondsgesellschaft verlangt deren Verbleib im Pachtgegenstand und erstattet der Pächterin den Buchwert der Einrichtung.

Während der gesamten Dauer des Pachtverhältnisses sind der Pachtgegenstand sowie dessen Belegenheit betreffende Risiken branchenüblich und auf Kosten der Pächterin zu versichern, wobei von der Fondsgesellschaft abzuschließen sind: (i) Gebäude-Allgefahren-Versicherung zum Wiederaufbauwert bzw. gleitenden Neuwert, inkl. Pachtverlust und Glasbruch, sowie (ii) Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht-Versicherungen. Von der Pächterin abzuschließen sind: (i) Inventar-Allgefahren-Versicherung, (ii) Betriebsunterbrechungs-Allgefahren-Versicherung mit einer Haftzeit von 24 Monaten, (iii) Betriebs-Haftpflicht-Versicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens € 6 Millionen pauschal für Personen- und Sachschäden und (iv) Betriebsschließungs-Versicherung für die stationäre Altenpflege infolge von Seuchen, sofern eine solche Versicherung in Zukunft am Markt wieder als Standardprodukt angeboten und ohne entsprechende Ausschlüsse abschließbar sein sollte und zudem für die Pächterin so wirtschaftlich sinnvoll und vertretbar ist, dass die Unternehmensgruppe der Pächterin eine entsprechende Police als Rahmenpolice für die gesamte Unternehmensgruppe abschließt.

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

Eine Unterverpachtung/-vermietung oder sonstige Nutzungsüberlassung („Drittnutzung“) der Altenpflegeeinrichtung oder wesentlicher Teile davon, außer an Heimbewohner und ggf. zu erlaubten Komplementärnutzungen, ist mit vorheriger Zustimmung der Fondsgesellschaft zulässig, wobei die Zustimmung der Fondsgesellschaft nur aus wichtigem Grund versagt werden kann.

Die Drittnutzung durch Gesellschaften, die dem Konzernverbund der Pächterin angehören, bedarf keiner Zustimmung der Fondsgesellschaft und ist der Fondsgesellschaft lediglich anzuzeigen, wenn zugunsten der Fondsgesellschaft gegenüber der Drittnutzerin gleichwertige Pachtsicherheiten bestehen bzw. bestellt werden. Der Drittnutzerin sind die vertraglichen Verpflichtungen der Pächterin nach dem Pachtvertrag zu übertragen, wobei die Pächterin ebenfalls Schuldnerin gegenüber der Fondsgesellschaft bleibt.

Daneben ist die Pächterin berechtigt, das Pachtverhältnis mit allen Rechten und Pflichten unter Ausscheidung ihrer selbst auf eine Dritte (im Folgenden auch „neue Pächterin“ genannt) zu übertragen, wenn (i) die Fondsgesellschaft einer solchen Übertragung vorher schriftlich zugestimmt hat und (ii) zwischen der neuen Pächterin und der Pächterin bzw. deren Konzernmutter nachweislich ein Ergebnisabführungsvertrag besteht und durchgeführt wird.

Die Pächterin hat der Fondsgesellschaft den Pachtgegenstand bei Beendigung des Pachtverhältnisses in einem der laufenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- sowie Veränderungs- und Erneuerungspflicht entsprechenden Zustand zu übergeben.

Sofern die Fondsgesellschaft aus Gründen, welche die Pächterin zu vertreten hat, eine außerordentliche Kündigung gegenüber der Pächterin erklärt, ist die Fondsgesellschaft vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständige Heimaufsichtsbehörde bei Beendigung des Pachtvertrages berechtigt, die Heimverträge oder sonstige Beherbergungsverträge, Pachtverträge oder Anwartschaften der Pächterin jeweils mit allen Rechten und Pflichten zu übernehmen und den

Betrieb des Pachtgegenstandes fortzusetzen oder zu verlangen, dass dieser auf eine von ihr benannte Dritte übertragen wird, welche die Fortführung des Betriebes übernimmt. Dieses Betriebsübernahmerecht hat die Fondsgesellschaft innerhalb von vier Wochen nach der Kündigungserklärung auszuüben. Bei einer vorab beschriebenen Betriebsübernahme durch die Fondsgesellschaft ist die Pächterin berechtigt, gegen Schadenersatzansprüche der Fondsgesellschaft mit einem eventuellen Goodwill des Betriebes aufzurechnen. Die Pächterin erhält eine Entschädigung für in ihrem Eigentum stehende Einrichtungsgegenstände und das nach dem Verkehrswert berechnete Inventar, sofern diese von der Fondsgesellschaft übernommen werden. Davon abweichend kommt für das im Eigentum der Pächterin befindliche Blockheizkraftwerk als Entschädigung lediglich der hälftige Verkehrswert zum Ansatz. Gegen den von einem Sachverständigen zu bestimmenden Verkehrswert ist kein Rechtsmittel gegeben. Die Pächterin übernimmt keinerlei Haftung für die Übertragbarkeit der mit Dritten abgeschlossenen Verträge (z. B. Heimverträge, Versorgungsvertrag).

Erfolgt eine Betriebsübernahme durch die Fondsgesellschaft vor Ablauf der Grundpachtzeit oder eines Verlängerungszeitraumes aus Gründen, welche die Pächterin zu vertreten hat, geht zum Zeitpunkt der Ausübung des Betriebsübernahmerechtes durch die Fondsgesellschaft das Eigentum an dem für den Betrieb des Pachtgegenstandes erforderlichen und von der Pächterin angeschafften Inventars im Einvernehmen der Parteien entschädigungslos, mindestens aber zum Buchwert, von der Pächterin auf die Fondsgesellschaft über. Soweit die Pächterin lediglich über Anwartschaftsrechte auf Erwerb des Eigentums an dem Inventar verfügt, gehen diese anstelle des Eigentums auf die Fondsgesellschaft über.

In allen übrigen Fällen hat die Fondsgesellschaft das Recht, bei Ausübung des Betriebsübernahmerechtes das Inventar zum Zeitwert von der Pächterin zu erwerben.

Die Alloheim Senioren-Residenzen SE ist persönlich haftende Gesellschafterin der Pächterin. Zwischen der Alloheim Senioren-Residenzen

SE und der Alloheim Senioren-Residenzen Holding SE besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Außerdem besteht zwischen der Alloheim-Seniorenresidenzen Holding SE und der Cidron Atrium SE ein Ergebnisabführungsvertrag. Die Pächterin ist insoweit mittelbar in den Konzernverbund der Cidron Atrium SE eingebunden. Für den Fall, dass die Alloheim Senioren-Residenzen SE als persönlich haftende Gesellschafterin bei der Pächterin ausscheidet und stattdessen kein Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Alloheim Senioren-Residenzen SE und der Pächterin abgeschlossen oder ein solcher ggf. in der Folge aufgehoben wird, ist die Pächterin verpflichtet, zur Absicherung aller dann gegenwärtigen und künftigen Ansprüche der Fondsgesellschaft aus und im Zusammenhang mit dem Pachtverhältnis und/oder dessen Beendigung, eine unwiderrufliche, unbefristete und selbstschuldnerische Pachtbürgschaft einer von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassenen Bank mit Sitz in Deutschland auf erstes Anfordern zu stellen, die einem Betrag i. H. v. sechs Monatspachten zum Zeitpunkt der Bürgschaftsanforderung entspricht. Die Bürgschaftsübernahme muss unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit sowie unter Verzicht auf die Vorausklage erfolgen. Die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen bleibt zulässig.

c) Maßnahmenliste zur Mängelbeseitigung

Den Pachtvertragsparteien ist der Zustand des Pachtgegenstandes bei Beginn des Pachtvertrages in sämtlichen Einzelheiten bekannt, insbesondere, dass der Pachtgegenstand nicht vollständig frei ist von Instandsetzungs- bzw. Veränderungsbedarf. Vor diesem Hintergrund wurde als Anlage zum Pachtvertrag in einer Maßnahmenliste zur Mängelbeseitigung festgelegt, wer zur Durchführung welcher Mängelbeseitigungsmaßnahmen verpflichtet ist.

Maßnahmen der Pächterin

- Beseitigung der Setzrisse im gesamten Pachtgegenstand
- Beseitigung der Schäden an den Gebäudetrennfugen
- Isolierung des Heizregisters in der Küche
- Erneuerung der Bodenfliesen in den Treppenhäusern

- Parkettsanierung im Speisesaal bzw. Austausch gegen PVC-Belag
- Isolierung der Kälteleitungen der Kühlhäuser
- Erneuerung der Kälteaggregate der Kühlhäuser
- Umbau des Heizungs- und Technikraumes zur Schaffung ordnungsgemäßer Be- und Entlüftung
- Einbau einer Wasser-Enthärtungsanlage
- Einbau einer Notöffnung an der Automattür im Eingangsbereich
- Fertigstellung der Bodenbelagsarbeiten in einer Wohnküche
- Malertechnische Renovierung in den Wohnbereichen und im Speisesaal gemäß dem Farbkonzept
- Ausbesserung bzw. Erneuerung der Silikonfugen in Bädern der Bewohnerzimmer
- Bodensanierung bzw. Austausch der Böden in den Bewohnerzimmern
- Austausch des Blockheizkraftwerkes
- Installation einer ausreichenden Beleuchtung am Parkplatz

Maßnahmen der Fondsgesellschaft

- Sanierungsarbeiten an der Putzfassade
- Sanierungsarbeiten am Dach über dem Speisesaal
- Sanierungsarbeiten am Dach des vorderen Flügels

d) Zuschussvereinbarung

Daneben hat die Fondsgesellschaft als Anlage zum Pachtvertrag eine Zuschussvereinbarung vom 11.12.2020 mit der Pächterin geschlossen.

Für die Inbetriebnahme des Betriebes und aufgrund der Verpflichtungen der Pächterin aus dem Pachtvertrag sowie für notwendige aktuelle und künftige Instandsetzungs- und Revitalisierungsmaßnahmen gemäß der Maßnahmenliste zur Mängelbeseitigung (vgl. „c) Maßnahmenliste zur Mängelbeseitigung“ weiter oben in diesem Kapitel) entstehen der Pächterin besondere Aufwendungen. Die Pächterin ist verpflichtet, die aufgeführten Maßnahmen innerhalb der genannten

Fristen fachgerecht ausführen zu lassen und den Abschluss der Arbeiten der Fondsgesellschaft nachzuweisen.

Vor diesem Hintergrund zahlt die Fondsgesellschaft der Pächterin innerhalb von sechs Monaten nach Pachtbeginn einen einmaligen Zuschuss i. H. v. € 300.000,00.

e) Auskunftvereinbarung

Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft als Anlage zum Pachtvertrag eine Auskunftvereinbarung (Datenerhebung für hausinternes Analysesystem FRAM – Financial Risk Analysis Management) mit der Pächterin geschlossen.

Darin willigt die Pächterin ein, der Fondsgesellschaft bzw. der AIF-Verwaltungsgesellschaft während der Laufzeit des Pachtvertrages direkt Informationen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Zu diesen Informationen zählen u.a. (i) Belegungsstatistiken für die Pflegeplätze und Vermietungsstatistiken für die an Dritte vermieteten Flächen des Pachtgegenstandes, (ii) Kopien der Vergütungs- und Investitionskostenvereinbarungen, (iii) Nachträge, Änderungen und Neuabschlüsse des Versorgungsvertrages, (iv) Kopien von Begehungsberichten, Auflagen und sonstigen wesentlichen Mitteilungen der Heimaufsicht, des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung, von Versorgungsträgern, Feuerwehr und Brandschutzbehörden sowie sonstigen Behörden, (v) Nachweis des geforderten Versicherungsschutzes, (vi) Kopie des testierten Jahresabschlusses für den Betrieb bzw. die Gesellschaften der Pächterin, (vii) betriebsübliche Wartungsverträge sowie die Wartungsprotokolle mit Mängelbeseitigungsberichten und (viii) sonstige Informationen aus der Einrichtung.

f) Abtretungsvereinbarung

Außerdem hat die Fondsgesellschaft mit der Pächterin als Anlage zum Pachtvertrag eine Abtretungsvereinbarung abgeschlossen. Mit dieser hat sich die Fondsgesellschaft zur Absicherung etwaiger Verbindlichkeiten der Pächterin aus dem Pachtverhältnis und dessen

Abwicklung die Forderungen auf Heimentgelt gegen die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Pachtgegenstand wohnenden und künftigen Bewohner des Pachtgegenstandes i. H. d. hierin enthaltenen Investitionskostenanteile abtreten lassen.

14 AIF-Verwaltungsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat am 09.02.2021 mit der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist gemäß § 154 Abs. 1 KAGB von der Fondsgesellschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 1 Abs. 16 i. V. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB bestellt worden.

Firma

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der AIF-Verwaltungsgesellschaft

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

Erlaubnis

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

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 163211.

Geschäftsführung

Lutz Kohl
Tim Ruttman

Aufsichtsrat

Marcus H. Schiermann (Vorsitzender)
Karin Klein (stv. Vorsitzende)
Klaus Dirksen
Thomas Gabbert
Marko Richling
Oliver Warneboldt

Hauptgeschäftstätigkeit

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

Kapital/Abdeckung potenzieller Berufshaftungsrisiken

Das Stammkapital der AIF-Verwaltungsgesellschaft beträgt € 1.000.000,00 und ist in voller Höhe eingezahlt. Um potenzielle Berufshaftungsrisiken aus den Geschäftstätigkeiten, denen die AIF-Verwaltungsgesellschaft nach der Richtlinie 2011/61/EU i. V. m. § 25 Abs. 6 KAGB nachgehen kann, abzudecken, verfügt die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH aufgrund ihrer Eigenmittelausstattung über Eigenmittel i. H. v. mindestens 0,01 Prozent ihres verwalteten Fondsvolumens. Eine Berufshaftpflichtversicherung besteht nicht.

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

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

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

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

Die Haftung der AIF-Verwaltungsgesellschaft ist ausgeschlossen, es sei denn,

- (i) sie hätte vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt,
- (ii) es würde ein Schaden aus der Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit resultieren,
- (iii) es läge eine schuldhaftige Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertrauen darf, vor oder
- (iv) es läge eine Verletzung von Pflichten aus § 306 KAGB (ggf. i. V. m. § 307 Abs. 3 KAGB) vor.

Der Spezial-AIF hat seine Zustimmung bzw. Genehmigung für die vorbereitenden Tätigkeiten einschließlich der Auslagerung der vorbereitenden Tätigkeiten als vertragsgemäß erteilt. Soweit die AIF-Verwaltungsgesellschaft weitere einzelne Aufgaben bereits vor Vertragschluss erledigt hat, genehmigt der Spezial-AIF ebenfalls die bereits erbrachten Leistungen als vertragsgemäß.

Hinsichtlich der ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten gemäß Punkt c) Ziff. 1. Geschäftsbesorgung und Objektankaufsprüfung wurde vereinbart, dass die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der persönlichen Leistungspflicht befreit ist und das Auslagerungsunternehmen, die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH, die Tätigkeiten direkt gegenüber der Fondsgesellschaft erbringt bzw. erbracht hat und direkt abrechnet.

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

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

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

Personenidentität/Interessenkonflikte

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

Die Profunda Vermögen GmbH ist Mehrheitsgesellschafterin der IMMAC Holding AG sowie Bürgin für das Zwischenfinanzierungsdarlehen der Fondsgesellschaft i. H. v. € 4.120.000,00.

Die IMMAC Holding AG ist alleinige Gesellschafterin der IMMAC Health property GmbH, der IMMAC Immobilienfonds GmbH, der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH und der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH sowie Bürgin für das Zwischenfinanzierungsdarlehen der Fondsgesellschaft i. H. v. € 4.120.000,00.

Herr Thomas F. Roth ist Minderheitsaktionär und Mitglied des Vorstandes der IMMAC Holding AG sowie Geschäftsführer der IMMAC Health property GmbH und der IMMAC Immobilienfonds GmbH.

Frau Mechthild E. Mösenfechtel ist Mitglied des Vorstandes der IMMAC Holding AG und Geschäftsführerin der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH.

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

Herr Peter Stein ist Geschäftsführer der NDS Verwaltungsgesellschaft mbH und der IMMAC 112. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH.

Herr Reimund Huß ist Generalbevollmächtigter der IMMAC Holding AG und Geschäftsführer bei der IMMAC Health property GmbH, der IMMAC Immobilienfonds GmbH und der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH.

Aus den genannten Personenidentitäten können durch die Wahrnehmung von Funktionen und Tätigkeiten in verschiedenen zur Fondsgesellschaft in Beziehung stehenden Gesellschaften Interessenkonflikte entstehen, die für die Anleger zu nachteiligen Entscheidungen führen können. Dementsprechend hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft angemessene Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten ergriffen, um

zu vermeiden, dass Interessenkonflikte der Fondsgesellschaft und ihren Anlegern schaden. Näheres ist in der Interessenkonflikt-Policy geregelt, die unter www.diehanseatische.de/rechtliche-hinweise veröffentlicht worden ist.

15 Von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übertragene Verwaltungsfunktionen

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

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

Durch die Übertragung der Verwaltungsfunktionen sowie die Übertragung der Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur auf die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH können Interessenkonflikte entstehen, da diese in einer engen Verbindung zur AIF-Verwaltungsgesellschaft gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 10 KAGB steht. Unter anderem sehen jedoch die Organisationsstrukturen innerhalb der AIF-Verwaltungsgesellschaft vor, dass die Entscheidung über den Erwerb eines Anlageobjektes abschließend erst nach Zustimmung des Investitionsausschusses des Aufsichtsrates der AIF-Verwaltungsgesellschaft erfolgt, um Interessenkonflikten zu begegnen.

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

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

16 Verwahrstelle des Spezial-AIF

Die Fondsgesellschaft hat am 09.02.2021 mit der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH als AIF-Verwaltungsgesellschaft und der DEHMEL Rechtsanwaltskanzlei mbH (im Folgenden auch „DR-Verwahrstelle“ genannt) einen Vertrag geschlossen, in dem Letztere als Verwahrstelle beauftragt wurde.

Gesellschaft

DEHMEL Rechtsanwaltskanzlei mbH

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der Verwahrstelle

Die DEHMEL Rechtsanwaltskanzlei mbH wurde am 25.10.2013 gegründet.

Handelsregister

Verwahrstelle wird die DEHMEL Rechtsanwaltskanzlei mbH

mit Sitz in Hamburg und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 130044. Sie ist gemäß § 80 Abs. 3 KAGB von der AIF-Verwaltungsgesellschaft als Verwahrstelle i. S. d. §§ 80–90 KAGB beauftragt.

Haupttätigkeit/wesentliche Aufgaben

Die Verwahrstelle hat die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 2 KAGB zu verwahren. Konkret zu verwahren sind folgende Vermögensgegenstände:

- a) Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Holzminden im Grundbuch von Delligsen, Blatt 1625, Flur 1, Flurstücke 92/2, 92/6, 92/8, 92/9, 92/11 und 93/5, mit einer Gesamtgröße von 5.529 Quadratmetern, belegen Hilsstraße 11 in 31073 Delligsen, das sich im Eigentum der IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft befindet bzw. durch Auflassungsvormerkung in dem Grundbuch gesichert und mit einer Altenpflegeeinrichtung bebaut ist,
- b) Bankkonten der Fondsgesellschaft.

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

Die DR-Verwahrstelle stellt sicher, dass

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

um festzustellen, ob die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß verbucht werden;

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

Die DR-Verwahrstelle hat außerdem sicherzustellen, dass die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß überwacht werden. Sie hat insbesondere zu überwachen, dass sämtliche Zahlungen von Anlegern oder im Namen von Anlegern bei der Zeichnung von Anteilen der Fondsgesellschaft geleistet wurden. Sie hat darauf hinzuwirken, dass die gesamten Geldmittel der Fondsgesellschaft auf einem Geldkonto verbucht wurden, das im Namen der Fondsgesellschaft oder der AIF-Verwaltungsgesellschaft für Rechnung der Fondsgesellschaft bei einem Kreditinstitut eröffnet wurde. Im Rahmen der Überwachung der Cashflows werden täglich oder bei geringerer Häufigkeit der Bargeldbewegungen bei deren Eintreten wesentliche Cashflows überprüft, insbesondere auf ihre Vereinbarkeit mit den Geschäften der Fondsgesellschaft.

Die DR-Verwahrstelle prüft kontinuierlich, ob die Bewertungsgrundsätze und -verfahren, um die Vermögenswerte der Fondsgesellschaft zu bewerten, umgesetzt und regelmäßig überprüft werden und ob der Bewertungsprozess den Anforderungen der Bewertungsrichtlinie entspricht. Außerdem überwacht sie, ob die Fondsgesellschaft die in ihren Emissionsunterlagen festgelegten Anlagebeschränkungen und Beschränkungen von Hebelfinanzierungen einhält.

Die DR-Verwahrstelle hat die zuständigen Behörden zu unterrichten, sofern sie im Rahmen ihrer Kontrolle und Überwachung der AIF-Verwaltungsgesellschaft und/oder der Fondsgesellschaft Unregelmäßigkeiten oder Abweichungen feststellt und diese nicht binnen einer angemessenen Frist geklärt bzw. korrigiert wurden.

Die DR-Verwahrstelle darf keine Aufgaben in Bezug auf die Fondsgesellschaft oder die insoweit für Rechnung der Fondsgesellschaft tätige AIF-Verwaltungsgesellschaft wahrnehmen, die Interessenkonflikte zwischen der Fondsgesellschaft, den Anlegern der Fondsgesellschaft, der AIF-Verwaltungsgesellschaft und ihr selbst schaffen könnten.

Die DR-Verwahrstelle haftet grundsätzlich gegenüber der Fondsgesellschaft sowie den Anlegern der Fondsgesellschaft für das Abhandenkommen eines verwahrten Vermögensgegenstandes, nicht jedoch, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Sie haftet gegenüber der Fondsgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Eine darüber hinausgehende Haftung nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (im Folgenden auch „BGB“ abgekürzt) bleibt unberührt.

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

17 Von der Verwahrstelle übertragene Verwahrfunktionen

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

18 Abschlussprüfer des Spezial-AIF

Firma

Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung

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

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 18088.

Prüfungsauftrag

Gemäß § 102 KAGB Prüfung des Jahresberichtes des Spezial-AIF

19 Sonstige Dienstleistungsanbieter und Partner für den Spezial-AIF

a) Firma

IMMAC 112. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der IMMAC 112. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Die IMMAC 112. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH wurde am 03.06.2020 als Vorratsgesellschaft gegründet und am 23.09.2020 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 164701.

Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC 112. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Die IMMAC 112. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH führt als persönlich haftende Gesellschafterin gemäß Gesellschaftsvertrag die Geschäfte. Die Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin

richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften und sie erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine laufende jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00, inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Alle Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin, insbesondere die Gesellschafterrechte, nimmt allein die geschäftsführende Kommanditistin wahr. Im Fall der Auflösung der Fondsgesellschaft bzw. zum Verkauf des Anlageobjektes findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH.

Durch die gesetzlich vorgeschriebene Bestellung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB sind die Geschäftsführung und/oder die Rechte der Gesellschafterversammlung eingeschränkt. Zudem sind die Veräußerung eines Anlageobjektes, die Belastung von Vermögensgegenständen, die der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die

sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, nur mit Zustimmung der Verwahrstelle zulässig. Eine Reihe von Geschäftsführer- und Verwalterhandlungen bedarf der vorherigen Anhörung der Gesellschafter, wobei die Meinungsbildung der Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss grundsätzlich mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen erfolgt.

b) Firma

NDS Verwaltungsgesellschaft mbH

Sitz und Geschäftsanschrift

Der Sitz ist Hamburg. Die Geschäftsanschrift lautet: Bergwinkel 13, 21075 Hamburg.

Gründung der NDS Verwaltungsgesellschaft mbH

Die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH wurde am 28.02.2008 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 106170.

Geschäftsbeziehungen mit der NDS Verwaltungsgesellschaft mbH

Die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH ist als geschäftsführende Kommanditistin gemäß Gesellschaftsvertrag neben der persönlich haftenden Gesellschafterin zur Führung der Geschäfte bevollmächtigt. Die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH nimmt am laufenden Verlust der Fondsgesellschaft nicht teil und erhält für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung i.H.v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 p. a., inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Die geschäftsführende Kommanditistin ist alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Im Fall der Auflösung der Fondsgesellschaft bzw. zum Verkauf des Anlageobjektes findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i. H. d. Wertzuwachses des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz der realisierten Anlageobjektverkaufspreise und der ursprünglichen Anschaffungskosten (Kaufpreis exkl. Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen der Fondsgesellschaft und exkl. Betriebskosten- und Instandsetzungszuschuss gemäß Investitionsplan) inkl. weiterer Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren, Gutachterkosten Objektankauf), abschließend als Gewinnanteil. Alle Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin, insbesondere die Gesellschafterrechte, nimmt allein die geschäftsführende Kommanditistin wahr. Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach ihrem billigen Ermessen berechtigt, ihre Pflichteinlage herabzusetzen.

c) Firma

IMMAC Health property GmbH

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der IMMAC Health property GmbH

Die IMMAC Health property GmbH wurde am 23.01.2001 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142917.

Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC Health property GmbH

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

d) Firma

IMMAC Immobilienfonds GmbH

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der IMMAC Immobilienfonds GmbH

Die IMMAC Immobilienfonds GmbH wurde am 23.01.2001 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 143167.

Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH (i) Eigenkapitalvermittlungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 09.02.2021 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Eigenkapitalvermittlungsvertrag geschlossen, wobei die Beauftragung durch die Fondsgesellschaft erfolgt, mit Überwachungs-, Weisungs- und Kündigungsrechten der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Der Vertrag umfasst die Vermittlung von Kapitalanlegern (Kommanditisten), über andere Vertriebspartner oder selbst, mit Einlageverpflichtungen von insgesamt € 5.000.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu zwei Prozent der Einlageverpflichtungen.

(ii) Fremdkapitalvermittlungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 09.02.2021 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Fremdkapitalvermittlungsvertrag geschlossen, wobei die Beauftragung durch die Fondsgesellschaft erfolgt, mit Überwachungs-, Weisungs- und Kündigungsrechten der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Der Vertrag beinhaltet die Vermittlung einer langfristigen Fremdfinanzierung i. H. v. € 5.100.000,00 und einer kurzfristigen Zwischenfinanzierung i. H. v. € 4.120.000,00.

(iii) Schließungsgarantievertrag

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 09.02.2021 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Vertrag bzgl. einer Schließungsgarantie geschlossen, wobei die Beauftragung durch die Fondsgesellschaft erfolgt, mit Überwachungs-, Weisungs- und Kündigungsrechten der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Nach dem Vertrag hat die IMMAC Immobilienfonds GmbH eine Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 30.06.2022 übernommen. Bis zu diesem Zeitpunkt erforderliches Eigenkapital bzw. ausstehende Einlagen werden unter Hinzuziehung von Sicherheiten, die im Bedarfsfall von der IMMAC Immobilienfonds GmbH oder von ihr benannten Dritten gestellt werden, zwischenfinanziert. Die IMMAC Immobilienfonds GmbH hat am 30.06.2022 entweder selbst oder über Dritte das noch nicht platzierte Eigenkapital zu zeichnen und unverzüglich einzuzahlen. Diese Einzahlungsverpflichtung gilt auch schon vor dem 30.06.2022 i. H. d. erforderlichen Eigenkapitals bzw. der ausstehenden Einlagen, die nicht zwischenfinanziert werden können.

e) Firma

IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH

Die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH wurde am 26.09.1997 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142949.

Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat im Rahmen des Bestellungsvertrages mit der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH am 09.02.2021 einen Auslagerungsvertrag für die ausgelagerten Tätigkeiten hinsichtlich der Ankaufsprüfung sowie der übrigen Geschäftsbesorgung geschlossen. Daneben hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft die Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur (Management und Administration des technologischen Hard- und Software-Fundamentes, IT-Administration) mit Vertrag vom 22.10.2019 an die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH ausgelagert.

f) Firma

NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sitz und Geschäftsanschrift

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

Gründung der NORDDEUTSCHEN PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (NPR)

Die NPR wurde am 15.03.2005 gegründet.

Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 93842.

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

Im Rahmen des Bestellungsvertrages vom 09.02.2021 hat die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung bzgl. der Auslagerung der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der NPR erteilt, welche

mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft ebenfalls am 09.02.2021 einen Auslagerungsvertrag geschlossen hat. Im Rahmen dieses Vertrages übernimmt die NPR Tätigkeiten, die für die steuerliche/bilanzielle Erfassung der Geschäftsvorfälle in der Platzierungsphase (bis zum Schließungszeitpunkt der Fondsgesellschaft) erforderlich sind, sowie die Durchführung der laufenden Buchhaltung, Vermögensaufstellung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft.

(ii) Steuerberatungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit der NPR am 09.02.2021 einen Steuerberatungsvertrag hinsichtlich der laufenden Steuerberatung der Fondsgesellschaft abgeschlossen.

20 Rechte und faire Behandlung der Anleger

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

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

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

- Informations- und Kontrollrecht, § 166 HGB;
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrecht entsprechend der gezeichneten Kapitaleinlage (je volle € 500,00 eine Stimme);
- Recht auf Ergebnisbeteiligung, §§ 167 f., 120 f. HGB;
- Kündigungsrecht im Fall eines Fortsetzungsbeschlusses gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrages;
- Ausschüttungsanspruch/Gewinnauszahlungsanspruch;
- Recht auf Übertragung des Gesellschaftsanteiles;
- Recht auf Zahlung einer Abfindung beim Ausscheiden aus der Gesellschaft, sofern keine Liquidation stattfindet.

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

Informations- und Kontrollrechte

Die den Kommanditisten aus § 166 HGB zustehenden Informations- und Kontrollrechte umfassen das Recht, den Jahresabschluss durch Einsicht in die Bücher und Papiere zu prüfen. Darüber hinaus besteht das Recht, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und dort das Stimmrecht als Kommanditist auszuüben. Zusätzlich sind dem Anleger auf Anforderung alle wesentlichen Änderungen der Informationspflichtendokumentation zur Verfügung zu stellen.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft informiert weiter über den prozentualen Anteil schwer zu liquidierender Vermögensgegenstände, neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement und das aktuelle Risikoprofil sowie die zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme. Sie legt alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die AIF-Verwaltungsgesellschaft für Rechnung der Fondsgesellschaft Leverage einsetzen kann, sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, und die Gesamthöhe des Leverage der betreffenden Fondsgesellschaft offen.

Haftung des Anlegers

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

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

Auflösung des Spezial-AIF

Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Fondsgesellschaft endet am 31.05.2036. Die Fondsgesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig.

Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Fondsgesellschaft eingeholt werden. Jeder Gesellschafter hat das Recht, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zu fordern. Zur Vorbereitung der Gesellschafterversammlung hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch einen externen Gutachter den Verkehrswert des Anlageobjektes auf den 31.05.2036 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der NIW unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes auf den 31.05.2036 festzustellen. Die Kosten der Bewertungen trägt die Fondsgesellschaft. Jeder Gesellschafter kann die Fondsgesellschaft gemäß § 161 KAGB außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Abs. 2 und 3 HGB sind entsprechend anzuwenden. Soweit ein Gesellschafter bei der Abstimmung über die Fortsetzung der Fondsgesellschaft gegen die Fortsetzung stimmt, der Fortsetzungsbeschluss gleichwohl ergeht, steht ihm ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Dieses ist innerhalb von 14 Tagen nach dem Fortsetzungsbeschluss auszuüben. Jede außerordentliche Kündigung ist gegenüber der Fondsgesellschaft zu erklären und hat schriftlich zu erfolgen. Kündigen Gesellschafter außerordentlich, deren zusammengerechnete Kapitaleinlagen mehr als fünf Prozent der gesamten Kapitaleinlagen (mit Ausnahme der eigenen Kapitaleinlagen der Gründungsgesellschafter) ausmachen, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschafter von diesem Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. ein Umlaufverfahren einzuleiten, in der/dem darüber abgestimmt wird, ob die Fondsgesellschaft aufgelöst wird. Gesellschafter, die gekündigt haben, haben bei der Abstimmung kein Stimmrecht. Der Beschluss, mit dem die Auflösung der Fondsgesellschaft bestimmt wird, bedarf in diesem Fall der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Werden die Auflösung und Liquidation beschlossen, nehmen auch die kündigenden Gesellschafter an der Liquidation teil und erhalten keine Abfindung gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages.

Faire Behandlung der Anleger

Die Anleger der Fondsgesellschaft werden gleichbehandelt. Es gibt keine Anleger, die eine Vorzugsbehandlung erfahren.

Alle von den Anlegern gezeichneten Anteile haben dieselben Ausgestaltungsmerkmale, und es werden keine verschiedenen Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 KAGB i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB gebildet. Die Anteile der Gründungsgesellschafter haben gemäß Gesellschaftsvertrag von den Anteilen der Anleger abweichende Ausgestaltungsmerkmale.

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

21 Sonstige Informationen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Vermögensanlage

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

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

Bei steuerlichen Betrachtungen in der Prognosekalkulation und sonstigen Darstellungen bzgl. einer Beteiligung an der IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde unterstellt, dass der Anleger in Deutschland wohnhaft ist und als natürliche Person seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält.

Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Individuelle Belange, die sich aus persönlichen Umständen des Anlegers ergeben, können bei der Betrachtung daher nicht berücksichtigt werden.

Die Darstellungen beruhen auf der aktuellen Rechtslage unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation geltenden Steuergesetze sowie der Auffassung der Finanzverwaltung und Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation. Nachfolgende Änderungen der Gesetze, ihrer Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die Darstellungen entfalten. Die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt den zuständigen Finanzämtern der Fondsgesellschaft und der Anteilseigner im Rahmen von Veranlagungsverfahren bzw. steuerlichen Außenprüfungen.

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

b) Offenlegung von Informationen

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

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

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

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

I. Allgemeine Informationen zum Investmentvermögen

1. Spezial-AIF

IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, am 24.11.2020 gegründet und am 15.12.2020 eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 126595.

Persönlich haftende Gesellschafterin: IMMAC 112. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, am 03.06.2020 als Vorratsgesellschaft gegründet und am 23.09.2020 eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 164701; Geschäftsführer: Harald Niedergesäß und Peter Stein, jeweils einzelvertretungsberechtigt.

Geschäftsführende Kommanditistin: NDS Verwaltungsgesellschaft mbH, Bergwinkel 13, 21075 Hamburg, gegründet am 28.02.2008, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 106170; Geschäftsführer: Peter Stein.

Unternehmensgegenstand der IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Die Fondsgesellschaft ist ein Spezial Alternativer Investmentfonds

(Spezial-AIF) i.S.d. KAGB. Die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erfolgen daher nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter.

2. Anbieterin und Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Geschäftsführung: Lutz Kohl, Tim Ruttman, jeweils einzelvertretungsberechtigt.

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

3. Aufsicht

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

4. Vermittler

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

5. Verwahrstelle

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

Geschäftsführer: Christian Dehmel.

II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Diese Informationspflichtendokumentation zum Beteiligungsangebot IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft sowie die Beitrittserklärung mit Zusatzbogen und Anlagen zur Beitrittserklärung enthalten detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird ergänzend auf diese Dokumente verwiesen.

1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Der Anleger beteiligt sich als Direktkommanditist mit Eintragung ins Handelsregister an der IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Die IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Spezial-AIF. Der Gegenstand der Fondsgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Tatsächlich hat die Fondsgesellschaft mit notariell beurkundetem Kaufvertrag eine Altenpflegeeinrichtung, belegen in Delligsen, erworben und langfristig

verpachtet. Die Anleger erhalten aus den Pachtüberschüssen und einem Liquidationserlös Ausschüttungen; die anteiligen Gewinne/Verluste werden ihnen zugerechnet.

Da die Fondsgesellschaft ein geschlossener Spezial Alternativer Investmentfonds i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches ist, erfolgen die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter.

Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, Gesellschaften deutschen Rechtes in Deutschland zu gründen und sich an Gesellschaften, insbesondere Kommanditgesellschaften, zu beteiligen, die Immobilien erwerben und vermieten bzw. verpachten.

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

2. Einlage und Preise

Der Anleger hat eine Einlage (Kapitaleinlage) von mindestens € 200.000,00 zzgl. Ausgabeaufschlag i. H. v. regelmäßig zwei Prozent zu leisten. Höhere Kapitaleinlagen müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

3. Weitere vom Anleger zu tragende Kosten

Als individuelle Anlegerkosten fallen Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Veröffentlichungskosten an. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteiles hat der Kommanditist (i) die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister sowie die Gebühren einer etwa notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung und (ii) Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr

als insgesamt fünf Prozent des Anteilwertes, an die AIF-Verwaltungsgesellschaft zu leisten. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Anleger selbst.

Im Fall des Ausscheidens eines Gesellschafters ist zur Ermittlung der Abfindung auf den Tag des Ausscheidens bzw. auf den 31.05.2036 der NIW festzustellen. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes des Anlageobjektes inkl. der Begutachtung der Immobilie und für die Feststellung des NIW auf den 31.05.2036 trägt die Fondsgesellschaft. Scheidet der Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten der Feststellung des NIW die Fondsgesellschaft. In allen anderen Fällen des Ausscheidens während der geplanten Laufzeit der Fondsgesellschaft sind sie vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen. Können sich der ausscheidende Gesellschafter und die Fondsgesellschaft auf den Verkehrswert des Anlageobjektes nicht einigen, hat der Präsident der Handelskammer Hamburg auf Antrag eines der Beteiligten einen Sachverständigen zur verbindlichen Feststellung des NIW zu bestellen. Der Sachverständige hat als Unter- und Obergrenze die von den Beteiligten genannten Werte zu beachten. Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die Beteiligten in dem Verhältnis, in dem der Sachverständige von den von ihnen genannten Werten abweicht.

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

4. Zahlung, Erfüllung der Verträge

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

Konto für Einzahlungen

Kontoinhaber:

IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Bank: Kreissparkasse Soltau

IBAN: DE95 2585 1660 0055 2750 69

BIC (SWIFT): NOLADE21SOL

Verwendungszweck: Ihre individuelle Beteiligungsnummer

5. Leistungsvorbehalte, Risiken

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Fondsgesellschaft ergeben sich keine Leistungsvorbehalte. Eine erstmalige Beteiligung ist nach vollständiger Platzierung des Kommanditkapitals nicht mehr möglich. Trotz einer Vielzahl von Sicherheitsmechanismen ist die vorliegende Vermögensanlage mit Risiken behaftet, die im ungünstigsten Fall zu einem Totalverlust hinsichtlich der vom Anleger eingesetzten Kapitaleinlage und des Ausgabeaufschlages führen können. Das vorliegende Angebot bezieht sich auf ein Finanzinstrument, das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat. Insbesondere sind erwirtschaftete Erträge der Vergangenheit kein Indikator für künftige Erträge. Für eine ausführliche Darstellung der Risiken wird auf das Kapitel 6 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition“ dieser Informationspflichtendokumentation verwiesen.

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

1. Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger ein Angebot auf Beitritt gegenüber der IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ab. Der Vertrag (Beitritt) wird wirksam mit Gegenzeichnung der Beitrittserklärung und Vergabe einer

Beteiligungsnummer (definiert als Annahme) durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, ohne dass es der Zustimmung der übrigen Gesellschafter bedarf. Auch der Zugang der Annahmeerklärung ist für die Wirksamkeit des Beitritts zur Fondsgesellschaft nicht erforderlich. Der Anleger wird über die Annahme jedoch unverzüglich schriftlich informiert. Der beitretende Anleger erhält für die handelsregisterliche Eintragungsabwicklung den Entwurf einer Handelsregistervollmacht, um sie in notariell beglaubigter Form zu erteilen. Die Vollmacht bevollmächtigt die Komplementärin und/oder die geschäftsführende Kommanditistin für die gesamte Dauer der Beteiligung zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit handelsregisterlichen Anträgen. Der Beitritt wird im Außenverhältnis erst wirksam, nachdem der Anleger ins Handelsregister eingetragen worden ist.

2. Widerrufsrecht

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

3. Laufzeit der Beteiligung, vertragliche Kündigungsmöglichkeiten

Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Fondsgesellschaft endet am 31.05.2036. Die Fondsgesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Fondsgesellschaft ist zulässig. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Fondsgesellschaft eingeholt werden. Jeder Gesellschafter hat das Recht, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung

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

4. Rechtsordnung und Gerichtsstand

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

5. Vertrags- und Kommunikationssprache

Die Informationspflichtendokumentation ist in deutscher Sprache verfasst. Die Kommunikation mit dem Anleger erfolgt in deutscher Sprache.

6. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

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

7. Zeichnungsfrist

Das Angebot beginnt einen Werktag nach der Mitteilung der BaFin, dass mit dem Vertrieb der Anteile der Fondsgesellschaft begonnen werden darf. Die Zeichnungsfrist läuft – vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung durch Vollplatzierung des Kommanditkapitals – bis zum 30.06.2022.

IV. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

1. Außergerichtliche Streitschlichtung

Die Möglichkeit zum Anrufen einer außergerichtlichen Schlichtungsstelle ist im Rahmen des Gesellschaftsvertrages nicht vorgesehen. Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches kann der Anleger unbeschadet seines Rechtes, die Gerichte anzurufen, die bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn, Telefon: 0228.41 08-0; Telefax: 0228.41 08-62 299, E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de, eingerichtete Schlichtungsstelle kontaktieren.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung des BGB betreffend Fernabsatzverträge kann der Anleger unbeschadet seines Rechtes, die Gerichte anzurufen, die bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main, Telefon: 069.95 66-32 32; Telefax: 069.70 90 90-99 01; E-Mail: schlichtung@bundesbank.de, eingerichtete Schlichtungsstelle kontaktieren.

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben. Der Anleger (Beschwerdeführer) hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht und/oder keine Streitschlichtungsstelle angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Im Übrigen gilt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung, die bei der Deutschen Bundesbank unter der vorstehend angegebenen Adresse erhältlich ist.

2. Hinweise zum Bestehen einer Einlagensicherung

Einlagensicherungen, etwa durch einen Garantiefonds oder vergleichbare Entschädigungsregelungen, bestehen nicht.

IV Gesellschaftsvertrag

Gesellschaftsvertrag der

**IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

Inhaltsverzeichnis

Artikel I Grundlegende Bestimmungen

- § 1 Firma, Sitz
- § 2 Gegenstand der Gesellschaft
- § 3 Beginn, Dauer, Geschäftsjahr

Artikel II Gesellschafter, Kapitalausstattung

- § 4 Kommanditkapital, Gesellschafter, Kapitalanteile
- § 5 Erhöhung des Kommanditkapitals durch Aufnahme weiterer Kommanditisten

Artikel III Geschäftsführung und Vertretung

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

Artikel IV Anlegerkommission

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

Artikel V Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

- § 13 Gesellschafterbeschlüsse
- § 14 Gesellschafterversammlungen

Artikel VI Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen

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

Artikel VII Gesellschafterwechsel

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

Artikel VIII Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation

- § 24 Änderung des Gesellschaftsvertrages
- § 25 Liquidation

Artikel IX Schlussbestimmungen

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

Zwischen

1. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 164701 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

IMMAC 112. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

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

2. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 106170 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

NDS Verwaltungsgesellschaft mbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Peter Stein, geschäftsansässig Bergwinkel 13, 21075 Hamburg,

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

IMMAC Health property GmbH

mit Sitz in Hamburg, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Reimund Huß und Herrn Thomas F. Roth, geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35 in 20354 Hamburg,

wird der bisherige Gesellschaftsvertrag wie folgt neu gefasst:

I. Grundlegende Bestimmungen

§1 Firma, Sitz

1. Der Name der Kommanditgesellschaft lautet
IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
2. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

§2 Gegenstand der Gesellschaft

1. Der Gegenstand der Gesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Die Gesellschaft ist ein geschlossener Spezial Alternativer Investmentfonds („AIF“) i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“). Die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erfolgen daher nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, Gesellschaften deutschen Rechtes in Deutschland zu gründen und sich an Gesellschaften, insbesondere Kommanditgesellschaften, zu beteiligen, die Immobilien erwerben und vermieten bzw. verpachten.
3. Darüber hinaus ist die Gesellschaft berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden und dem Unternehmensgegenstand förderliche Geschäfte vorzunehmen. Sie darf insbesondere alleinige Gesellschafterin ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin sein. Sie darf ferner Darlehen aufnehmen und hierfür Sicherheiten stellen. Die Gesellschaft hat § 152 KAGB zu beachten.

§3 Beginn, Dauer, Geschäftsjahr

1. Die Gesellschaft wurde am 24.11.2020 neu gegründet. Die Gesellschaft endet am 31.05.2036 vorbehaltlich eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses (Fortsetzungsbeschluss) gemäß § 21 dieses Vertrages.
2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Gesellschafter, Kapitalausstattung

§4 Kommanditkapital, Gesellschafter, Kapitalanteile

1. Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt € 622.500,00.
2. An der Gesellschaft sind beteiligt:
 - a) als persönlich haftende Gesellschafterin die IMMAC 112. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ohne Einlage;
 - b) als geschäftsführende Kommanditistin die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 620.000,00.
 - c) als Gründungskommanditistin die IMMAC Health property GmbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 2.500,00.
3. Die Gesellschaft ist handelnd durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen und somit das Kommanditkapital der Gesellschaft um € 5.000.000,00 auf bis zu € 5.622.500,00 zu erhöhen und zwar durch Aufnahme weiterer Kommanditisten (§ 5).
4. Kapitalanteile der Kommanditisten zu 2. b) und c) gelten als Pflichteinlage; sie sind jeweils als Haftsumme des Kommanditisten in das Handelsregister einzutragen. Bei neu aufzunehmenden Kommanditisten werden nur jeweils zehn Prozent der Kommanditeinlagen in das Handelsregister als Haftenlage eingetragen.
5. Anteile der Gesellschaft als weiterer Kommanditist gemäß § 5 dürfen ausschließlich von professionellen Anlegern und semiprofessionellen Anlegern i. S. d. KAGB erworben werden.

§5 Erhöhung des Kommanditkapitals durch Aufnahme weiterer Kommanditisten

1. Die geschäftsführende Kommanditistin ist neben der persönlich haftenden Gesellschafterin berechtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne dass es der Zustimmung der übrigen Gesellschafter bedarf, weitere Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen. Die Aufnahme weiterer Kommanditisten erfolgt mit Zugang der unterzeichneten Beitrittserklärung des neuen Kommanditisten als Angebot und Annahme des Beitrittes durch die geschäftsführende Kommanditistin. Die Annahme

liegt bereits in der Unterzeichnung der Beitrittserklärung und der Vergabe einer Beteiligungsnummer. Zur Wirksamkeit des Beitrittes ist der Zugang der Annahme nicht erforderlich. Der Beitretende wird jedoch unverzüglich schriftlich über die Annahme des Beitrittes informiert. Der Beitritt wird wirksam mit Eintragung in das Handelsregister.

2. Die weiteren Kommanditisten zeichnen die Kapitaleinlage grundsätzlich zzgl. Zahlung eines Ausgabeaufschlages i. H. v. zwei Prozent der Kapitaleinlage. Die Kapitaleinlage inkl. Ausgabeaufschlag wird zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung fällig. Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltslose, spesenfreie Banküberweisung auf das in der Mitteilung über die Aufnahme als Kommanditist angegebene Bankkonto der Fondsgesellschaft.
3. Als weiterer Kommanditist kann in die Gesellschaft nur aufgenommen werden, für den die in § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB oder die in § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Kapitaleinlage beträgt mindestens € 200.000,00 und höhere Beträge müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.
4. Der weitere Kommanditist ist verpflichtet, eine unwiderrufliche und über den Tod hinaus geltende, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht unverzüglich der persönlich haftenden Gesellschafterin oder der geschäftsführenden Kommanditistin zu erteilen. Die Bevollmächtigung erfolgt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu folgenden Anmeldungen zum Handelsregister:
 - Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten, einschließlich des Vollmachtgebers selbst;
 - Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern;
 - Änderung der Beteiligungsverhältnisse und des Kapitals der Gesellschaft;
 - Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Gesellschaft sowie weiteren eintragungsfähigen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen;
 - Liquidation und Löschung der Gesellschaft.

Die Handelsregistervollmacht ist der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin spätestens binnen zwei Wochen nach dem Beitritt zuzusenden. Übersendet der weitere Kommanditist die Handelsregistervollmacht auch auf eine Mahnung der Gesellschaft nicht binnen einer Woche, ist die Gesellschaft berechtigt, die Anmeldung zum Handelsregister ohne Berücksichtigung des weiteren Kommanditisten vorzunehmen. Außerdem hat der weitere Kommanditist den sich aus der fehlenden Vollmachtsübersendung ergebenden Schaden zu ersetzen, der insbesondere in nutzlos aufgewandten Kosten und Gebühren liegen kann. Unabhängig davon ist die Gesellschaft berechtigt, bis zum Eingang der Handelsregistervollmacht die monatlichen Ausschüttungen zurückzuhalten. Die Kosten für die Erteilung der Vollmacht hat der weitere Kommanditist zu tragen.

5. Leistet ein weiterer Kommanditist eine fällige Kapitaleinzahlung und/oder den Ausgabeaufschlag nicht rechtzeitig oder nicht vollständig, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin oder die Gesellschaft das Recht, den betreffenden Kommanditisten mit sofortiger Wirkung und ohne vorherige Mahnung aus der Gesellschaft auszuschließen. In diesem Fall hat die Gesellschaft eventuell empfangene Leistungen zurückzugewähren.
6. Die gesetzlichen Vorschriften über die beschränkte Haftung der Kommanditisten bleiben unberührt.
7. Die Kommanditisten sind zu Nachschüssen nicht verpflichtet.

III. Geschäftsführung und Vertretung

§ 6 Geschäftsführungsbefugnis

1. Die Gesellschaft ist ein Spezial Alternativer Investmentfonds („AIF“) i. S. d. Vorschriften des KAGB. Die Gesellschaft ist verpflichtet, eine Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB als Verwalter („Kapitalverwaltungsgesellschaft“) zu bestellen, wodurch die Geschäftsführung und/oder die Rechte der Gesellschafterversammlung eingeschränkt werden. Insbesondere ist

die Veräußerung von Immobilien nur mit Zustimmung einer Verwahrstelle zulässig. Zur Führung der Geschäfte ist im Übrigen neben der persönlich haftenden Gesellschafterin die geschäftsführende Kommanditistin NDS Verwaltungsgesellschaft mbH bevollmächtigt. Die geschäftsführende Kommanditistin nimmt die Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschaft wahr.

2. Die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht aus mindestens zwei natürlichen Personen. Die Vorschriften des KAGB, insbesondere von § 153 KAGB, sind bei der Geschäftsführung der Gesellschaft zu beachten. Kommanditisten, die nicht zur Führung der Geschäfte befugt sind, haben ein Widerspruchsrecht bei Geschäften, die nicht vom Gesellschaftszweck umfasst sind. Im Fall des Widerspruches eines Kommanditisten beschließen die Gesellschafter über die Vornahme der Handlung mit einfacher Mehrheit. Der widersprechende Kommanditist ist an diesen Beschluss gebunden. Im Übrigen ist das Widerspruchsrecht des Kommanditisten nach § 164 Handelsgesetzbuch („HGB“) ausgeschlossen.

§ 7 Anhörungsbedürftige Rechtsgeschäfte, Zustimmung

1. Die folgenden Geschäftsführerhandlungen und Rechtsgeschäfte bedürfen der vorherigen Anhörung und, soweit ausdrücklich kenntlich gemacht, der Zustimmung der Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen, wobei Enthaltungen nicht mitgezählt werden, es sei denn, dem entgegenstehende Geschäftsführerhandlungen bzw. Rechtsgeschäfte sind durch das KAGB vorgeschrieben:
 - a) Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken sowie von Teilen hiervon; dies gilt jedoch nicht für den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von kleinen, unbedeutenden Grundstücksteilflächen, sofern die finanzierende Bank und die Pächterin/Mieterin keine Bedenken gegen einen Erwerb, eine Veräußerung oder eine Belastung haben. Der Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle ist zu beachten. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die der Gesellschaft gehören,

- und die Abtretung und die Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind nur unter den Bedingungen von § 275 KAGB und nur mit Zustimmung der Verwahrstelle zulässig.
- b) Abschluss, Änderung und Kündigung von Darlehensverträgen ab einer Gesamthöhe von € 1.000.000,00; die Prolongation und Umfinanzierung bestehender Darlehen sind hiervon nicht betroffen; der Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle ist zu beachten.
- c) Ausschüttungen oder Einlagenrückgewähr an die Gesellschafter, die den Wert einer Kommanditeinlage unter den Wert der Haftsumme herabmindert, § 152 KAGB.
- d) Bauliche Veränderungen am Grundvermögen, soweit hierzu ein Aufwand von mehr als zehn Prozent des Kommanditkapitals erforderlich ist; Erhaltungsaufwendungen sind hiervon nicht betroffen.
- e) Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt. Sie ist mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.
2. Für folgende Verträge, die u.a. im Investitionsplan der Gesellschaft bei Vertragsschluss dieses Gesellschaftsvertrages vorgesehen sind und bis zum Beginn der Kapitalerhöhung gemäß § 4 Ziff. 3. dieses Vertrages abgeschlossen werden, bedarf es für deren Abschluss und Umsetzung weder der Anhörung noch der Zustimmung der Gesellschafter und der zukünftig weiteren Kommanditisten:
- a) Pachtvertrag nebst etwaigen Nachträgen über das Anlageobjekt, belegen Hilsstraße 11 in 31073 Delligsen;
- b) Darlehensverträge, mittels derer die Fondsgesellschaft den Grundstücksankauf, die Anschaffungsnebenkosten, Investitionen und Zuschüsse im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt zwischenfinanziert bzw. auch für die Zeit nach der Schließung des Fonds langfristigt eindeckt;
- c) Verwahrstellenvertrag mit einer Vergütung i. H. v. (i) € 9.166,67 inkl. Umsatzsteuer, nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin und nachdem die Anteile an der Fondsgesellschaft vollständig platziert sind (Schließung der Fondsgesellschaft), sowie (ii) ab dem 01.01.2022 € 5.500,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer in monatlichen Teilbeträgen und (iii) zum 01.01. eines Jahres, ebenfalls beginnend am 01.01.2021, jeweils eine weitere jährliche Vergütung i. H. v. € 5.500,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer als zusätzliche Einmalzahlung. Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Die jährliche Vergütung darf jedoch maximal bis zu 0,70 Prozent p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes („NIW“), der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 11.000,00 inkl. Umsatzsteuer, betragen.
- d) Bestellung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg, zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft. Dieser obliegen insbesondere die Anlage und die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens einschließlich der als solche gekennzeichneten ausgelagerten Tätigkeiten:
- aa) der Objektankaufsprüfung mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 20.000,00 inkl. Umsatzsteuer (ausgelagert),
- bb) als vorbereitende Tätigkeit die Auswahl geeigneter Vermietungs-/Verpachtungsobjekte, Unterstützung bei den Erwerbsverhandlungen, Unterstützung bei den Vertragsverhandlungen, die zur Umsetzung des Vorhabens der Gesellschaft erforderlich sind (außer Finanzierungs- und Kreditverträge), Besorgung der rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung der abzuschließenden Verträge sowie ggf. Beiziehung bzw. Einbindung von dritten Vertragspartnern in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft (z. B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.) mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 350.000,00 inkl. Umsatzsteuer (ausgelagert),
- cc) als vorbereitende Tätigkeit die Konzeption und Fondsverwaltung, die weitere Konzeptionsarbeit, die nach Unterzeichnung des Bestellungsvertrages geleistet wird, sowie Beratung und Betreuung bei der Erstellung von Vertriebsunterlagen mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 50.000,00 inkl. Umsatzsteuer,
- dd) der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 10.000,00 inkl. Umsatzsteuer (ausgelagert),
- ee) der laufenden Fondsverwaltung (Portfolio- und Risikomanagement, Fondsverwaltung, Buchhaltung der Gesellschaft, Folgebewertungen und laufendes Objektmanagement) mit einer jährlichen Vergütung i. H. v. maximal 1,60 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, jedoch nicht mehr als 13,00 Prozent der Pachteinnahmen inkl. Umsatzsteuer der Fondsgesellschaft. Im Jahr 2021 (01.06.–31.12.2021) beträgt die Vergütung mindestens € 27.458,33 inkl. Umsatzsteuer,
- e) Vertrag zur Vermittlung der Fremdmittel, welche die Gesellschaft aufnimmt, mit einer Vergütung i. H. v. € 102.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- f) Vertrag über eine Schließungsgarantie mit einer Vergütung i. H. v. € 100.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- g) Vertrag zur Kapitalbeschaffung mit Unternehmen, die selbst oder durch Dritte Kommanditisten zur Erhöhung des Kommanditkapitals der Gesellschaft auf € 5.622.500,00 akquirieren, mit einer Vergütung i. H. v. € 200.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, zzgl. des Ausgabeaufschlages (Agio) i. H. v. bis zu € 100.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- h) Steuerberatungsvertrag mit einer jährlichen Vergütung i. H. v. € 5.000,00 inkl. Umsatzsteuer. Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen.
- Diese Verträge dürfen auch mit Gesellschaftern oder mit diesen verbundenen Unternehmen geschlossen werden.

§8 Vertretungsbefugnis, Anlegerinformationen, Gesellschafterinformationen

1. Die Gesellschaft wird von der persönlich haftenden Gesellschafterin und/oder der geschäftsführenden Kommanditistin vertreten, der hiermit rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht eingeräumt wird. Die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die geschäftsführende Kommanditistin sind alleinvertretungsbe-rechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
2. Alle Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin, insbesondere die Gesellschafterrechte, nimmt allein die geschäftsführende Kommanditistin wahr.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haf-tende Gesellschafterin werden bevollmächtigt, Verträge mit neuen Kommanditisten über deren Aufnahme in die Gesellschaft abzuschließen.
4. Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach ihrem billigen Ermessen berechtigt, ihre Pflichteinlage herabzusetzen.
5. Durch die Verwaltung des Vermögens der Gesellschaft durch die externe Verwaltungsgesellschaft der HKA Hanseatische Kapital-verwaltung GmbH bzw. durch die Vorschriften des KAGB werden die Geschäftsführung und/oder die Rechte der Gesellschafter-versammlung eingeschränkt sein.
6. Sämtliche Anlegerinformationen einschließlich der Informations-pflichtendokumentation (nach § 307 KAGB) und des letzten ver-öffentlichten Jahresberichtes in der geltenden Fassung, soweit ein solcher aufzustellen ist, sind dem Anleger kostenlos zur Ver-fügung zu stellen.

§9 Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin

1. Der persönlich haftenden Gesellschafterin steht als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, zu. Im ersten

Kalenderjahr (01.06.–31.12.2021) beträgt die Vergütung mindes-tens € 1.458,33 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2022) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Vorauszahlungen sind zulässig.

2. Die Vergütung ist im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandeln.
3. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist bevollmächtigt, Ver-träge abzuschließen, welche die vorgenannten Vergütungen regeln.
4. Die vorgenannte Vergütung steht der persönlich haftenden Gesellschafterin in Rumpfwirtschaftsjahren anteilig zu.

IV. Anlegerkommission

§10 Bestellung, Amtszeit, Haftung

1. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Die Bildung eines Beirates findet nicht statt.
2. Die Gesellschafter können jedoch eine aus bis zu drei Mitgliedern bestehende Anlegerkommission bestellen. Der Anlegerkommis-sion dürfen nur Gesellschafter angehören. Für das Amt eines Anlegerkommissionsmitgliedes bewerben sich Interessierte schriftlich. Die Bewerbung ist spätestens zwei Wochen vor Ver-sendung der Beschlussunterlagen für das nächste ordentliche Umlaufverfahren zu übersenden und wird mit den Beschlussun-terlagen den Gesellschaftern übersandt. Jede Bewerbung gilt als Abstimmungsantrag, über den entschieden wird. Gewählt werden die maximal drei Mitglieder, welche die meisten Stimmen auf sich vereinigen.
3. Die ordentliche Amtszeit eines Mitgliedes der Anlegerkommission ist unbestimmt. Durch Beschluss der Gesellschafter können ein oder alle Mitglieder abberufen werden.
4. Jedes Mitglied ist berechtigt, das Amt durch schriftliche Erklä-rung gegenüber der Gesellschaft niederzulegen.
5. Die Mitglieder der Anlegerkommission haften nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

§11 Aufgaben und Rechte

1. Die Anlegerkommission hat die folgenden Aufgaben und Rechte:
 - a) Die Anlegerkommission ist berechtigt, die Geschäftsführung und die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei Entscheidungen zu beraten.
 - b) Die Anlegerkommission hat jährlich den Gesellschaftern im Rahmen der Gesellschafterversammlung oder bei der Beschlussfassung im Umlaufverfahren als Bestandteil der den Gesellschaftern zugehenden Beschlussunterlagen einen Bericht über die Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr abzugeben. Hierzu muss der Anlegerkommission Gelegen-heit gegeben werden, zu den Beschlussunterlagen vorab Stellung zu nehmen.
 - c) Darüber hinaus sollen die Geschäftsführung bzw. die Kapital-verwaltungsgesellschaft die Anlegerkommission zu wesentli-chen Angelegenheiten anhören.
 - d) Die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss der Anlegerkommission weitere Aufgaben übertragen.
2. Sämtliche Kenntnisse, welche die Anlegerkommission über die Gesellschaft und die Gesellschafter erlangt, sind vertraulich zu behandeln. Diese Vertraulichkeitsverpflichtung gilt auch nach Beendigung der Kommissionstätigkeit.
3. Die Anlegerkommission ist berechtigt, zu verlangen, dass anstelle einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren eine Prä-senz-Gesellschafterversammlung einberufen wird oder eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen ist.

§12 Vergütung, Auslagen

1. Die Anlegerkommission erhält eine jährliche Vergütung i. H. v. € 300,00. Die Vergütung ist in der Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft enthalten.
2. Zusätzlich erhält die Anlegerkommission unabhängig von der Zahl ihrer Mitglieder eine Pauschale i. H. v. € 120,00 pro Jahr für Reisekosten, die ebenfalls in der Verwaltungsvergütung enthal-ten ist. Mehrere Kommissionsmitglieder haben sich hinsichtlich der Aufteilung der Pauschale zu einigen.

V. Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

§ 13 Gesellschafterbeschlüsse

1. Die von den Gesellschaftern in Angelegenheiten der Gesellschaft zu treffenden Entscheidungen, insbesondere die Feststellung der Jahresabschlüsse und die Entscheidung über die Entlastung der Geschäftsführung, erfolgen durch Beschluss. Beschlüsse der Gesellschafter werden in Gesellschafterversammlungen oder im Umlaufverfahren gefasst. Die Vorschriften des KAGB sind stets zu beachten.
2. Abgestimmt wird, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, nach der Höhe der gezeichneten Kapitaleinlage. Je volle € 500,00 der Einlage gewähren eine Stimme. Enthaltungen werden bei den Abstimmungen nicht mitgezählt.
3. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, werden Gesellschafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der anwesenden Stimmen (einfache Mehrheit) gefasst. Anwesend in diesem Zusammenhang bedeutet (a) bei Gesellschafterversammlungen die Teilnahme in Person des Gesellschafters oder durch seinen Vertreter an der Gesellschafterversammlung oder (b) bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren die abgegebene Stimme.
4. Gesellschafterbeschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von zwei Monaten nach Absendung des Ergebnisses der Beschlussfassung durch gerichtliche Klageerhebung angefochten werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.
5. Gesellschafterbeschlüsse werden i. d. R. im Umlaufverfahren gefasst.
6. Die Beschlussfassung im Umlaufverfahren erfolgt nach ordnungsgemäßer Versendung der Beschlussfassungsunterlagen durch Stimmabgabe per schriftlicher Urkunde, Telefax, E-Mail oder über das Anlegerportal. Die Stimmabgabe des Gesellschafters muss der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin zugehen. Die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende

Gesellschafterin bestimmt den letzten Abstimmungstag, an dem die Stimmabgabe zugegangen sein muss, der nicht vor Ablauf von vier Wochen nach Absendung der Beschlussfassungsunterlagen an die Gesellschafter liegen darf. Bei Eilbedürftigkeit können sie die Frist zur Abgabe der Stimmen auf zehn Tage ab Versendung der Beschlussfassungsunterlagen verkürzen.

7. Die Versendung der Beschlussfassungsunterlagen ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an die von dem Gesellschafter zuletzt der Gesellschaft schriftlich genannte Adresse gerichtet wurde. Ist der Aufenthalt eines Gesellschafters unbekannt oder können ihm aus anderen Gründen die Beschlussfassungsunterlagen nicht zugestellt werden, so ruht sein Stimmrecht bis zur Beseitigung dieses Zustandes. Sofern der Gesellschafter das Anlegerportal nutzt, gilt die Versendung der Beschlussunterlagen auch als ordnungsgemäß erfolgt, wenn die E-Mail-Benachrichtigung an die von dem Gesellschafter im Anlegerportal hinterlegte E-Mail-Adresse gerichtet wurde. Die Beschlussfassungsunterlagen haben sämtliche Abstimmungspunkte, die Mitteilung des genauen Abstimmungsverfahrens, die Angabe des letzten Abstimmungstages und die Zahl der Stimmen des Gesellschafters aufzuführen bzw. zu enthalten. Die Beschlussfähigkeit im Umlaufverfahren ist gegeben, wenn die vorstehend beschriebenen Formalien gewahrt worden sind. Einzelheiten haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin im Einzelfall zu bestimmen. Insbesondere soll auch die Darstellung der Angelegenheit, über die abgestimmt werden soll, in den Beschlussfassungsunterlagen enthalten sein.
8. Beschlüsse im Umlaufverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin mit Ablauf des letzten Abstimmungstages wirksam gefasst. Für die Wahrung der Frist ist der Zugang maßgebend. Den Gesellschaftern wird das Ergebnis der Beschlussfassung von der geschäftsführenden Kommanditistin mitgeteilt, ohne dass dies Wirksamkeitsvoraussetzung ist.
9. Gesellschafter, die zusammen Gesellschaftsanteile i. H. v. mindestens zehn Prozent des Kommanditkapitals halten, können

beim Vorliegen eines wichtigen Grundes unter Benennung dieses Grundes und des Abstimmungspunktes eine außerordentliche Beschlussfassung der Gesellschafter von der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin verlangen. Diese führen die außerordentliche Beschlussfassung im Umlaufverfahren durch. Bei Eilbedürftigkeit können sie die Frist zur Abgabe der Stimmen auf zehn Tage ab Versendung der Beschlussfassungsunterlagen verkürzen.

§ 14 Gesellschafterversammlungen

1. Die Gesellschafter entscheiden über Angelegenheiten der Gesellschaft i. d. R. durch Beschluss im Umlaufverfahren, es sei denn, es wird eine Gesellschafterversammlung einberufen.
2. Ordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der Geschäftsführung einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen erfordert oder wenn Kommanditisten, die mindestens zehn Prozent der Stimmen auf sich vereinen, einem Umlaufverfahren widersprechen oder die Anlegerkommission aufgrund von wesentlichen Belangen der Gesellschaft eine Anwesenheit der Gesellschafter für unablässig erachtet.
3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind einzuberufen, wenn es der Geschäftsführung im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint oder wenn die Anlegerkommission die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung verlangt, soweit wesentliche Belange der Gesellschaft betroffen sind.
4. Die Gesellschafterversammlungen finden an einem von der Geschäftsführung zu bestimmenden Ort, i. d. R. am Sitz der Gesellschaft statt.
5. Die Gesellschafterversammlungen werden durch einen zu bestimmenden Versammlungsleiter geleitet.
6. Die Einberufung hat unter Wahrung einer Frist von mindestens drei Wochen schriftlich per Postversand oder über das Anlegerportal zu erfolgen. Die Frist verkürzt sich bei der Einberufung außerordentlicher Gesellschafterversammlungen auf zwei

Wochen. Die Tagesordnung ist bei der Einberufung anzugeben. Für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels maßgeblich. Sofern die Einberufung über das Anlegerportal erfolgt, ist für den Beginn der Frist das Datum des Tages der E-Mail-Benachrichtigung maßgeblich. Bei Eilbedürftigkeit kann die Frist auf sieben Tage verkürzt werden. Die Einberufung ist ordnungsgemäß, wenn sie an die von dem Gesellschafter zuletzt schriftlich genannte Adresse gesandt wurde.

7. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und die persönlich haftende Gesellschafterin vertreten ist.
8. Jeder Kommanditist kann sich bei der Gesellschafterversammlung nur durch einen anderen Kommanditisten, seinen Ehegatten oder einen die Beteiligung vermittelnden Kapitalanlageberater vertreten lassen. Eine entsprechende (Unter-)Vollmacht bedarf der Schriftform und ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung dem Versammlungsleiter auszuhändigen.
9. Über jede Versammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die der Versammlungsleiter zu unterzeichnen hat. In der Niederschrift sind der Ort und der Tag der Versammlung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung, der wesentliche Inhalt der Aussprache und die Beschlüsse der Gesellschafter anzugeben. Jedem Gesellschafter muss eine Abschrift der Niederschrift zugesendet werden.
10. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und eine eventuelle Vertretung trägt jeder Kommanditist selbst.

VI. Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen

§ 15 Gesellschafterkonten

1. Für die persönlich haftende Gesellschafterin werden Konten geführt, auf denen alle sie betreffenden Gutschriften und Belastungen gebucht werden. Die Konten sind unverzinslich.
2. Für jeden Kommanditisten werden ein Haftkapitalkonto I, ein Kapitalrücklagenkonto II, ein Entnahmekonto III, ein Agiokonto IV

und ein laufendes Konto V geführt. Das Haftkapitalkonto I und das Kapitalrücklagenkonto II werden in diesem Vertrag zusammen auch als Festkapital bzw. Festkapitalkonten bezeichnet. Für alle Kommanditisten gemeinsam wird außerdem ein Rücklagenkonto geführt.

3. Auf das Haftkapitalkonto I werden die Einzahlungen auf die vom Gesellschafter übernommene Haftenlage verbucht. Das Haftkapitalkonto I ist unveränderlich und unverzinslich. Die übernommene Haftenlage ist als Teil der Gesamteinlage auch maßgeblich für die Ergebnisverteilung und Vermögensbeteiligung, unabhängig von den tatsächlich geleisteten Einzahlungen.
4. Auf dem Kapitalrücklagenkonto II werden die von den Gesellschaftern geleisteten Einzahlungen auf die vereinbarte Pflichteinlage abzgl. der Einzahlungen auf das Haftkapitalkonto I gebucht. Das Guthaben auf dem Kapitalrücklagenkonto II wird bei Ausscheiden eines Gesellschafters, bei einer Liquidation und im Fall einer Insolvenz der Gesellschaft mit einem Verlustanteil verrechnet. Das Konto ist unveränderlich.
5. Auf dem Entnahmekonto III werden gebucht:
 - a) die Beträge, die von den Kommanditisten entnommen werden;
 - b) die Anteile der Kommanditisten am verteilungsfähigen Gewinn, sofern eventuelle Verlustvorträge ausgeglichen sind.
6. Auf das Agiokonto IV werden die Einzahlungen auf den vom Gesellschafter übernommenen Ausgabeaufschlag verbucht. Das Agiokonto IV ist unveränderlich und unverzinslich.
7. Auf dem laufenden Konto V werden alle mit dem Gesellschaftsverhältnis zusammenhängenden Gutschriften und Belastungen eines Kommanditisten gebucht, die nicht auf einem der anderen Gesellschafterkonten zu buchen sind. Das Konto ist unverzinslich.
8. Auf dem gemeinsamen Rücklagenkonto sind diejenigen Beträge gutzuschreiben, die aufgrund einer rechtlichen Bestimmung oder eines Gesellschafterbeschlusses der Rücklage zuzuführen sind. An der Rücklage sind die Kommanditisten stets im Verhältnis ihrer eingezahlten Festkapitalkonten beteiligt. Das Rücklagenkonto ist unverzinslich.

§ 16 Jahresbericht

1. Der Jahresbericht für ein abgelaufenes Geschäftsjahr ist innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen.
2. Der Jahresabschluss ist in angemessener Frist vor der Beschlussfassung über dessen Feststellung für die Gesellschafter zur Einsicht bereitzuhalten.
3. Einwendungen gegen den festgestellten Jahresabschluss können nur innerhalb von zwei Monaten nach dessen Feststellung geltend gemacht werden.

§ 17 Ergebnisverteilung

1. Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse werden, soweit sich nicht aus den nachfolgenden Regelungen Abweichungen ergeben, auf alle Kommanditisten im Verhältnis ihrer Festkapitalkonten, auf denen die Kommanditeinlagen verbucht sind, zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt. Die IMMAC Health property GmbH nimmt jedoch nur entsprechend der Höhe ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlage an der Ergebnisverteilung teil. Die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH nimmt am laufenden Verlust nicht teil und erhält für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 p. a. inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Im ersten Kalenderjahr (01.06.–31.12.2021) beträgt die Vergütung mindestens € 1.458,33 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2022) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die NDS Verwaltungsgesellschaft mbH ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Sie kann nach Einzahlung ihrer Einlage ihr Haftkapital auf zehn Prozent herabsetzen. Als Vorabgewinn erhalten die Gesellschafter einen Gewinnanteil i. H. v. acht Prozent p. a. auf den Saldo des Kapitalrücklagenkontos II zum Schluss eines Kalenderjahres, begrenzt auf den

tatsächlich erwirtschafteten Gewinn (Kapitalverzinsung). Bei einem Verlust der Gesellschaft wird kein Vorabgewinn verteilt. Nur der nach dem Vorabgewinn verbleibende Restgewinn wird nach den Festkapitalkonten der Gesellschafter verteilt.

2. In dem Zeitraum zwischen der Gründung der Gesellschaft und dem Ende des Monats, in dem die Schließung des Fonds abgeschlossen ist, stehen Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse, die in diesem Zeitraum entstanden sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen in Ziff. 3. allein der IMMAC Health property GmbH zu. Unter Schließung sind der Beitritt der einzuwerbenden neuen Gesellschafter mit einem Kommanditkapital i. H. v. € 5.000.000,00 und die vollständige Einzahlung der Hafteinlagen auf das Haftkapitalkonto I und Einlagen auf das Kapitalrücklagenkonto II zu verstehen.
3. Abweichend von den vorstehenden grundsätzlichen Regelungen zur handels- und steuerrechtlichen Ergebnisverteilung vor der Schließung sind den weiteren Kommanditisten folgende Ergebnispositionen vorab zuzuweisen:
 - a) während der Schließungsphase als Vorabvergütung ein Betrag i. H. v. 4,30 Prozent p. a. ihrer gezeichneten, auf den Festkapitalkonten verbuchten und eingezahlten Kommanditeinlagen, anteilig je vollen Kalendermonat nach dem Beitritt;
 - b) die nicht aktivierungsfähigen Kosten des Investitionsplanes (initiale Werbungskosten).

Die Kosten werden im Rahmen des gesetzlich Zulässigen in der Weise verteilt, dass sämtliche Gesellschafter am Ende der Schließung in der Summe im gleichen Verhältnis entsprechend ihrer eingezahlten Kommanditeinlage belastet sind (Gleichstellungsabrede).

§ 18 Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin kann das Guthaben auf ihrem Konto entnehmen.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin kann das Guthaben auf ihren Kapitalkonten entnehmen. Darüber hinaus ist sie berechtigt, Vorabentnahmen in Höhe ihres voraussichtlichen Anteiles am Gewinn des laufenden Jahres zu tätigen.

3. Die Kommanditisten erhalten anfangs Ausschüttungen von 4,30 Prozent p. a. ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen. Die Ausschüttungen erfolgen pro rata temporis, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Kommanditisten zur Gesellschaft i. H. v. 1/12. Die Auszahlung erfolgt monatlich. Im Übrigen beschließen die Gesellschafter auf Vorschlag der Kapitalverwaltungsgesellschaft, welche Beträge an die Kommanditisten ausgeschüttet werden. Der Beschluss bedarf der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Ungeachtet dessen kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Ausschüttungen nach eigenem Ermessen reduzieren und/oder einstellen, wenn es der Liquiditätsbedarf der Gesellschaft erfordert.
4. Die IMMAC Health property GmbH ist berechtigt, den liquiden Überschuss, der bis zum Ende des Monats, in dem die Schließung erfolgte, entsteht, zu entnehmen. Die Höhe der laufenden Entnahmen ist insoweit beschränkt, als der Gesellschaft die für die Ausschüttungen gemäß der Ziff. 3. erforderlichen Mittel verbleiben. Die Entnahmen sind in der Platzierungsphase anteilig zurückzuführen, soweit die Mittel für die Ausschüttungen gemäß Ziff. 3. erforderlich sind. Soweit für die Ausschüttungen gemäß Ziff. 3. weitere Mittel erforderlich sind, ist die IMMAC Health property GmbH in der Schließungsphase verpflichtet, Einlagen in die Gesellschaft zu leisten, sodass ausreichend Liquidität in der Gesellschaft vorhanden ist, um die Ausschüttungen der weiteren Gesellschafter leisten zu können (Ausschüttungsbürgschaft). Dieses Recht, den liquiden Überschuss zu entnehmen, steht der IMMAC Health property GmbH als Gegenleistung für die Übernahme der Ausschüttungsbürgschaft zu und ist im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandeln.
5. Soweit ein Kapitalkonto der IMMAC Health property GmbH durch Verlustzuweisungen oder Liquiditätsentnahmen zum Abschluss der Schließung negativ werden sollte, ist die IMMAC Health property GmbH endgültig zu keiner Zeit verpflichtet, einen entstehenden Negativsaldo durch Einlagen oder sonst wie auszugleichen.

VII. Gesellschafterwechsel

§ 19 Übertragung von Kommanditanteilen, Kosten

1. Jeder Kommanditist kann seine Beteiligung an der Gesellschaft ganz oder teilweise mit Genehmigung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum 31.12. eines Kalenderjahres auf Dritte, professionelle und semiprofessionelle Anleger, übertragen. Jede Anteilsübertragung ist der persönlich haftenden Gesellschafterin oder der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich anzuzeigen. **Ausdrücklich wird festgehalten, dass Anteile nur an professionelle und semiprofessionelle Anleger übertragen werden dürfen. Eine Übertragung an nicht professionelle oder semiprofessionelle Anleger ist ausgeschlossen und nicht möglich, sie wäre daher auch nicht genehmigungsfähig, § 277 KAGB.**
2. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft dürfen eine Genehmigung nur versagen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch die Übertragung Gesellschaftsanteile entstehen oder übertragen würden, deren Kapitaleinlage nicht mindestens € 200.000,00 beträgt oder die nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind.
3. Die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Wochen ab Zugang der Übertragungsanzeige versagt wurde.
4. Wird der Gesellschaftsanteil eines geschäftsführenden Kommanditisten auf einen Dritten übertragen, geht die Geschäftsführungsbefugnis nicht auf den Erwerber über.
5. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt im Auftrag der Gesellschaft ein Register, in dem Folgendes verzeichnet wird:
 - a) Namen, Adressen und Geburtsdaten der Kommanditisten;
 - b) Höhe der Einlage der Kommanditisten.
6. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteiles hat der Kommanditist (i) die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister und die Gebühren einer etwa notwendigen notariellen

Handelsregisteranmeldung sowie (ii) Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilwertes, an die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu leisten.

§20 Tod eines Kommanditisten

1. Beim Tod eines Kommanditisten wird die Gesellschaft nicht aufgelöst. Die Gesellschaft wird mit einem Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Kommanditisten fortgesetzt.
2. Sofern zwei oder mehr Erben bzw. Vermächtnisnehmer vorhanden sind, wird die Gesellschaft mit den Erben/Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Durch den Erbfall sollen keine Kommanditanteile entstehen, deren Einlagebetrag nicht mindestens € 200.000,00 beträgt. Ferner sollen sie durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Die Erben/Vermächtnisnehmer sind verpflichtet, sich binnen drei Wochen ab Kenntnis von dem Erbfall durch einen der Erben/Vermächtnisnehmer als gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen. Dieser Bevollmächtigte muss die Gesellschafterrechte, insbesondere das Stimmrecht, wahrnehmen; an ihn hat die Gesellschaft die Ausschüttungen und sonstigen Zahlungen zu leisten; er ist empfangs- und zustellungsbevollmächtigt für alle den Erben bzw. den Vermächtnisnehmern gegenüber abzugebenden Willenserklärungen.
Die Gesellschaft ist bis zur Bestellung des Bevollmächtigten berechtigt, Zustellungen an jeden Erben bzw. Vermächtnisnehmer mit Wirkung für und gegen die anderen Erben bzw. Vermächtnisnehmer vorzunehmen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Ausschüttungen mit schuldbefreiender Wirkung auf das ihr benannte Konto zu überweisen.
Solange der nachfolgende Erbe/Vermächtnisnehmer nicht benannt wird, ruhen dessen Gesellschafterrechte. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zahlungen jeglicher Art zurückzuhalten.
3. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist jeweils berechtigt, ihre notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe von dem/-n Erben/Vermächtnisnehmer(n) zu verlangen.

§21 Kündigung

1. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Gesellschaft endet am 31.05.2036. Die Gesellschaft kann jedoch mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen im Rahmen einer Gesellschafterversammlung beschließen, dass die Gesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss). Eine Wiederholung der Fortsetzung der Gesellschaft ist zulässig. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Gesellschaft eingeholt werden. Jeder Gesellschafter hat das Recht, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zu fordern. Zur Vorbereitung der Gesellschafterversammlung hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch einen externen Gutachter den Verkehrswert des Anlageobjektes auf den 31.05.2036 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der NIW unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes auf den 31.05.2036 festzustellen. Die Kosten der Bewertungen trägt die Gesellschaft.
2. Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft gemäß § 161 KAGB außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Abs. 2 und 3 HGB sind entsprechend anzuwenden. Soweit ein Gesellschafter bei der Abstimmung über die Fortsetzung der Gesellschaft gegen die Fortsetzung stimmt, der Fortsetzungsbeschluss gleichwohl ergeht, steht ihm ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Dieses ist innerhalb von 14 Tagen nach dem Fortsetzungsbeschluss auszuüben.
3. Jede außerordentliche Kündigung ist gegenüber der Gesellschaft zu erklären und hat schriftlich zu erfolgen.
4. Kündigen Gesellschafter außerordentlich, deren zusammengerechnete Kapitaleinlagen mehr als fünf Prozent der gesamten Kapitaleinlagen (mit Ausnahme der eigenen Kapitaleinlagen der Gesellschafter gemäß § 4 Ziff. 2. a) bis c)) ausmachen, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschafter von diesem

Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. ein Umlaufverfahren einzuleiten, in der/dem darüber abgestimmt wird, ob die Gesellschaft aufgelöst wird. Gesellschafter, die gekündigt haben, haben bei der Abstimmung kein Stimmrecht. Der Beschluss, mit dem die Auflösung der Gesellschaft bestimmt wird, bedarf in diesem Fall der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Werden die Auflösung und Liquidation beschlossen, nehmen auch die kündigenden Gesellschafter an der Liquidation teil und erhalten keine Abfindung gemäß § 23.

§22 Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen

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

§23 Fortführung der Gesellschaft, Abfindung

1. Scheidet ein Gesellschafter, der seine Pflichteinlage geleistet hat, aus der Gesellschaft aus, ohne dass sein Gesellschaftsanteil mit dem Ausscheiden auf einen Rechtsnachfolger übergeht, so wird die Gesellschaft von den übrigen Gesellschaftern vorbehaltlich

der Regelungen in §20 unter der bisherigen Firma fortgesetzt. Der Gesellschaftsanteil des ausscheidenden Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer übernommenen Kapitaleinlagen zueinander an. Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus, hat die geschäftsführende Kommanditistin das Recht, innerhalb eines Monats nach dem Ausscheiden eine neue persönlich haftende Gesellschafterin zu benennen oder in die Gesellschaft aufzunehmen, es sei denn, die übrigen Gesellschafter bestimmen mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen eine andere persönlich haftende Gesellschafterin. Ist innerhalb dieser Frist keine persönlich haftende Gesellschafterin bestimmt oder aufgenommen worden, hat die geschäftsführende Kommanditistin unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, in der die Gesellschafter über die Auflösung der Gesellschaft beschließen. Eine Abstimmung im Umlaufverfahren ist ausgeschlossen.

2. a) Scheidet ein Gesellschafter nach §21 Ziff. 2. anlässlich der Fortsetzung der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, ohne dass eine Liquidation stattfindet, erhält er eine Abfindung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:
 - i) Für die Ermittlung der Abfindung ist der auf den 31.05.2036 ermittelte NIW maßgebend. Das Abfindungsguthaben entspricht dem anteiligen NIW. Scheidet der Gesellschafter zum Ende eines Geschäftsjahres aus, trägt die Kosten für die Ermittlung des NIW die Gesellschaft. In allen anderen Fällen sind sie vom ausscheidenden Gesellschafter zu tragen.
 - ii) Können sich der ausscheidende Gesellschafter und die Gesellschaft auf den NIW nicht einigen, hat der Präsident der Handelskammer Hamburg auf Antrag eines der Beteiligten einen Sachverständigen zur verbindlichen Feststellung des NIW zu bestellen. Der Sachverständige hat als Unter- und Obergrenze die von den Beteiligten genannten Werte zu beachten. Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die Beteiligten in dem Verhältnis, in dem der Sachverständige von den von ihnen genannten Werten abweicht.

- b) Scheidet ein Gesellschafter aufgrund eines Ausschlusses gemäß §5 Ziff. 5. aus der Gesellschaft aus, erhält er keine Abfindung.
- c) Scheidet ein Gesellschafter aus anderen Gründen, insbesondere nach §22 Ziff. 1., Ziff. 2. a) oder Ziff. 2. c), aus der Gesellschaft aus, erhält er ebenfalls eine Abfindung. Für die Ermittlung der Abfindung gilt vorstehende Ziff. 2. a) i) und ii) entsprechend mit der Maßgabe, dass der NIW von der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf den Zeitpunkt des Ausscheidens festzustellen ist.
3. Bei der Berechnung der Abfindung bleiben das Entnahmekonto III, das laufende Konto IV und ausstehende Einlagen des ausscheidenden Gesellschafters außer Betracht. Sie sind auf den Tag des Ausscheidens auszugleichen. Die Abfindung ist vom Tag des Ausscheidens an mit zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen und in zwei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Die erste Rate ist sechs Monate und die zweite Rate 18 Monate nach dem Ausscheiden des Gesellschafters zur Zahlung fällig.
4. Ist durch den Austritt von Gesellschaftern die Liquidität der Gesellschaft gefährdet, so ist die Gesellschaft berechtigt, die Zahl der Abfindungsraten auf bis zu acht Jahresraten zu erhöhen. Die Gesellschaft kann das Recht zur Erhöhung der Zahl der Raten durch Erklärung gegenüber dem Ausgeschiedenen bis drei Monate vor Fälligkeit der letzten noch ausstehenden Abfindungsrate ausüben. Der noch ausstehende Teil der Abfindung ist in gleichen Jahresraten auszuzahlen.
5. Die Gesellschaft ist zur vorzeitigen Zahlung der Abfindung an den Ausgeschiedenen berechtigt.
6. Entnahmefähige Beträge, die der ausscheidende Gesellschafter hat stehen lassen, sowie ein etwaiges Guthaben auf dem laufenden Konto sind innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden des Ausscheidens an den Gesellschafter auszuzahlen.
7. Eine Sicherstellung der Abfindung kann nicht verlangt werden. Eine Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen seitens der Gesellschaft ist nicht ausgeschlossen.

8. Die Erfüllung des Abfindungsanspruches gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht mehr für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

VIII. Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation

§24 Änderung des Gesellschaftsvertrages

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

§25 Liquidation

1. Im Fall der Auflösung der Gesellschaft bzw. zum Verkauf des Anlageobjektes findet die Liquidation statt.
2. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH. Für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Liquidation erhält die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH zusätzlich zu den Gebühren gemäß Bestellungsvertrag eine einmalige Veräußerungsgebühr i. H. v. bis zu 2,00 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Die Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter („Veräußerungsdrittkosten“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i. H. v. weniger als 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten.

Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.

3. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem Prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i. H. d. Wertzuwachses des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten (Kaufpreis exkl. Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen der Fondsgesellschaft und exkl. Betriebskosten- und Instandsetzungszuschuss gemäß Investitionsplan) inkl. weiterer Anschaffungsnebenkosten (Grundwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren, Gutachterkosten Objektankauf), abschließend als Gewinnanteil.
4. Das nach Beendigung der Liquidation verbleibende Vermögen (Liquidationserlös) wird im Verhältnis der eingezahlten Festkapitalkonten (Haftkapitalkonten I und Kapitalrücklagekonten II) auf die Gesellschafter verteilt, wobei aus dem Liquidationserlös vorab die eingezahlten Guthaben auf den Festkapitalkonten abzgl. bereits erfolgter Entnahmen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, ausgeschüttet werden. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

IX. Schlussbestimmungen

§26 Mitteilungen der Gesellschaft, Vertraulichkeit, Sonderwerbungskosten

1. Mitteilungen der Gesellschaft an die Gesellschafter können unter der letzten der Gesellschaft bekannten Adresse des Gesellschafters erfolgen.
2. Alle Informationen und Unterlagen, welche die Gesellschafter von der Gesellschaft oder ihren Organen oder Geschäftsführern

erhalten, sind von den Gesellschaftern vertraulich zu behandeln. Dies gilt unabhängig davon, ob die Gesellschaft diese Informationen anderweitig veröffentlicht. Nicht vertraulich sind nur solche Informationen und Unterlagen, die öffentlich bekannt sind oder während der Beteiligung öffentlich bekannt werden.

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

§27 Haftung

Die Haftung der IMMAC 112. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, der IMMAC Health property GmbH und der NDS Verwaltungsgesellschaft mbH – zusammen auch die Gründungsgesellschafter genannt – richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§28 Teilnichtigkeit

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

§29 Kosten des Vertrages

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

Hamburg, 09.02.2021

IMMAC 112. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer gez. Peter Stein

IMMAC Health property GmbH
Geschäftsführer gez. Thomas F. Roth

NDS Verwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer gez. Peter Stein

**IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

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

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

biete hiermit den Beitritt als Kommanditist zu der

IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

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

€	zzgl. 2 % Ausgabeaufschlag €	gesamt €
(mindestens € 200.000,00 und durch 1.000,00 ganzzahlig teilbar)		
In Worten beträgt die Gesamtzahlungspflicht (inkl. Ausgabeaufschlag): €		

an.

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

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

Es gelten die nachfolgenden Regelungen:

1. Mit Annahme dieser Beitrittserklärung durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin und Vergabe der Beteiligungsnummer werde ich Kommanditist.

2. Der Zugang der Annahmeerklärung ist nicht erforderlich. Die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin werden jedoch die jeweilige Annahme für Informationszwecke schriftlich bestätigen.

3. Ich nehme ausdrücklich zur Kenntnis, dass für die Beteiligung ausschließlich der Inhalt der Produktinformation, die Beitrittserklärung, der Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Informationspflichtendokumentation gemäß §307 KAGB maßgebend sind, und erkläre, dass ich deren Inhalt zur Kenntnis genommen habe und als für mich verbindlich anerkenne.

4. Ich bestätige ausdrücklich, dass ich in eigenem Namen und auf eigene Rechnung handle und die Einzahlung des gesamten Anlagebetrages von einem auf meinen Namen lautenden Bankkonto erfolgen wird.

5. Ich habe die Angaben auf dem Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger und im Vermittlungsprotokoll nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und richtig gemacht.

6. Die den Anlegern gemäß §27 KAGB offenzulegenden Informationen, die Jahresberichte sowie die Informationen nach §307 Abs. 1 und Abs. 2 KAGB, die wesentlichen Anlegerinformationen, der Gesellschaftsvertrag sowie alle Änderungen derselben werden den Anlegern auf der Internetseite www.diehanseatische.de im Bereich „Rechtliche Hinweise“ bzw. im geschützten Bereich für semiprofessionelle Anleger zur Verfügung gestellt.

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

Meine in dieser Beitrittserklärung angegebenen personenbezogenen Daten werden ausschließlich zur Verwaltung der Beteiligung und meiner Betreuung und nur von den mit den anfallenden Tätigkeiten befassten Personen, insbesondere die Gesellschaft, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin, die Verwahrstelle, die Kapitalverwaltungsgesellschaft, Vertriebspartner, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, verwendet. Ich bin mit der Verarbeitung, Nutzung und Speicherung meiner Daten auf EDV-Anlagen der vorgenannten Beteiligten für diese Zwecke einverstanden.

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

X	
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Empfangsbestätigung: Ich bestätige, dass ich den Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger, die wesentlichen Anlegerinformationen (wAI), ein Exemplar der Produktinformation inklusive des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und der Informationspflichtendokumentation gemäß §307 KAGB einschließlich der Verbraucherinformationen für den Fernabsatz sowie aller Aktualisierungen/Nachträge erhalten habe.

Zahl der Aktualisierungen/Nachträge:**Datum der letzten Aktualisierung/des letzten Nachtrages:**

X	
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Legitimierungsnachweis gemäß Geldwäschegesetz

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

Ausweisart	Ausweisnummer	Ausstellende Behörde	Staatsangehörigkeit des Anlegers	gültig bis
Vermittler (Name des Legitimierenden)				
Ort, Datum		Stempel/Unterschrift des Vermittlers		

- ☐ Legitimierungsnachweis gemäß Geldwäschegesetz erfolgt im Postident-Verfahren.

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

Politisch exponierte Person (PeP)

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

Der Anleger erklärt:

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

X

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

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

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

- ☐ Ja ☐ Nein

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

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

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

- ☐ Ja ☐ Nein

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

.....

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

- ☐ Ja ☐ Nein

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

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

X

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Widerrufsbelehrung**Widerrufsrecht**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b §2 Abs. 1 in Verbindung mit Artikel 246b §1 Abs. 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt.

Widerrufsfolgen

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

Der Widerruf ist zu richten an:

IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Telefax: 040.30 38 86-21
E-Mail: widerruf@diehanseatische.de

X

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Wird von der Gesellschaft ausgefüllt:

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

Hamburg, den

Beteiligungsnummer

rechtsverbindliche Unterschrift der Gesellschaft

u190221

Name des AIF _____
 bitte angeben: _____

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

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

Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger

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

1. Sachverstand, Kenntnisse und Erfahrungen

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

☐ Grundkenntnisse ☐ Fortgeschrittene Kenntnisse ☐ Umfassende Kenntnisse

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

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

3. Erklärung des Anlegers zu seiner Risikokenntnis

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

X

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

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

Weitere Grundlagen der Bewertung (fakultativ vom Vermittler zu ergänzen)

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

Der Vermittler bestätigt hiermit, dass

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

X

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift des Vermittlers

5. Empfangsbestätigung des Anlegers

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

X

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Name des AIF _____
bitte angeben:

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

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

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

A. Serviceleistungen und Online-Portal

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

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

B. Datenschutzerklärung für Anleger

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

Verantwortliche Stelle/Datenschutzbeauftragte

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

geschäftsansässig unter:

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

Die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten für die Hanseatische lauten wie folgt:

E-Mail: datenschutz@diehanseatische.de

Personenbezogene Daten

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

Zweck der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage

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

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

Für die Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Hanseatische unterliegt als Kapitalverwaltungsgesellschaft besonderen gesetzlichen Verpflichtungen sowie der behördlichen Aufsicht, insbesondere der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten steht deshalb auch in Zusammenhang mit der Beachtung gesetzlicher, regulatorischer und behördlicher Vorgaben, z.B. im Rahmen der Identitätsfeststellung, Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten und Meldung von steuerlichen Sachverhalten.

Bereitstellung der Daten

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

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

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

Empfänger der Daten

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

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

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

Dauer der Speicherung

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

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

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

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

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

Recht auf Widerruf Ihrer Einwilligung zu der Datenverarbeitung

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

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

Ihr Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde

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

Prof. Dr. Johannes Caspar
Ludwig-Erhard-Str. 22, 7. OG
20459 Hamburg
Telefon: 040.428 54 40 40
Telefax: 040.428 54 40 00
E-Mail: mailbox@datenschutz.hamburg.de
Homepage: <https://www.datenschutz-hamburg.de>

Hamburg, Februar 2021
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

C. Unterschrift

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

X

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Name des AIF _____
bitte angeben:

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

Name Vorname(n) Geburtsdatum Geburtsort und -land

Anlage zur Beitrittserklärung: Angaben zum Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz

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

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

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

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

Staaten mit steuerlicher Ansässigkeit

Soweit vorhanden: Steuer-Identifikationsnummer (TIN)

- 1)
2)
3)
4)

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

Ort, Datum

X

Unterschrift des Anlegers

u190920

Name des AIF _____
bitte angeben:

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

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

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

Firma bzw. Bezeichnung

Sitz

Anschrift

Gründungsort und -land

Register bzw. Registergericht

Register-Nr.

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

☐

Ja

☐

Nein

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

Steuernummer

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

Staat, in dem der Rechtsträger steuerlich ansässig ist

Steuer-Identifikationsnummer (TIN) dieses Staates¹

Besitzt der Rechtsträger keine steuerliche Ansässigkeit:

Staat, in dem seine tatsächliche Geschäftsleitung angesiedelt ist

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

X

Ort, Datum

Unterschrift des Anlegers

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

Name des AIF _____
bitte angeben:

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

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

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

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

Teil A: Juristische Personen und Personengesellschaften

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

Anschrift des Sitzes der Hauptniederlassung

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

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

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

Identifizierung der juristischen Personen und Personengesellschaften:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Name des AIF _____
bitte angeben: _____

.....

Angaben zu politisch exponierten Personen

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

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

Zutreffendes bitte ankreuzen

☐

Nein

☐

Ja, und zwar

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

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

Ort, Datum _____

Firmenstempel, Unterschrift
für Teil A

Name des AIF _____
bitte angeben: _____

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

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

Anschrift

Mitglieder des Vertretungsorgans oder Namen der Vertreter

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

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

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

Identifizierung der Stiftungen und Rechtsgestaltungen mit Treuhand- oder Auftragscharakter:

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

Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten bei Stiftungen

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

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

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

Wirtschaftlich Berechtigte sind:

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

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

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

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

Name des AIF _____
bitte angeben: _____

.....

Angaben zu politisch exponierten Personen

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

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

Zutreffendes bitte ankreuzen

☐

Nein

☐

Ja, und zwar

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

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

Ort, Datum _____

Stiftung o. Rechtsgestaltung
Unterschrift für Teil B

Ansprechpartner für Anlageinteressenten:

Thomas F. Roth
t.roth@IMMAC.de
Telefon: +49 40.34 99 40-0

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

Vertrieb:

IMMAC
Immobilienfonds GmbH

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland

Telefon: +49 40.34 99 40-0
Telefax: +49 40.34 99 40-21
E-Mail: info@IMMAC.de

www.IMMAC.de

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HKA
Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland

Telefon: +49 40.30 38 86-0
Telefax: +49 40.30 38 86-20
E-Mail: info@diehanseatische.de

www.diehanseatische.de

Verwahrstelle:

DEHMEL
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland

Telefon: +49 40.35 71 51 70
Telefax: +49 40.35 71 51 72

Fondsgesellschaft:

IMMAC Sozialimmobilien
112. Renditefonds GmbH & Co.
geschlossene
Investmentkommanditgesellschaft

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland