IMMAC

für starke Partnerschaften

IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

VERKAUFSPROSPEKT

Verkaufsprospekt nach § 268 KAGB

Anlagebedingungen

Gesellschaftsvertrag

Treuhandvertrag

Musterbeitrittserklärung

Ein Angebot der

Hanseatische Kapitalverwaltung

Stand: 15.09.2023

INHALTSVERZEICHNIS

I Hinweise 4

1 Editorial 5

2 Das Angebot im Überblick 6

3 Angaben zum Publikums-AIF 10
Fondsgesellschaft 10

4 Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft 13
Wesentliche Inhalte des Bestellungsvertrages 14
Vergütungspolitik der AIF-Verwaltungsgesellschaft für den AIF 15
Weitere Investmentvermögen 15

5 Angaben zur Verwahrstelle 16
Übertragene Verwahrfunktionen/Interessenkonflikte 17

6 Die Anlegerbetrachtung 17
Profil des typischen Anlegers 17
Faire Behandlung der Anleger 18
Interessenkonflikt-Policy 18

7 Risiken der Kapitalanlage 18
Risikoprofil der Fondsgesellschaft 18
Darstellung weiterer Risiken 19

8 Der Anlagegegenstand 27
Das Anlageobjekt 28
Der Standort 29
Das Wettbewerbsumfeld 30

9 Der Markt für Rehabilitation in Deutschland 34
Rehabilitation – Begriffsbestimmung 34
Der Markt 34
Rechtliche Rahmenbedingungen und Finanzierung 34
Ausblick 35

10 Die Pächterin 35

11 Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes – Grundstück/Kaufvertrag/Baulasten/Altlasten 36
Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag 36
Erbbaurechtsvertrag nebst Anpassungen 38
Dingliche Belastungen 39
Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten 39
Bewertungsgutachten 39
Weitere wesentliche Verträge 39

12 Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) 48
Erläuterungen 48
Einsatz von Leverage und Handhabung von Sicherheiten 50

13 Die Prognoserechnung 53
Vorbemerkung 53
Nutzungsphase der Fondsgesellschaft (Prognose) 54
Prognoserechnung der Fondsgesellschaft – Erläuterungen 54
Liquidationsphase (Verwertung der Immobilie) 57
Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert 58

14 Die Sensitivitätsanalyse 59
Szenario 1 60
Szenario 2 61

15 Verwaltung der Vermögensgegenstände 63
Änderung der Anlagestrategie oder -politik 63
Techniken und Instrumente zur Verwaltung 63
Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, -risiken und nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen 63
Bewertung der Vermögenswerte 64
Liquiditätsrisikomanagement des AIF 65
Volatilität des Investmentvermögens 65

16 Anteile 66
Die Hauptmerkmale der Anteile der Anleger 67

17 Kosten 68
Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag 68
Initialkosten und Aufwendungserstattungen 68
Laufende Kosten 69
Vergütungen an Dritte 70
Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen 70
Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten 70
Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten 71
Erfolgsabhängige Vergütung 71
Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten 71
Gesamtkostenquote 71
Rückvergütungen 71
Pauschalgebühr 72
Weitere Angaben im Jahresbericht 72

18 Ermittlung und Verwendung der Erträge 72
Ermittlung der Erträge 72
Verwendung der Erträge 72

19 Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften 73
Allgemeiner Überblick 73
Einkommensteuer 73
Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte 74
Verlustbeschränkungen 75
Zurechnung und Verfahrensrecht 77
Andere Steuerarten 77

20 Beratung und Auslagerung 79
Übertragene Verwaltungsfunktionen 79

21 Beteiligte Partner/Dienstleister 80

22 Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer 82
Offenlegung von Informationen gemäß § 300 KAGB 82

23 Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Publikums-AIF 82

24 Die Anbieterin 83
Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH 83
Verwaltetes Bestandsportfolio der Hanseatischen 84
IMMAC group 85
Emittiertes Investmentvermögen der IMMAC group 86

25 Informationen für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge; insbesondere zum Widerrufsrecht 92
I. Allgemeine Informationen zum Investmentvermögen 92
II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen 92
III. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages und von außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossenen Verträgen 94
IV. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung 94

II Die Anlagebedingungen 96

III Der Gesellschaftsvertrag 102

IV Der Treuhandvertrag 114

V Musterbeitrittserklärung 117

I HINWEISE

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

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

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

Die Firma des Investmentvermögens ist IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ genannt). Die Fondsgesellschaft ist verpflichtet, eine Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB als Verwalter zu bestellen. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH bestellt.

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

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

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

Die Fondsgesellschaft ist ein nicht risikogemischtes Investmentvermögen. Daher ist Bedingung für eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft, dass die in § 262 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb)–ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. Kapitel 6 „Die Anlegerbetrachtung – Profil des typischen Anlegers“).

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

Die in den Verkaufsunterlagen (Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt) enthaltenen Informationen stellen zum Teil Prognosen bzw. historische Entwicklungen dar, die kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen sind. Eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung und als solche auch mit Risiken verbunden, die Abweichungen der tatsächlichen von der prognostizierten Entwicklung des AIF nach sich ziehen können. Den Anlegern wird ausdrücklich empfohlen, insbesondere die Risikohinweise, wie sie im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ dargestellt sind, aufmerksam zu lesen.

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

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

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

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

1 EDITORIAL

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

mit dieser Beteiligung bietet die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (im Folgenden auch „Hanseatische“ genannt) einen weiteren Publikums-Alternativen Investmentfonds entsprechend dem im Jahr 2013 in Kraft getretenen KAGB an. Die Hanseatische hat im Oktober 2013 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (im Folgenden auch „BaFin“ abgekürzt) die Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten.

In die Fondskonzeption der Hanseatischen fließen die über zwei Jahrzehnte hinweg erworbenen Kenntnisse des Sozialimmobilienmarktes der IMMAC group ein, die ihre Umsetzung durch das im Haus entwickelte und keinem anderen Marktteilnehmer zur Verfügung stehende Analysesystem Financial Risk Analysis Management (im Folgenden auch „FRAM“ abgekürzt) finden. FRAM prüft in der Investitionsphase alle wesentlichen Marktparameter und wertet diese aus, bevor es unter Einhaltung definierter Benchmarks zu einer Investitionsentscheidung kommt. In der anschließenden Nutzungsphase dient FRAM als Instrument für das laufende Monitoring und Controlling im Asset- und Objektmanagement.

Bereits seit dem 01.07.2013 werden von der Hanseatischen Dienstleistungen für das zu diesem Zeitpunkt bestehende, nicht nach dem KAGB regulierte Fonds- und Immobilienportfolio erbracht. Dabei werden das Portfoliomanagement, d. h. die Strukturierung und die Konzeption neuer AIF, die Anlegerverwaltung, das Asset- und das Objektmanagement sowie die Verwaltung weiterer Vermögensgegenstände durch die Hanseatische ebenso in regulierten Strukturen durchgeführt wie das Risikomanagement. Zum verwalteten Portfolio gehören Fonds der IMMAC group, zu welcher die IMMAC Holding AG und ihre Tochtergesellschaften zählen, einschließlich der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH und der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH.

Die IMMAC group einschließlich der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH hat bis zum Inkrafttreten des KAGB insgesamt 75 Investmentvermögen mit 121 Objekten und einem Investitionsvolumen von mehr als € 1,15 Milliarden initiiert. Seit der Einführung des KAGB hat die Hanseatische bislang 60 AIF mit einem Investitionsvolumen von mehr als € 960 Millionen strukturiert und konzipiert, die zum Teil auch über Unternehmensbeteiligungen in 75 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 135 emittierter Investmentvermögen ein Investitionsvolumen von über € 2,11 Milliarden realisiert.

Über 8.300 Anlegerinnen und Anleger vertrauen mittlerweile der Investmentmanagementkompetenz der IMMAC group. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der IMMAC group ist es daher ein wichtiges Anliegen, Ihnen gegenüber auch in Zukunft den hohen Qualitätsanspruch bei den regulierten AIF unter Beweis zu stellen.

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

Hamburg, September 2023

Ralf Otzen
Mitglied der Geschäftsführung
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

Tim Ruttmann
Mitglied der Geschäftsführung
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

2 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Die IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein geschlossener Alternativer Investmentfonds. Die Fondsgesellschaft ist am 18.10.2022 gegründet und der Gesellschaftsvertrag ist am 02.02.2023 unter Beitritt der Fidus Treuhand GmbH neu gefasst worden. Die Fondsgesellschaft endet am 30.09.2038, sofern nicht die Fortsetzung beschlossen wird, die maximal 7,50 Jahre betragen kann. Es ist vorgesehen, das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft durch die Aufnahme weiterer Kommanditisten um bis zu € 18.000.000,00 auf € 20.103.000,00 zu erhöhen.

Es handelt sich um einen geschlossenen inländischen Publikums-Alternativen Investmentfonds, bei dem eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder die AIF-Verwaltungsgesellschaft nicht vorgesehen ist. Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft durch die Gesellschafter ist gesetzlich ausgeschlossen, unter gewissen Umständen steht dem Gesellschafter jedoch ein außerordentliches Kündigungsrecht zu (vgl. Kapitel 23 „Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Publikums-AIF“).

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, mindestens 60,00 Prozent des Kapitals mittelbar und/oder unmittelbar in Gewerbeimmobilien des Typs Sozialimmobilie (z. B. Kliniken für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation) inkl. Grund und Boden sowie grundstücksgleiche Rechte (im Folgenden auch „Anlageobjekt“ genannt), anzulegen, wenn eine Vermietung oder Verpachtung ab kaufvertraglichem Übergang von Nutzen und Lasten für mindestens 19 Jahre vereinbart worden ist und ein Einkaufsfaktor, definiert als Quotient aus dem Kauf- und Herstellungspreis für die Grundstücke bzw. Erbbaurechte nebst Immobilie und der Jahresmiete bzw. Jahrespacht, den Faktor 17 nicht übersteigt (im Folgenden auch „Anlagegrenzen“ genannt).

Als Anlageziel sollen aus der langfristigen Verpachtung und späteren Veräußerung des Anlageobjektes Überschüsse erzielt werden, um diese monatlich bzw. hinsichtlich der Veräußerung des Anlageobjektes im Rahmen der Liquidation an die Anleger auszuschütten. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde von der Fondsgesellschaft unter Aufnahme von Fremdkapital im Rahmen der Anlagegrenzen das Anlageobjekt in Bad Rothenfelde erworben und mit der Pächterin ein langfristiger Pachtvertrag geschlossen. Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um Erbbaurechte und eine Bestandsimmobilie.

Die Fondsgesellschaft kann Investitionen im Zusammenhang mit dem erworbenen Anlageobjekt im Rahmen von Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Ersatzbeschaffung sowie Mängelbeseitigungs-, Renovierungs-, Modernisierungs-, Sanierungs-, Umbau- und Umwidmungsmaßnahmen und hiermit im Zusammenhang stehenden etwaigen Zuschusszahlungen an die Pächterin tätigen. Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg

Verwahrstelle

DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Hamburg

Treuhänderin

Fidus Treuhand GmbH, Hamburg

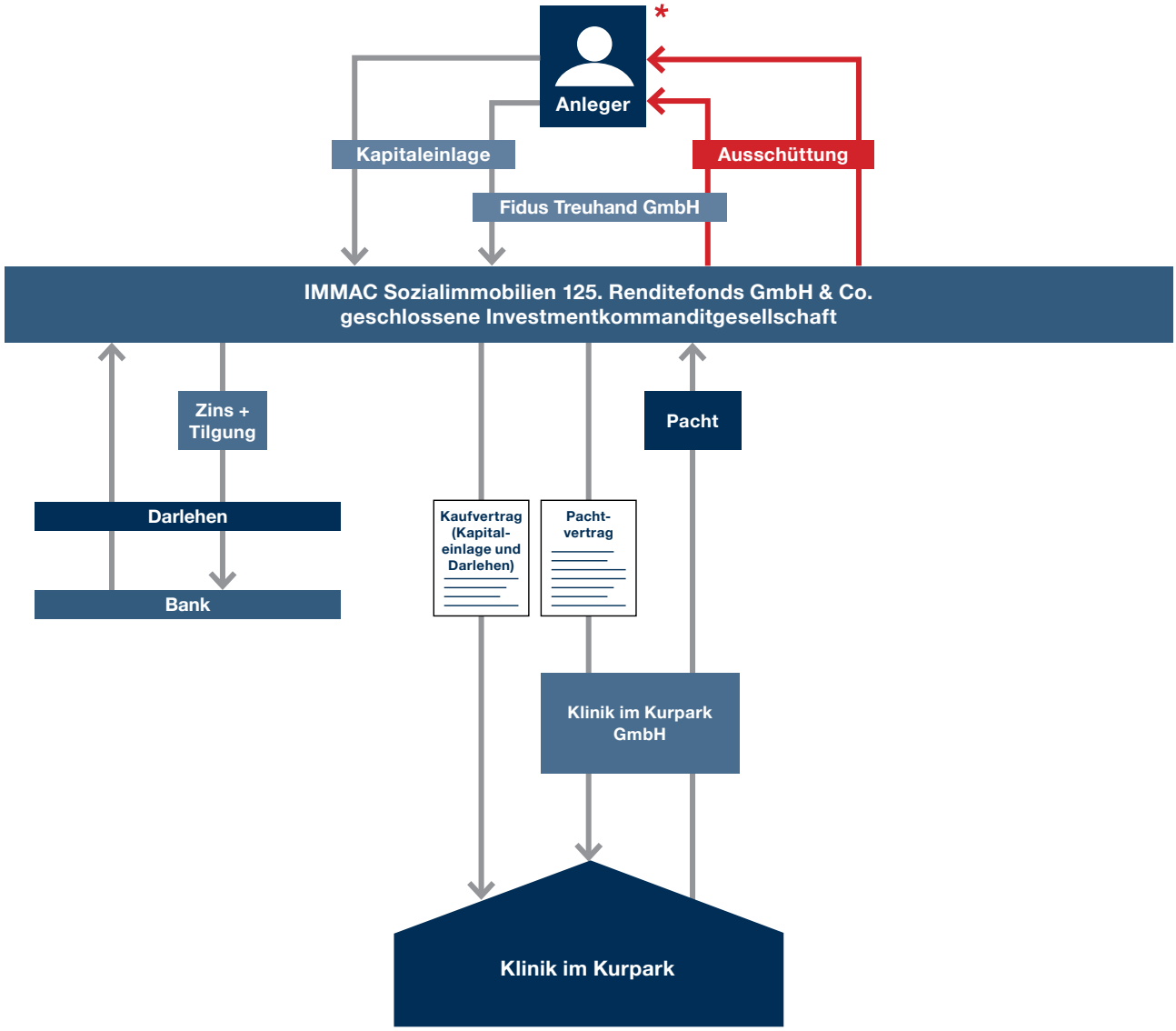
Investitionsvolumen

Das Investitionsvolumen des Fonds beträgt € 30.900.000,00 und wird wie folgt finanziert:

Mittelherkunft – kumulierte Darstellung (Prognose)	**in €**	**in Prozent der Summe**
Kommanditkapital	18.000.000	58,25 %
Ausgabeaufschlag	900.000	2,91 %
Fremdkapital	12.000.000	38,84 %
Finanzierungsvolumen	**30.900.000**	**100,00 %**

Komprimierte Mittelverwendung (Prognose)	**in €**	**in Prozent der Summe**	**in Prozent des Emissionskapitals inkl. Ausgabeaufschlag**
1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung des Anlageobjektes inkl. Nebenkosten *	24.587.084	79,57 %	130,09 %
2. Emissionsabhängige Kosten	5.548.000	17,96 %	29,35 %
2.1. Vergütungen	3.985.000	12,90 %	21,08 %
2.2. Nebenkosten der Kapitalanlage	1.563.000	5,06 %	8,27 %
3. Sonstiges	607.000	1,96 %	3,21 %
4. Liquiditätsreserve	157.916	0,51 %	0,84 %
Summe	**30.900.000**	**100,00 %**	**163,49 %**

* Die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder eine ihr nahestehende Person haben aus dem Erwerb des Anlageobjektes innerhalb der letzten fünf Jahre keinen Zwischengewinn erzielt. Es sind keine Vergütungen, Provisionen o. Ä. an die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder eine ihr nahestehende Person enthalten.



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

In der Platzierungsphase verfügt die Fondsgesellschaft neben der Langfristfinanzierung über ein Tilgungsstreckungsdarlehen und eine kurzfristige Zwischenfinanzierung, sodass die Zahlung des Kaufpreises für das Anlageobjekt inkl. aller Nebenkosten vollständig gewährleistet ist.

In der unteren Tabelle auf Seite 6 ist eine komprimierte Mittelverwendung für die Investitionsphase dargestellt. Die aufgeführten Beträge setzen sich aus den Kostenpositionen des auf Seite 49 abgebildeten Finanzierungs- und Investitionsplanes (Prognose) der Emittentin zusammen.

Neben den absoluten Beträgen ist die prozentuale Verteilung bezogen auf das Investitionsvolumen inkl. Ausgabeaufschlag abgebildet. Mit Bezug darauf wird verdeutlicht, dass für den Erwerb des Anlageobjektes inkl. Nebenkosten 79,57 Prozent des Investitionsvolumens verwendet werden.

Die emissionsabhängigen Kosten i. H. v. 17,95 Prozent bezogen auf das Investitionsvolumen inkl. des Ausgabeaufschlages setzen sich aus Vergütungen und Nebenkosten der Kapitalanlage zusammen, wobei in den Vergütungen fondsbezogene Aufwendungen für den Vertrieb (inkl. Ausgabeaufschlag), die Schließungsgarantie, die Konzeption, die Finanzierungsvermittlung, die Geschäftsbesorgung sowie die Objektankaufsprüfung enthalten sind. In den Nebenkosten der Kapitalanlage sind Aufwendungen für Buchhaltungsleistungen, Kosten im Zusammenhang mit der Vertriebsgestattung durch die BaFin, Kosten der Verwahrstelle, Gesellschaftsgründungskosten sowie die Finanzierungskosten inkl. des Disagios i. H. v. € 1.200.000,00 enthalten.

Die Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft i. H. v. € 157.916,00 wird für unvorhersehbare Kosten in der Investitionsphase oder während der Bewirtschaftung des Anlageobjektes gebildet. Es ist darauf hinzuweisen, dass die abgebildete Liquiditätsreserve die Stammeinlage der Komplementärgesellschaft der Fondsgesellschaft enthält.

In Bezug auf das einzuwerbende Kommanditkapital inkl. des Ausgabeaufschlages

machen die emissionsabhängigen Kosten 29,35 Prozent aus. Da die Eigenkapitalquote bei der Vielzahl von Beteiligungsangeboten stark differiert, hat dieser Wert als Vergleichsgröße nur bedingt Aussagekraft. Die Kennziffer mit Bezug zum Investitionsvolumen ist hingegen unabhängig von der Eigenkapitalquote eines Beteiligungsangebotes und als vergleichende Kennziffer signifikant.

Nähere Angaben zum Investitionsvolumen sowie zur Finanzierung finden Sie im Kapitel 12 „Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)“ ab Seite 49.

Besteuerung

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

Gemäß Prognoserechnung erzielt die Fondsgesellschaft ab dem zweiten Jahr positive steuerliche Ergebnisse. Die Anfangsverluste können nach dem zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuerrecht unter Beachtung der aktuellen gesetzlichen Verlustverrechnungsbeschränkungen mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden. Dadurch, dass die Verluste der Anfangsphase weniger als zehn Prozent des Eigenkapitals betragen, fällt die vorliegende Beteiligung voraussichtlich nicht unter die Vorschrift des § 15 b Einkommensteuergesetz (Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen; Einkommensteuergesetz im Folgenden auch „EStG“ abgekürzt).

Die steuerlichen Überschüsse sind unter den in den steuerlichen Grundlagen genannten Prämissen uneingeschränkt steuerpflichtig. Weitere Einzelheiten hierzu werden im Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ dargestellt.

Prognostizierte Ausschüttungen

Im Folgenden wird unterstellt, dass es sich bei dem Anleger um eine in Deutschland lebende unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person handelt, die ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält. Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Alternativen Investmentfonds sind im Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ dargestellt. 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 der Anleger ergeben, können bei der Betrachtung daher nicht berücksichtigt werden. Die Berechnungen beziehen sich auf einen Anleger mit einem persönlichen Steuersatz von 42,00 Prozent, der eine Beteiligung i. H. v. € 100.000,00 zeichnet, einen Ausgabeaufschlag i. H. v. € 5.000,00 einzahlt sowie der Fondsgesellschaft zum Beginn der Prognoserechnung beigetreten ist (im Folgenden auch „Musteranleger“ genannt). Die Ergebnisse später beitretender Anleger ändern sich aufgrund geringerer als prognostizierter laufender Ausschüttungen.

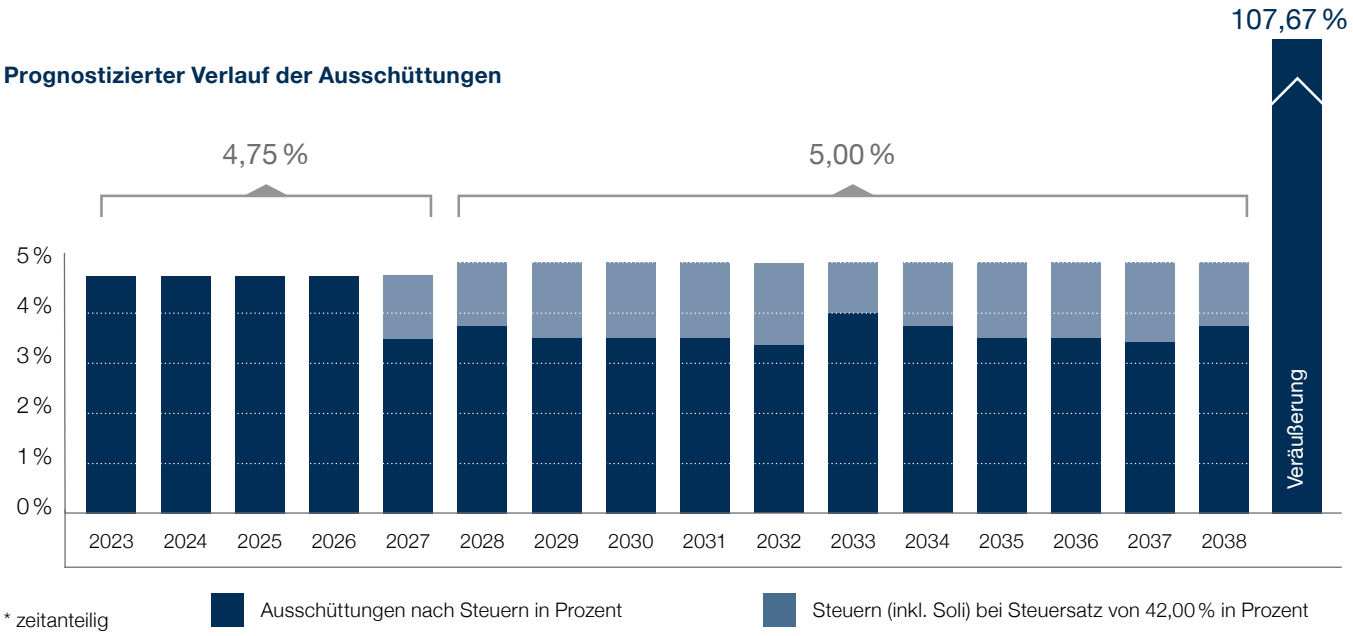
Der Musteranleger erhält anfängliche Ausschüttungen i. H. v. 4,75 Prozent p. a. seiner gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlage, und zwar pro rata temporis, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Musteranlegers zur Fondsgesellschaft i. H. v. 1/12. Die Auszahlung erfolgt monatlich.

In der Prognoserechnung wird unterstellt, dass das Anlageobjekt nach einem Haltezeitraum von 15 Jahren veräußert wird.

Die Wertentwicklung der Immobilie hängt wesentlich von der erfolgreichen Nutzung als Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung sowie der Entwicklung der Pachterträge ab. Eine gesicherte Wettbewerbsposition und einen guten Instandhaltungszustand vorausgesetzt, wird die Werthaltigkeit der Immobilie durch den Ertragswert des Betriebsstandortes bestimmt. Die Anbieterin geht von einem Veräußerungserlös der Immobilie zum 14,70-Fachen der angenommenen Jahrespacht zum Veräußerungszeitpunkt aus.

Bei der Darstellung handelt es sich um prognostizierte Werte. Es besteht das Risiko, dass sich deutliche Abweichungen von den prognostizierten Werten ergeben und die

Prognostizierter Verlauf der Ausschüttungen



* zeitanteilig

Auszahlungen an die Anleger tatsächlich deutlich geringer ausfallen, wenn sich wesentliche Abweichungen von den zugrunde gelegten Annahmen ergeben (insbesondere hinsichtlich der Höhe des Verkaufserlöses, der Kosten und Pachteinnahmen sowie der Inflationsentwicklung). Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Rentabilität

Bei der Rentabilitätsdarstellung handelt es sich ebenfalls um eine Prognose. Unter den vorab beschriebenen Annahmen der Prognoserechnung würden sich während der Nutzungsphase Rückflüsse i. H. v. insgesamt ca. 73,94 Prozent bezogen auf das eingezahlte Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern ergeben. Aus dem Verkauf der Immobilie verbliebe beim Eintritt der Prognose nach Abzug aller Aufwendungen und zzgl. der kalkulierten Liquiditätsreserve eine auszuschüttende Liquidität entsprechend ca. 107,67 Prozent der Kommanditeinlagen ohne Ausgabeaufschlag. Insgesamt ergeben sich beim Eintritt aller Annahmen mögliche Auszahlungen vor Steuern i. H. v. ca. 181,61 Prozent in Bezug auf das eingezahlte Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag, die dem Anleger während der prognostizierten Fondslaufzeit sowie der Veräußerung aus der Beteiligung zufließen könnten.

Für Anleger, die nach dem 01.10.2023 (unterstellter Beitritt des Musteranlegers) beitreten, würden sich die während der Nutzungsphase prognostizierten Rückflüsse entsprechend verringern und auch die prognostizierten Gesamtrückflüsse entsprechend geringer ausfallen.

Beim Eintritt der Annahmen der Prognoserechnung ergibt sich für den Anleger ein durchschnittlicher, auf das Eigenkapital inkl. Ausgabeaufschlag ermittelter Wertzuwachs von prognostizierten 4,03 Prozent p. a. nach Steuern. Bei der Ermittlung wurde der Mittelwert der drei Wertzuwächse nach Steuern bei persönlichen Grenzsteuersätzen von 25,00, 35,00 und 42,00 Prozent zugrunde gelegt. Als Spitzensteuersatz werden in der Anlegerbetrachtung 42,00 Prozent angenommen. Der Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,50 Prozent findet dabei über die gesamte Berechnungszeit ohne etwaige Entlastungen Berücksichtigung, ein etwaiger Kirchensteuerabzug hingegen nicht. Bei einem zu versteuernden Einkommen ab € 277.826,00 p. a. beträgt der Spitzensteuersatz im Jahr 2023 nach der Grundtabelle 45,00 Prozent, sodass für diese Anleger der Wertzuwachs geringfügig niedriger ausfällt.

Der bei diesem Fonds prognostizierte durchschnittliche Wertzuwachs i. H. v. 3,83 Prozent p. a. nach Steuern ergibt sich bei einem angenommenen Steuersatz von 42,00 Prozent, sofern alle Prämissen eintreten. Bei einem unterstellten Steuersatz von 25,00 Prozent ergibt sich unter den gleichen Voraussetzungen ein durchschnittlicher Wertzuwachs von 4,25 Prozent p. a. nach Steuern.

Es bestehen unterschiedliche Methoden, um den Wertzuwachs bzw. die Rendite einer Kapitalanlage zu bestimmen. Es gibt keine einheitlich verwandte Definition, weshalb ein Vergleich der von der Anbieterin in diesem Verkaufsprospekt angegebenen Wertzuwächse mit alternativen Kapitalanlagen nur bedingt möglich ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die im Basisinformationsblatt dargestellten Renditen nach Berechnungsmethoden kalkuliert wurden, wie sie in der Delegierten Verordnung über Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte (Packaged Retail

Beispielrechnung für eine Beteiligung i. H. v. € 100.000,00 zzgl. fünf Prozent Ausgabeaufschlag bei einer angenommenen Veräußerung der Immobilie zum 30.09.2038 **(Prognose)**

Persönlicher Steuersatz		**25 %**	**35 %**	**42 %**
I. Verpachtungsphase				
Summe Barausschüttungen		73.938	73.938	73.938
Summe Steuerbelastungen		9.685	13.558	16.270
II. Liquidationsphase (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)				
Barzufluss		107.668	107.668	107.668
Summe Steuerbelastungen		0	0	0
III. Mittelrückfluss				
vor Steuern		181.605	181.605	181.605
nach Steuern		171.921	168.047	165.335
IV. Vermögenszugewinn				
Mittelrückfluss nach Steuern		171.921	168.047	165.335
abzgl. Kommanditeinlage + Ausgabeaufschlag		105.000	105.000	105.000
Vermögenszugewinn nach Steuern		66.921	63.047	60.335
V. Wertzuwachs				
Durchschnittlicher Wertzuwachs insgesamt p. a.	**vor Steuern**	**4,86 %**	**4,86 %**	**4,86 %**
	nach Steuern	**4,25 %**	**4,00 %**	**3,83 %**

Alle Werte in Euro und gerundet

and Insurance-based Investment Products, PRIIP) vorgeschrieben sind. Diese Berechnungsmethoden weichen von den in diesem Verkaufsprospekt verwendeten Berechnungsmethoden ab.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Wertzuwachses insgesamt p. a. vor Steuern wurde von der Summe der Barausschüttungen aus der Verpachtungsphase und dem Barzufluss aus der Liquidationsphase das eingesetzte Kapital (Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag) abgezogen und somit der Vermögenszugewinn vor Steuern ermittelt. Dieser Vermögenszugewinn wurde bezogen auf das eingesetzte Kapital durch die prognostizierte Laufzeit der Fondsgesellschaft von 15 Jahren geteilt und somit der durchschnittliche jährliche Wertzuwachs vor Steuern ermittelt.

Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Wertzuwachses insgesamt p. a. nach Steuern wurden drei Szenarien berechnet, bei welchen mit Grenzsteuersätzen i. H. v. 25,00, 35,00 sowie 42,00 Prozent kalkuliert wurde. Zur Ermittlung wurden von der Summe der Barausschüttungen aus der Verpachtungsphase und dem Barzufluss aus der Liquidationsphase die Summe der Steuerbelastungen sowie das eingesetzte Kapital (Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag) abgezogen und somit der Vermögenszugewinn nach Steuern ermittelt. Dieser Vermögenszugewinn wurde bezogen auf das eingesetzte Kapital durch die prognostizierte Laufzeit der Fondsgesellschaft von 15 Jahren geteilt und somit ergibt sich der durchschnittliche jährliche Wertzuwachs nach Steuern.

Für detailliertere Angaben in Bezug auf die steuerliche Konzeption wird auf Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ des Verkaufsprospektes verwiesen.

3 ANGABEN ZUM PUBLIKUMS-AIF

Fondsgesellschaft

Die IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds i. S. d. Vorschriften des KAGB und unterliegt deutschem Recht. **Die Fondsgesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg.** Hier sind Rechtsinstrumente vorhanden, welche die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen vorsehen.

Gründung der Fondsgesellschaft/ Laufzeit

Die Fondsgesellschaft wurde am 18.10.2022 von der IMMAC 125. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin), der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH und der IMMAC Health property GmbH gegründet (im Folgenden auch „Gründungsgesellschafter“ genannt).

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft wurde am 02.02.2023 unter Beitritt der Fidus Treuhand GmbH neu gefasst. Die Fondsgesellschaft endet am 30.09.2038. Die Fortsetzung der Gesellschaft kann jedoch durch Gesellschafterbeschluss für maximal zwei Jahre, auch mehrfach, beschlossen werden, wobei die Dauer der Gesellschaft maximal um 7,50 Jahre verlängert werden kann. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft durch die Anleger ist ausgeschlossen. Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist der Zeitpunkt der Vertriebsgestattung durch die BaFin.

Gründungsgesellschafter und Treuhänderin

1. IMMAC 125. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 178254, vertreten durch die jeweils alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Peter Stein und Herrn Jonas Vogel. Einzige Gesellschafterin der Komplementärin ist die Fondsgesellschaft. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00 (voll eingezahlt). Die Komplementärin leistet keine Kapitaleinlage in die Fondsgesellschaft.
2. DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 168314, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Jonas Vogel, mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage i. H. v. € 2.100.000,00.
3. IMMAC Health property GmbH, mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142917, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Frau Mechthild E. Mösenfechtel und Herrn Florian M. Bormann, mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage i. H. v. € 2.500,00. Es ist zu erwähnen, dass zum Zeitpunkt der Fondsgesellschaftsgründung Herr Thomas F. Roth Mitglied der Geschäftsführung der IMMAC Health property GmbH war. Im Rahmen der Neuausrichtung der Gesellschafterstruktur der IMMAC group ist Herr Thomas F. Roth am 11.05.2023 aus vorgenannter Position ausgeschieden.
4. Fidus Treuhand GmbH (Treuhänderin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 88627, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Jörg Geihsler, mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage i. H. v. € 500,00.

Mit Ausnahme der Treuhänderin, die nach Gründung der Fondsgesellschaft hinzugetreten ist, sind die Gesellschafter zum

Zeitpunkt der Prospektaufstellung mit den Gründungsgesellschaftern identisch; der jeweilige Sitz ist Hamburg.

Gesellschaftsgegenstand

Der Gegenstand der Fondsgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere auch Erbbaurechten. Da die Fondsgesellschaft ein geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) i. S. d. KAGB ist, erfolgen die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, Gesellschaften deutschen Rechtes in Deutschland zu gründen und sich an Gesellschaften, insbesondere Kommanditgesellschaften, zu beteiligen, die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte erwerben und vermieten bzw. verpachten.

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

Geschäftsführung/Vertretung

Neben der persönlich haftenden Gesellschafterin IMMAC 125. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ist die geschäftsführende Kommanditistin DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH zur Führung der Geschäfte bevollmächtigt. Sie ist insbesondere bevollmächtigt, alle Rechte der Fondsgesellschaft in der Gesellschafterversammlung der Komplementärin wahrzunehmen.

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

Gesellschafterversammlungen/ Beschlüsse

Die Gesellschafter entscheiden über Angelegenheiten der Fondsgesellschaft, soweit ihre Entscheidungskompetenz nicht durch die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder Vorschriften des KAGB eingeschränkt ist, durch Beschluss. Beschlüsse der Gesellschafter werden i. d. R. im Umlaufverfahren gefasst, es sei denn, es wird eine Gesellschafterversammlung einberufen. In der Gesellschafterversammlung bzw. dem Beschlussverfahren ist insbesondere (i) der Jahresabschluss der Fondsgesellschaft festzustellen, (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 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. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und eine eventuelle Vertretung trägt jeder Treugeber/ Kommanditist selbst.

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

Gesellschaftskapital

Das Kommanditkapital, das insgesamt nicht eingezahlt ist, beträgt € 2.103.000,00. Das Kapital verteilt sich auf die Kommanditanteile der IMMAC Health property GmbH, der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH und der Fidus Treuhand GmbH, da die Komplementärin selbst keine Einlage erbringt.

Durch Aufnahme weiterer Kommanditisten sowie Erhöhung der Kapitaleinlage der Treuhänderin soll zusätzliches Kommanditkapital i. H. v. insgesamt € 18.000.000,00 eingeworben werden, sodass sich das Kommanditkapital auf € 20.103.000,00 erhöht.

Laufende Gewinn- und Verlustverteilung

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

Im Zeitraum zwischen der Gründung der Gesellschaft und dem Ende des Monates, in dem die Schließung des Fonds abgeschlossen ist, stehen Gewinn und Verlust der IMMAC Health property GmbH zu, wobei den Anlegern während der Schließungsphase als Vorabvergütung ein Betrag i. H. v. 4,75 Prozent p. a. ihrer eingezahlten Einlage

und die nicht aktivierungsfähigen Kosten des Investitionsplanes zuzuweisen sind. Dabei wird die Gleichstellungsabrede beachtet. Einzelheiten finden sich in § 18 des Gesellschaftsvertrages.

Entnahmeregelungen

Die Entnahmeregelungen finden sich im Detail in § 19 des Gesellschaftsvertrages. Im Wesentlichen ergibt sich danach, dass die Kommanditisten/Treugeber prognosegemäß anfängliche Ausschüttungen (Entnahmen) i. H. v. 4,75 Prozent p. a. ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlage erhalten, und zwar pro rata temporis, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Kommanditisten/Treugebers zur Fondsgesellschaft i. H. v. 1/12. Die Auszahlung erfolgt monatlich. Veränderungen beschließen die Gesellschafter auf Vorschlag der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Ungeachtet dessen kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft die Ausschüttungen nach eigenem Ermessen reduzieren und/oder einstellen, wenn der Liquiditätsbedarf der Fondsgesellschaft dies erfordert.

Abweichungen hiervon bestehen in der Platzierungsphase. Hier ist die IMMAC Health property GmbH dazu berechtigt, den liquiden Überschuss der laufenden Einnahmen über die laufenden Ausgaben endgültig zu entnehmen, wobei sie sicherzustellen hat, dass ausreichend Liquidität vorhanden ist, um die Ausschüttungen an die Anleger zu leisten (Ausschüttungsbürgschaft). Die Verpflichtung zur Rückzahlung von Entnahmen oder Zurverfügungstellung weiterer Mittel innerhalb der Platzierungsphase gilt nicht im Fall höherer Gewalt oder von pandemiebedingten Miet-/Pachtausfällen.

Liquidation

Im Fall der Auflösung der Gesellschaft bzw. aus Anlass des Verkaufes des Anlageobjektes findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin 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.

Daneben kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 12,43 Prozent inkl. Umsatzsteuer (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung i. H. v. 4,40 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 15,00 Prozent inkl. Umsatzsteuer des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Die DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten (10,45 Prozent) einen Betrag i. H. d. Wertzuwachses des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten, welcher ihr inkl. Umsatzsteuer von der AIF-Verwaltungsgesellschaft gezahlt wird. Der Zahlungsanspruch der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH gegen die AIF-Verwaltungsgesellschaft entsteht nur, soweit auch die AIF-Verwaltungsgesellschaft einen fälligen Anspruch auf die erfolgsabhängige Vergütung hat und diese erhalten hat. Die Fondsgesellschaft wird aufgrund des Zahlungsanspruches der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH somit nicht belastet.

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

Jahresbericht

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

Sonderwerbungskosten

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

Vertraulichkeit

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

4 ANGABEN ZUR AIF-VERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Fondsgesellschaft hat am 02.02.2023 mit der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist gemäß § 154 Abs. 1 KAGB von der Fondsgesellschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 1 Abs. 16 i. V. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB bestellt worden.

Firma
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

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

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

Handelsregister
Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 163211

Geschäftsführung
Ralf Otzen
Tim Ruttmann

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

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

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

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

Die Profunda Vermögen GmbH ist mit 20,00 Prozent der Anteile Minderheitsaktionärin der IMMAC Holding AG sowie alleinige Gesellschafterin der Fidus Treuhand GmbH. Es ist zu erwähnen, dass im Rahmen einer Neuausrichtung der Gesellschafterstruktur vorgesehen ist, dass die Profunda Vermögen GmbH nicht alleinige Gesellschafterin der Fidus Treuhand GmbH bleibt, sondern die Anteile an der Fidus Treuhand GmbH, oder einen Teil von diesen, veräußern wird.

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

Die Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG hat der Fondsgesellschaft eine langfristige Finanzierung sowie ein Tilgungsstreckungsdarlehen und eine kurzfristige Zwischenfinanzierung gewährt.

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 i. H. v. € 13.800.000,00 und das Tilgungsstreckungsdarlehen i. H. v. € 1.200.000,00.

Die IMMAC Health property GmbH ist Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft und verantwortlich für die Bürgschaft gegenüber der Fondsgesellschaft für die anfängliche Ausschüttung i. H. v. 4,75 Prozent p. a. während der Platzierungsphase.

Herr Jörg Geihsler ist Geschäftsführer der Profunda Vermögen GmbH sowie der Fidus Treuhand GmbH.

Herr Thomas F. Roth ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Mitglied des Aufsichtsrates der IMMAC Holding AG und der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH. Zuvor war Herr Thomas F. Roth Mitglied des Vorstandes der IMMAC Holding AG sowie Geschäftsführer der IMMAC Health property GmbH und der IMMAC Immobilienfonds GmbH. Im Rahmen der Neuausrichtung der Gesellschafterstruktur der IMMAC group ist Herr Thomas F. Roth am 11.05.2023 aus vorgenannten Positionen ausgeschieden.

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

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

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

Herr Jonas Vogel ist Geschäftsführer der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH sowie der IMMAC 125. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH.

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

Zu den genauen Funktionen der jeweiligen Gesellschaft vgl. auch Kapitel 21 „Beteiligte Partner/Dienstleister“.

Aus den genannten Personenidentitäten können durch die Wahrnehmung von Funktionen und Tätigkeiten in verschiedenen zur Fondsgesellschaft in Beziehung stehenden Gesellschaften Interessenkonflikte entstehen, die für die Anleger zu nachteiligen

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

Hauptgeschäftstätigkeit

Zusammengefasster Unternehmensgegenstand der AIF-Verwaltungsgesellschaft ist die Verwaltung von Investmentvermögen, geschlossenen inländischen Publikums-AIF und Spezial-AIF, offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, allgemeinen offenen inländischen Spezial-AIF sowie geschlossenen und offenen EU-Spezial-AIF.

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 Berufshaftpflicht-Versicherung besteht nicht.

Wesentliche Inhalte des Bestellungsvertrages

Aufgaben, Befugnisse und Pflichten der AIF-Verwaltungsgesellschaft

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

a) Portfolioverwaltung,
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 (Subunternehmern) zu übertragen.

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

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

Die Fondsgesellschaft hat ihre Zustimmung bzw. Genehmigung für die vorbereitenden Tätigkeiten einschließlich der Auslagerung der vorbereitenden Tätigkeiten als vertragsgemäß erteilt. Soweit die AIF-Verwaltungsgesellschaft weitere einzelne Aufgaben bereits vor Vertragsschluss erledigt hat, genehmigt die Fondsgesellschaft die bereits erbrachten Leistungen als vertragsgemäß. Hinsichtlich der ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeit gemäß Punkt c) Nr. 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 die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung für die Auslagerung der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung erteilt und damit einhergehende ergänzende Tätigkeiten an die NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (im Folgenden auch „NPR“ genannt) ausgelagert.

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

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft bzgl. ihrer Tätigkeiten gemäß vorgenannten Punkten a), b) und c) Nr. 4–6 eine laufende Gesamtvergütung inkl. Umsatzsteuer i. H. v. bis zu 1,90 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich als Durchschnitt aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch 13,00 Prozent der Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft. Im ersten Kalenderjahr (01.10.–31.12.2023) beträgt die laufende Gesamtvergütung mindestens € 29.000,00 inkl. Umsatzsteuer und ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) beträgt die laufende Gesamtvergütung mindestens € 111.500,00 inkl. Umsatzsteuer. Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Die laufende Gesamtvergütung erhöht sich, sofern sie inkl. Umsatzsteuer nicht 1,90 Prozent des NIW bzw. 13,00 Prozent der Pachteinnahmen der Fondsgesellschaft übersteigt. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Die Tätigkeiten gemäß den vorstehenden Punkten c) Nr. 1–3 und 7 werden gesondert und unabhängig von der laufenden Gesamtvergütung durch einmalige Vergütungen honoriert. Neben einem Teil der laufenden Gesamtvergütung wird für die von der AIF-Verwaltungsgesellschaft ausgelagerte Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung gezahlt. Diese einmaligen Vergütungen sind im Kapitel 17 „Kosten“ im Detail dargestellt.

Sowohl die laufende Gesamtvergütung als auch die einmaligen Vergütungen verstehen

sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19,00 Prozent. Die Vergütungen sind bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen. Die Vergütungen sind in angegebener Höhe auch dann zu zahlen, sofern die Leistungen umsatzsteuerfrei sein sollten oder durch Gesetzesänderungen zukünftig umsatzsteuerfrei werden (vgl. Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – Andere Steuerarten – Umsatzsteuer“ auf Seite 78).

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

Vergütungspolitik der AIF-Verwaltungsgesellschaft für den AIF

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

Zulasten des Investmentvermögens der Fondsgesellschaft werden nur solche (einmaligen und laufenden) Vergütungen und sonstigen Zuwendungen berechnet, wie sie in den Anlagebedingungen festgelegt sind. Die Berechnung der Vergütungen und sonstigen Zuwendungen lässt sich entsprechend den Anlagebedingungen entnehmen (vgl. II „Die Anlagebedingungen“ ab Seite 96).

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Investmentvermögen

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft verwaltet neben dem vorliegenden 60 weitere Alternative Investmentfonds sowie die Alt-Fonds und weitere Investmentvermögen der IMMAC group wie auch einen Alt-Fonds der DFV mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über € 1,84 Milliarden.

Weitere Informationen hierzu sind im Kapitel 24 „Die Anbieterin“ im Detail dargestellt.

5 ANGABEN ZUR VERWAHRSTELLE

Die Fondsgesellschaft hat am 02.02.2023 mit der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH als AIF-Verwaltungsgesellschaft und der DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH (im Folgenden auch „DR-Verwahrstelle“ genannt) einen Vertrag geschlossen, in dem Letztere als Verwahrstelle beauftragt wurde.

Gesellschaft
DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

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

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

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

Haupttätigkeit/wesentliche Aufgaben
Die Verwahrstelle hat die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 2 KAGB zu verwahren. Konkret zu verwahren sind (i) die Erbbaurechte verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde (Erbbaugrundbuch), Blatt 4915, Erbbaurecht am Grundstück Blatt 4315, Flurstück 6/21 mit einer Größe von 529 Quadratmetern, belegen Frankfurter Straße 15 in 49214 Bad Rothenfelde, Blatt 4316, Erbbaurecht am Grundstück Blatt 5136, Flurstücke 6/25 und 6/26 mit einer Größe von 952 und 4.326 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 31, 33 in 49214 Bad Rothenfelde, Blatt 5050, Erbbaurecht am Grundstück Blatt 5135, Flurstück 6/23 mit einer Größe von 199 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 31 in 49214 Bad Rothenfelde, (ii) die Grundstücke verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 5134, Flurstück 6/27 mit einer Größe von 589 Quadratmetern, Blatt 5135, Flurstück 6/23 mit einer Größe von 199 Quadratmetern, Blatt 5136, Flurstücke 6/25 und 6/26 mit einer Größe von 952 und 4.326 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 31, 33 in 49214 Bad Rothenfelde, bebaut mit einer Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung, sowie (iii) die Bankkonten des AIF. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Fondsgesellschaft beabsichtigt, nach Eigentumsumschreibung die Erbbaurechte aufzuheben und zur Löschung zu bringen, mit Ausnahme des Erbbaurechtes hinsichtlich des Flurstückes 6/21.

Die DR-Verwahrstelle wird ehrlich, redlich, professionell, unabhängig, rechtmäßig sowie im Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger handeln. Die DR-Verwahrstelle prüft, ob die Fondsgesellschaft Eigentümerin bzw. Inhaberin der verwahrten Vermögenswerte ist, und hat das Eigentum festzustellen sowie, soweit tunlich, 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 Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an die Fondsgesellschaft oder für Rechnung der Fondsgesellschaft überwiesen wird;
3. die Erträge der Fondsgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen oder dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft verwendet werden;
4. die AIF-Verwaltungsgesellschaft geeignete Verfahren anwendet, um festzustellen, ob die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß verbucht werden;
5. die AIF-Verwaltungsgesellschaft geeignete und kohärente Verfahren schafft, umsetzt und anwendet, um die Zeichnungsaufträge mit den Zeichnungserlösen und die Zahl der ausgegebenen Anteile mit den von der Fondsgesellschaft erhaltenen Zeichnungserlösen abzugleichen und die Eignung des Abgleichverfahrens regelmäßig zu überprüfen.

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

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

Über die der Fondsgesellschaft i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB gehörenden Vermögensgegenstände darf nur mit Zustimmung der Verwahrstelle verfügt werden (Verfügungsbeschränkung), wobei die Verfügungsbeschränkung in das Grundbuch einzutragen ist.

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

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

Fondsgesellschaft, der AIF-Verwaltungsgesellschaft und ihr selbst schaffen könnten.

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

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

Übertragene Verwahrfunktionen/ Interessenkonflikte

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

6 DIE ANLEGERBETRACHTUNG

Profil des typischen Anlegers

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

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

Die Gesellschaft ist ein nicht risikogemischtes Investmentvermögen. Daher ist Bedingung für eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft, dass die in § 262 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstaben bb)–ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Demnach ist nur der Anleger zulässig, (i) der schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angibt, dass er sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst ist, (ii) dessen Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder die von ihr beauftragte Vertriebsgesellschaft bewertet, ohne von der Annahme auszugehen, dass der Anleger über die Marktkenntnisse und -erfahrungen der in Anhang II Abschnitt I der Richtlinie 2014/65/EU genannten Anleger verfügt, (iii) bei dem die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder die von ihr beauftragte Vertriebsgesellschaft unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt ist, dass er in der Lage ist, seine Anlageentscheidungen selbst zu treffen, die damit einhergehenden Risiken versteht und dass eine solche Verpflichtung für den betreffenden Anleger angemessen ist, (iv) dem die AIF-Verwaltungsgesellschaft oder die von ihr beauftragte Vertriebsgesellschaft schriftlich bestätigt, dass sie die unter (ii) genannte Bewertung vorgenommen hat und die unter (iii) genannten Voraussetzungen gegeben sind, und (v) der sich verpflichtet, mindestens € 20.000,00 zu investieren. Zur Dokumentation der Beteiligungsvoraussetzungen hat der Anleger neben der Beitrittserklärung den zu dieser gehörenden „Zusatzbogen für nicht risikogemischte geschlossene Investmentvermögen“ und, soweit es sich beim Anleger nicht um eine natürliche Person handelt, die „Anlage zur Beitrittserklärung zur Identifizierung nicht natürlicher Personen und der wirtschaftlich Berechtigten“ auszufüllen und mit der Beitrittserklärung einzureichen.

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

Faire Behandlung der Anleger

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

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

Interessenkonflikt-Policy

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

7 RISIKEN DER KAPITALANLAGE

Risikoprofil der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat als Anlageobjekt Erbbaurechte zur Alleinberechtigung sowie Grundstücke, bebaut mit einer Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung, erworben und einen langfristigen Pachtvertrag abgeschlossen. Das Anlageziel ist, aus der langfristigen Verpachtung und späteren Veräußerung des Anlageobjektes Überschüsse zu erzielen und diese monatlich bzw. hinsichtlich der Veräußerung des Anlageobjektes im Rahmen der Liquidation an die Anleger auszuschütten. In diesem Rahmen wird die Immobilie regelmäßigen Überprüfungen unterzogen, um ihren baulichen Zustand zu beurteilen.

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

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

Der Reihenfolge der nachfolgend aufgeführten Risiken ist weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit noch das Ausmaß bei Realisierung eines Risikos zu entnehmen. Daneben können sich aufgrund individueller Umstände eines jeden Anlegers weitere individuelle Risiken realisieren, auf welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft keinen Einfluss hat.

Marktrisiko

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 geplante 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. Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrages nebst etwaigen Nachträgen.

Adressenausfallrisiko
Das Adressenausfallrisiko besteht insbesondere in der Nutzungsphase 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.

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

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

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

Allgemeines Vertragsrisiko
Von der Fondsgesellschaft ist eine Reihe von Verträgen mit Dritten abgeschlossen worden, insbesondere ein Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag, ein Pachtvertrag nebst Nachträgen, 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 oder aufgrund mangelnder Liquidität der Pächterin infolge steigender Betriebs- und Personalkosten).

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

Vor dem Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertragabschluss wurden der Fondsgesellschaft Informationen bzgl. des Anlageobjektes offengelegt und sie hatte Gelegenheit, das Anlageobjekt zu untersuchen. Die offengelegten Informationen gelten als der Fondsgesellschaft bekannt und führen zum Ausschluss von Ansprüchen aus grundstücks- und erbbaurechtskaufvertraglichen Garantieverletzungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Fondsgesellschaft Informationen falsch oder unzureichend gewürdigt hat und es aufgrund von Garantieverlusten zu unplanmäßigen Kostenbelastungen der Fondsgesellschaft kommt.

Anschlussverpachtungsrisiko
Es handelt sich bei dem Anlageobjekt u. a. um eine Spezialimmobilie, die tatsächlich, aber auch rechtlich, in der Nutzung beschränkt ist. Der abgeschlossene Pachtvertrag nebst Nachträgen 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 oder erst zu einem späteren Zeitpunkt gelingt. In diesem Fall könnte es zu Ertragseinbußen kommen.

Auslastungsrisiko
Die wirtschaftliche Entwicklung der Pächterin ist wesentlich von der nachhaltigen Auslastung des Anlageobjektes abhängig. Vorhandene oder neu entstehende Konkurrenzeinrichtungen in der Umgebung des Anlageobjektes sowie Änderungen oder Entwicklungen rechtlicher Grundlagen und Anforderungen (u. a. Belegungsobergrenzen, Belegungsstopps aufgrund medizinischer Indikationen wie Pandemien, strengere Anforderungen an die Immobilie in Bezug auf Umwelt- und Klimaschutz) können die Auslastungssituation bzw. Belegungskapazität der Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung nachteilig beeinflussen. Aufgrund des geringen Angebotes auf dem deutschen Arbeitsmarkt gestaltet sich die Suche nach qualifiziertem Personal anspruchsvoll. Fachkräftemangel sowie eine schlechte Betreiberqualität können zu einer Reduzierung der Belegungskapazität oder Einschränkung der Nutzbarkeit des Anlageobjektes führen. Auch kann die Versorgung mit etwaigen Dienstleistungen aufgrund eines erhöhten Krankheitsstandes bei den Dienstleistern eingeschränkt sein, was die Attraktivität des Anlageobjektes mindern kann. Eine geminderte Attraktivität kann zunehmenden Leerstand verursachen, was zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit des Anlageobjektes führen kann, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Pachtausfalles steigt.

Ein Auslastungsrisiko kann sich ebenfalls aus den nachfolgend in diesem Kapitel dargestellten „Risiken im Zusammenhang mit Krisen und Anschlägen“ ergeben.

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

Zur Absicherung aller Ansprüche zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses und künftigen Ansprüche der Fondsgesellschaft aus und im Zusammenhang mit dem Pachtverhältnis und/oder dessen Beendigung hat die Pächterin eine unwiderrufliche und selbstschuldnerische Pachtbürgschaft auf erstes Anfordern einer von der BaFin zugelassenen Bank oder zugelassenen Versicherung i. H. v. € 506.000,00 (vier Monatspachten) zu stellen. Daneben hat die Pächterin das (künftige) Guthaben auf dem Rücklagenkonto der Jahres-Works-Rücklage (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes – Grundstück/Kaufvertrag/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Pachtvertrag nebst Nachträgen“) zur Sicherung aller Forderungen zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses und künftigen Forderungen der Fondsgesellschaft gegen die Pächterin aus oder im Zusammenhang mit dem Triple-Net-Konzept des Pachtvertrages mittels Verpfändungserklärung erstrangig an die Fondsgesellschaft zu verpfänden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Pächterin aufgrund mangelnder Bonität ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann.

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.

Eingeschränkte Fungibilität der Anteile

Für den Handel mit Anteilen an der Fondsgesellschaft gibt es bislang keinen öffentlichen Markt wie eine Börse für Aktien und Anleihen. Somit ist die Fungibilität eingeschränkt. Kaufinteressenten müssen auf Initiative des Anlegers gefunden werden. Die vollständige oder teilweise Übertragung einer Beteiligung durch einen Kommanditisten/Treugeber auf dritte Anleger bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der AIF-Verwaltungsgesellschaft, die jedoch nur beim Vorliegen eines wichtigen Grundes oder dann versagt werden darf, wenn die Kapitaleinlage nicht mindestens € 20.000,00 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 / 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 und die Kosten eines Insolvenzverfahrens beglichen wurden. Dies kann zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage des Anlegers führen. Eine Kapitalgarantie für die Anleger besteht nicht. Es besteht unabhängig von einer Insolvenz der Fondsgesellschaft weiter das Risiko, dass beim (temporären) Ausfall der Pächterin, u. a. infolge einer Verminderung der Ertragsfähigkeit, z. B. durch eine nicht ausreichend hohe Belegung der Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung, die Verringerung der Verpachtungskapazität aufgrund rechtlicher Vorgaben, einer sich verändernden Wettbewerbssituation oder resultierend aus epidemischen/pandemischen Infektionsereignissen, 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. Eine verminderte Ertragsfähigkeit der Pächterin kann zu deren Insolvenz führen.

Interessenkonfliktrisiko

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft, Dienstleistungs- und Auslagerungsunternehmen sowie Gesellschafter der Fondsgesellschaft sind teilweise unmittelbar oder mittelbar gesellschaftsrechtlich verbunden (vgl. Kapitel 4 „Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft – Personenidentität/Interessenkonflikte“ auf Seite 13 sowie Kapitel 21 „Beteiligte Partner/Dienstleister“ auf Seite 80 ff.). 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 der Fondsgesellschaft sind u. a. Vergütungsansprüche Dritter für von diesen zu erbringende Leistungen geregelt. Der Leistungsumfang kann aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht

absehbar waren, zunehmen und/oder durch die vertraglich vereinbarten Vergütungen nicht abgedeckt sein. Etwaige zusätzlich zu erbringende Leistungen können einen erhöhten Vergütungsanspruch und somit erhöhte Belastungen für die Fondsgesellschaft bewirken.

Die Fondsgesellschaft gewährt der Pächterin für verschiedene Sanierungsmaßnahmen Sanierungszuschüsse, welche nach Abschluss und Abnahme einer jeweiligen Maßnahme und nach dem Vorliegen einer „Fertigstellungsbescheinigung" zur Auszahlung kommen. Sollte die Fondsgesellschaft schuldhaft ihrer Verpflichtung zu Erstellung von Fertigstellungsbescheinigungen nicht nachkommen und sich deshalb die Auszahlung von Zuschussteilzahlungen verzögern, sind die entsprechenden Zuschussteilzahlungen mit neun Prozentpunkten über dem Basiszinssatz verzinst zu leisten, und sie würden somit zu einer höheren Kostenbelastung für die Fondsgesellschaft führen als kalkuliert.

Kosten für Nachhaltigkeitsinformationen, die im Zusammenhang mit der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes stehen bzw. für eine Nachhaltigkeitszertifizierung benötigt werden, können ausschließlich von der Fondsgesellschaft zu tragen sein, sofern sie ausschließlich dem Informationsinteresse der Fondsgesellschaft dienen.

Sofern wesentliche bauliche Veränderungen der Bauwerke und Nebenanlagen auf dem Erbbaugrundstück oder Nutzungsänderungen notwendig werden, kann dies zur Erhöhung des Erbbauzinses und damit zu einer steigenden Belastung der Pächterin führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Pachtausfalles steigt.

Sofern die Fondsgesellschaft eine Versicherung bei einer bestimmten Versicherungsgesellschaft abschließt und sich nicht für den Abschluss bei einer von der Pächterin vorgeschlagenen, günstigeren Versicherung mit vergleichbarem oder höherwertigem Versicherungsumfang und vergleichbaren oder höherwertigen Versicherungskonditionen entscheiden kann, hat die Pächterin lediglich die Kosten der günstigeren Versicherung zu tragen, was zu einer zusätzlichen Kostenbelastung der Fondsgesellschaft führen kann.

Im Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag sind verschiedene Haftungsbeschränkungen der Verkäuferinnen definiert, u. a. eine Gesamtfreigrenze von € 25.000,00, bis zu welcher die Verkäuferinnen nicht in Anspruch genommen werden können, und eine Begrenzung der Haftung wegen Sach- und Rechtsmängeln auf einen Höchstbetrag von 20,00 Prozent des jeweiligen Kaufpreises, sofern im Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag nichts anderes geregelt wurde. Sollten Sach- und Rechtsmängel mit einem Schaden höher als 20,00 Prozent des jeweiligen Kaufpreises auftreten, müssen diese ggf. von der Fondsgesellschaft getragen werden. Daneben verjähren die Rechte der Fondsgesellschaft wegen Sach- und Rechtsmängeln der Kaufgegenstände zwei Jahre nach dem Übergabetag.

Die Fondsgesellschaft haftet der Grundstückeigentümerin für alle bei der Ausübung des Erbbaurechtes entstehenden Schäden, unabhängig davon, ob sie ein Verschulden trifft. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Schadenersatzforderungen der Fondsgesellschaft gegen die Pächterin oder Dritte aufgrund von Schäden im Zusammenhang mit dem Erbbaurecht geltend gemacht werden können, was im Ergebnis zu ungeplanten Kostenbelastungen der Fondsgesellschaft 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 sein, dass die Gläubiger entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen Kredite zur Zahlung fällig stellen, sodass das Anlageobjekt vorzeitig verkauft werden muss oder ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Fondsgesellschaft zu stellen wäre. Ferner können die Gläubiger bei Fälligstellung der Kredite die gestellten Sicherheiten verwerten, insbesondere die auf dem Grundstück lastenden Grundschulden.

In den Darlehensverträgen (langfristiges und kurzfristiges Darlehen) wurde festgelegt, dass bei einer Verschlechterung oder erheblichen Gefährdung der Vermögenslage der Fondsgesellschaft, einer Mithaftenden oder einer Bürgin oder bei einer Veränderung des Sicherungswertes der im jeweiligen Vertrag vorgesehenen zu bestellenden Sicherheiten, durch die das Risiko der nicht ordnungsgemäßen Rückführung des jeweiligen Darlehens gegenüber dem Zustand bei Vertragsabschluss nicht unwesentlich erhöht wird, die jeweils finanzierende Bank die Bestellung zusätzlicher geeigneter Sicherheiten nach ihrer Wahl verlangen kann, auch wenn bis dahin keine Bestellung von Sicherheiten vereinbart war. 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.

Außerdem wurde im Vertrag des langfristigen Darlehens vereinbart, dass aus den Pachteinnahmen/Pachtüberschüssen vorrangig der Kapitaldienst für das Darlehen zu bedienen ist, Ausschüttungszahlungen an die Anleger somit nachrangig zu bedienen sind.

Änderungen im Eigentümerkreis (Kapital bzw. Stimmrechte, Gesellschafterwechsel [Change of Control]) der Fondsgesellschaft bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der finanzierenden Bank, sofern dadurch ein Wechsel der Kontrolle über die Fondsgesellschaft bewirkt wird oder werden kann. Dies kann die Veräußerung des Anlageobjektes erschweren.

Majorisierung

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

Pächterinnenwechsel

Es besteht das Risiko, dass bei einem Pächterinnenwechsel oder beim Ausfall der Pächterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung weitere Bewirtschaftungskosten

von der Fondsgesellschaft getragen werden müssen. Dadurch kann es zu zusätzlichen Kostenbelastungen kommen.

Das Anlageobjekt verfügt über keine eigene Heizungsanlage. Sollte es im Zuge eines Pächterinnenwechsels nicht zum Abschluss eines Wärmeliefervertrages für die Versorgung des Anlageobjektes mit Wärme und Warmwasser zwischen der neuen Pächterin und dem Contractor der bestehenden Heizungsanlage im Anlageobjekt kommen, müsste eine alternative Wärmeversorgung etabliert werden. Dadurch könnte es zu einer zusätzlichen Kostenbelastung kommen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Persönliche Anteilsfinanzierung

Die Fondsgesellschaft bietet selbst keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an.

Anleger, die ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch Aufnahme eines individuellen, persönlichen Darlehens ganz oder teilweise finanzieren, haben bei ihrer Anlageentscheidung zu berücksichtigen, dass Zins- und Tilgungsleistungen für dieses Darlehen unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Fondsgesellschaft fällig sind. Es kann der Fall eintreten, dass dem Anleger keine Erträge aus der Beteiligung zufließen, mit denen er die Zins- und Tilgungsleistungen bedienen kann. Dies wiederum kann zur Kündigung und Fälligstellung der entsprechenden Darlehen seitens 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 der Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung nachteilig beeinflussen. Dies kann zu notwendigen Modifikationen beim Betreiberkonzept mit nachteiligem Effekt auf die Wirtschaftlichkeit der Klinik führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Pachtausfalles steigt. Wirtschaftliche Herausforderungen können sich für Betreiber wie für Investoren u. a. aus der Aktualisierung baurechtlicher Vorschriften ergeben, da bestehende Einrichtungen zum Teil stark umgebaut und umstrukturiert werden müssen. Daneben kann es durch rechtliche Vorgaben bzgl. von Aspekten der Nachhaltigkeit (aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, z. B. geforderte Umbaumaßnahmen an der Immobilie zur Reduzierung des CO_2-Ausstoßes) zu Kostensteigerungen mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft kommen.

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 des Anlageobjektes (unter Berücksichtigung etwaiger Erbbaurechtsverträge).

Im November 2019 hat der Bundesrat einer Grundsteuerreform zugestimmt, nach welcher ab dem Jahr 2025 eine neu berechnete Grundsteuer zu zahlen sein wird. Die Ermittlung der Grundsteuer wurde per Öffnungsklausel im Bundesmodell den Bundesländern freigestellt. Von dieser Öffnungsklausel hat das Bundesland Niedersachsen Gebrauch gemacht (Flächen-Lage-Modell). Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die neuen Hebesätze der Gemeinden noch nicht fest, weshalb die Höhe der Grundsteuer für das Anlageobjekt ebenfalls noch nicht absehbar ist. Es kann zu einer höheren Grundsteuerbelastung beim Anlageobjekt kommen, was die Liquidität der Pächterin negativ beeinflussen kann.

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

Es 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. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass die prognostizierten initialen Werbungskosten nicht in voller Höhe abzugsfähig sind, weil die Finanzverwaltung zu einzelnen Positionen eine andere Auffassung vertreten könnte als die Anbieterin (vgl. Kapitel 12 „Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) – Initiale Werbungskosten“ auf Seite 53).

Gemäß Prognoserechnung betragen die Verluste der Anfangsphase weniger als zehn Prozent des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft, weswegen die vorliegende Beteiligung voraussichtlich nicht unter die Vorschrift des § 15 b EstG fällt. Die Anfangsverluste können mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Verlustquote mehr als zehn Prozent des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft ausmacht. Dies könnte evtl. zu einer Anwendung des § 15 b EStG führen, was zur Folge hätte, dass Verluste nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsquellen ausgeglichen werden könnten, sondern die Verluste würden die positiven Einkünfte des Steuerpflichtigen aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft in den folgenden Wirtschaftsjahren mindern.

Risiko aus fehlender Risikostreuung

Der vorliegende geschlossene inländische Publikums-AIF investiert in eine Anlageklasse an einem Standort, weshalb keine standort- oder anlagebedingte Risikodiversifikation i. S. d. § 262 Abs. 1 KAGB 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, Pachteinnahmen und der Inflationsentwicklung).

Risiken im Zusammenhang mit Erneuerungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Veränderungs- und Wartungsmaßnahmen

Die Fondsgesellschaft und die Pächterin haben im Pachtvertrag ein Triple-Net-Konzept vereinbart, nach welchem die Pächterin das Anlageobjekt in einem guten Pflegezustand zu erhalten hat, und nach welchem die Pächterin auf eigene Kosten die Durchführung aller erforderlichen sowie aller behördlich/gesetzlich geforderten Instandhaltungen, Wartungen, Instandsetzungen, Erneuerungen und Veränderungen an Gebäuden, technischen Anlagen und Außenanlagen, an sämtlichen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen sowie dem Zubehör übernimmt.

Es besteht das Risiko, dass die in diesem Zusammenhang von der Pächterin prognostizierten Aufwendungen, die während der Fondslaufzeit in das Anlageobjekt investiert werden sollen, nicht ausreichen. Die Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten können sich unvorhersehbar, z. B. durch Kostensteigerungen sowie außerordentliche Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, erhöhen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Pächterin oder Dritte ihren Pflichten bzgl. der Erneuerung, Instandhaltung, Instandsetzung, Veränderung und Wartung nicht nachkommen. 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.

Im Rahmen der Ankaufsprüfung wurden verschiedene Instandsetzungs- und Veränderungsnotwendigkeiten am Anlageobjekt identifiziert und die Pächterin hat auf eigene Rechnung und in eigener Verantwortung nach Dringlichkeit gestaffelte Sanierungsmaßnahmen am Anlageobjekt durchzuführen. Soweit eine Sanierungsmaßnahme bis zum vorgesehenen Ausführungszeitpunkt nicht abgenommen und eine angemessene Nachfrist fruchtlos verstrichen ist, ist die Fondsgesellschaft zur Ersatzvornahme berechtigt (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes – Grundstück/Kaufvertrag/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Pachtvertrag nebst Nachträgen“). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nicht ordnungsgemäße Maßnahmenausführungen oder außergewöhnliche Ereignisse zu zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorhersehbaren Baumaßnahmen führen, die u. a. Pachtminderungsansprüche der Pächterin begründen oder zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen können.

Risiken im Zusammenhang mit Krisen und Anschlägen

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

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

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.

Hinsichtlich der Nutzung des Anlageobjektes als Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung sind verschiedene behördliche Genehmigungen erforderlich. Dabei obliegt es der Pächterin, die für die Nutzung des Objektes erforderlichen behördlichen oder sonstigen Genehmigungen und Voraussetzungen zu beschaffen sowie aufrechtzuerhalten. Bauliche Veränderungen sowie Nutzungsänderungen in Bezug auf das Erbbaugrundstück bedürfen der vorherigen Zustimmung der Erbbaugrundstückseigentümerin

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erforderliche Genehmigungen in Zukunft entzogen werden 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. Ausgabeaufschlag der Anleger möglicherweise nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt werden.

Schlüsselpersonenrisiko

Der Ertrag der Anteile ist maßgeblich von der Qualifikation und den Erfahrungen einzelner Personen im Management der involvierten Gesellschaften abhängig. Es besteht insbesondere das Risiko, dass sich das Ausscheiden von Personen in Schlüsselpositionen nachteilig auf den Betrieb 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 das Anlageobjekt nicht mehr als Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung genutzt werden, würde es erforderlich werden, die Spezialimmobilie für einen anderen Zweck umzuwidmen. In diesem Zusammenhang würden Kosten, z. B. für erforderliche 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 Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung, 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 Pachteinnahmen kann langfristig nur schwer vorhergesehen werden. Die langfristige Wertentwicklung von Immobilien ist stark von der Entwicklung der Pachteinnahmen abhängig und kann daher ebenfalls nur schwer eingeschätzt werden. In Zeiten hoher Inflation steigen u. a. Einkaufspreise, Mieten und Pachten sowie Personalkosten, was viele Betreiber an die Grenzen ihrer Zahlungsfähigkeit bringen kann. Eine Refinanzierung dieser höheren Kosten bei den Kostenträgern kann sich langwierig und schwierig gestalten, was zu Liquiditätsengpässen bei den Betreibern führen kann, da bei diesen die höheren Kosten, teilweise auch aufgrund indexierter Verträge, ohne zeitliche Verzögerung zu begleichen sind. Dies kann Nachverhandlungen zwischen Betreibern und Eigentümern notwendig machen, an deren Ende u. a. eine Deckelung oder temporäre Aussetzung der Indexierung stehen kann. Sollten die Pachteinnahmen 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 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 ein Anlageobjekt auswirken, die sich z. B. aus Eintragungen im Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis ergeben bzw. vertraglich vereinbart wurden.

Die Veräußerung des Anlageobjektes ist vertraglich nicht gesichert. Es ist denkbar, dass die Gebäude zum Zeitpunkt der Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig sind. Ferner besteht das Risiko, dass das Anlageobjekt gesetzlichen Vorgaben bzgl. Umwelt- und Klimaschutz (beispielsweise im Hinblick auf Energieeffizienz oder CO_2-Ausstoß) nicht (mehr) entspricht bzw. die Maßnahmen zur Umsetzung etwaiger Vorgaben wirtschaftlich nicht sinnvoll sind, was sich negativ auf den Wert bzw. die Veräußerbarkeit des Anlageobjektes auswirken kann. Daneben bedarf die Fondsgesellschaft der Zustimmung der Erbbaurechtsgrundstückseigentümerin im Fall der ganzen oder teilweisen Veräußerung des Erbbaurechtes, was sich ebenfalls negativ auf die Veräußerbarkeit des Anlageobjektes auswirken kann.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aufgrund stark schwankender Immobilienpreise, eines veränderten Finanzierungsumfeldes, einer erhöhten Unsicherheit am Immobilienmarkt und/oder eines verminderten Transaktionsvolumens in Zukunft deutliche, negative Wertkorrekturen ergeben. Komplexe Transaktionsprozesse mögen Investoren von einem Engagement abhalten oder Prozesse stark verlangsamen. 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.

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

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

Nach Ablauf des Festzinszeitraumes können bei einer ungünstigen Zinsentwicklung am Kapitalmarkt die Zinsen und Kosten steigen. 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, kann dies zu einer vorzeitigen, nicht geplanten Veräußerung des Anlageobjektes führen.

Der Leverage-Effekt (engl. leverage = Hebel) beschreibt die Hebelwirkung des Verschuldungsgrades auf die Eigenkapitalrentabilität. Sofern die Fremdkapitalzinsen über dem internen Zinsfuß (Eigenkapitalrentabilität) liegen, kann dies bei einer Abnahme der Eigenkapitalrentabilität zu einer Verminderung des Eigenkapitals führen.

Die BaFin kann den Umfang des Leverage, den die AIF-Verwaltungsgesellschaft 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 diesem Prospekt unter Berücksichtigung der jeweiligen persönlichen Situation kritisch geprüft werden. Gegebenenfalls sollte sich der Anleger vor einem Beitritt von einem fachkundigen Dritten seines Vertrauens beraten lassen.

Klinik im Kurpark Bad Rothenfelde

8 DER ANLAGEGEGENSTAND

Entsprechend den Anlagebedingungen darf die Fondsgesellschaft Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB erwerben.

Sie darf außerdem Anteile an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag nur Vermögensgegenstände i. S. v. Sachwerten, wie im vorherigen Satz beschrieben, sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB) und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB erwerben. Die Investition in Finanzinstrumente ist ausgeschlossen.

Die Fondsgesellschaft hat bereits im Rahmen der Anlagegrenzen und mit notariell beurkundetem Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag Erbbaurechte zur Alleinberechtigung sowie Grundstücke, bebaut mit der Klinik im Kurpark, einer Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung, erworben.

Das Anlageobjekt

Die Fondsgesellschaft investiert in (i) Erbbaurechte zur Alleinberechtigung, eingetragen an Grundstücken, belegen Frankfurter Straße und Hannoversche Straße in 49214 Bad Rothenfelde, sowie in (ii) Grundstücke, belegen Hannoversche Straße 31 und 33 in 49214 Bad Rothenfelde, Niedersachsen, Deutschland und bebaut mit der Klinik im Kurpark. Die Erbbaurechte und die Grundstücke nebst Klinik werden im Folgenden zusammen auch „Anlageobjekt" genannt.

Bei der Klinik handelt es sich um ein halbkreisförmiges Gebäudeensemble, dessen ursprünglicher Teil im Jahr 1996 errichtet wurde und welches in den nachfolgenden Jahren erweitert und modernisiert wurde. So erfolgte im Jahr 2003 im Südosten der Klinik der annähernd kreisförmige Anbau eines Ärztehauses und zweier Parkdecks, wobei der überwiegende Teil dieser Flächen später zu Patientenzimmern umgebaut wurde. Im Jahr 2013 wurde die Klinik um zwei weitere Anbauten ergänzt. Von einem der Anbauten besteht direkter Zugang zur ebenfalls im Jahr 2013 errichteten carpesol Spa Therme, die jedoch nicht zum Anlageobjekt zählt.

Das Gebäudeensemble wurde in Massivbauweise, mit Geschossdecken aus Stahlbeton und gemauerten Außenwänden errichtet. Erschlossen ist das Objekt über fünf innen liegende Treppenhäuser und zwei Fahrstühle. Die Geschosstreppen bestehen aus Stahlbeton mit Kunststeinen. Das Objekt verfügt über ein geziegeltes Mansardwalmdach mit Dachgauben und die Wärmelieferung wird durch Blockkraftheizwerke gewährleistet.

Die Klinik besteht aus einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem vollständig ausgebauten Dachgeschoss. Das überwiegend modernisierte, geputzte und gestrichene Gebäude ist nicht unterkellert. Lediglich der 2003 errichtete Anbau verfügt über ein Untergeschoss, in welchem sich eines der beiden Parkdecks befindet. Das andere Parkdeck befindet sich im Erdgeschoss dieses Anbaus unmittelbar neben dem Haupteingang der Klinik.

Im Erdgeschoss befinden sich neben Patientenzimmern der Eingangsbereich mit Rezeption, Aufenthalts-, Büro,- Lager- und Technikräume, die Küche sowie der großzügig angelegte Speisesaal mit Zugang zu einem Innenhof. In den beiden Obergeschossen und dem Dachgeschoss befinden sich hauptsächlich Patientenzimmer. Im ersten Obergeschoss sind daneben Besprechungs- und Vortragsräume angelegt. Im Eingangsbereich und den Treppenhäusern der Klinik ist Fliesenboden verlegt. Die Flure sind mit einem Teppichboden ausgestattet und in den Patientenzimmern ist PVC-Boden in Holzoptik verlegt. Im Speisesaal befindet sich ebenfalls ein PVC-Boden.

Die Patientenzimmer sind mit einem elektrisch höhenverstellbaren Bett, einem Kleiderschrank, einem Nachttisch und einem Tisch mit Stühlen ausgestattet. Außerdem verfügen sie über einen Fernseher, eine Minibar und einen Notruf. Jedes Patientenzimmer hat ein Individualbad. Die Bäder sind ausgestattet mit einer bodengleichen Dusche, einem wandhängenden WC und einem Waschtisch. In den Badezimmern sind ebenfalls Notrufknöpfe vorhanden. Zum Teil sind Fertignasszellen in den Einheiten verbaut. Die Patientenzimmer haben bodentiefe Fenster, sodass eine ausreichende natürliche Belichtung gegeben ist. An der Außenfassade sind vor den bodentiefen Fenstern französische Balkone montiert.

Insgesamt bietet die Klinik in 222 Zimmern, aufgeteilt in 145 Einzel- und 77 Doppelzimmer, Platz für 299 stationäre Betten. Von diesen Betten sind 215 für stationäre Patienten und 84 für Begleitpersonen vorgesehen. Im Verlauf der Corona-Pandemie, als die Belegungsraten eher gering waren, bzw. als es im Jahr 2021 zwischenzeitlich zur Aussetzung der Belegung kam, wurden 150 Zimmer modernisiert (Austausch von Fußböden, Anstrich von Wänden, Erneuerung von Wandvertäfelungen).

Das Objekt verfügt über einen direkten Zugang zum unmittelbar angrenzenden Kurmittelhaus der Stadt, in welchem es diverse Behandlungszimmer sowie Therapie- und Besprechungsräume gibt. Das Kurmittelhaus ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ebenfalls von der Pächterin angemietet.

Auf dem Grundstück, an welchem die Fondsgesellschaft das Erbbaurecht erworben hat, befindet sich ein bogenförmiger Verbindungsbau zwischen zwei Gebäudeteilen des Kurmittelhauses. Sowohl dieser Verbindungsbau als auch weitere Räumlichkeiten des Kurmittelhauses werden von der Pächterin u. a. zu klinischen Zwecken genutzt. Außerdem befinden sich hier Lager- und Technikräume, ein Blockheizkraftwerk und Heizungsanlagen. Die Nutzungsrechte an diesen Räumlichkeiten sind über das Erbbaurecht bzw. über in den

Klinik im Kurpark	
Datum Kaufvertrag	22.12.2022
Kaufpreis	€ 23.268.000
Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Lasten	01.02.2023
Kapazität	299 stationäre Betten (215 für stationäre Patienten und 84 für Begleitpersonen)
Betreiberin	Klinik im Kurpark GmbH
Standort/Bundesland	Niedersachsen

Grundbüchern eingetragene Grunddienstbarkeiten (Herrschvermerke) zugunsten der Fondsgesellschaft gesichert.

Der Gebäudekomplex umschließt zusammen mit dem Kurmittelhaus einen begrünten Innenhof, in welchem sich auch Terrassenflächen des Objektes befinden. Neben dem Haupteingang verfügt das Objekt über weitere Eingänge, die hauptsächlich über Pflastersteinwege erreichbar sind. Zusätzlich zu den Parkmöglichkeiten, die in den beiden Parkdecks bereitgestellt werden, befinden sich unmittelbar vor dem Haupteingang weitere dafür ausgewiesene Flächen.

Der gesamte Gebäudekomplex ist von einer Parkanlage, dem Kurpark, umschlossen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ein Gradierwerk, welches als Wahrzeichen von Bad Rothenfelde gilt, und die öffentlich zugängliche, privat geführte carpesol Spa Therme.

Fachbereiche und Schwerpunkte

Der Schwerpunkt der Klinik im Kurpark liegt auf Patienten mit kardiologischen Krankheitsbildern sowie degenerativ rheumatischen Krankheiten (orthopädische Erkrankungen). Darüber hinaus wird ein geringer Anteil im Bereich Pneumologie behandelt und es wurden verschiedene Vorsorgeangebote entwickelt. Laut Versorgungsvertrag sind Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Gefäß-Erkrankungen, Erkrankungen der Atemwege sowie orthopädische Erkrankungen als Indikationen zugelassen. Die Klinik im Kurpark hat sich auf höhere Altersgruppen im 2. Lebensabschnitt spezialisiert, wobei der 2. Lebensabschnitt die 25- bis 64-Jährigen umfasst.

Orthopädie

Im Rahmen der stationären Leistungen zur medizinischen Rehabilitation bei orthopädischen Erkrankungen werden das gesamte Spektrum orthopädischer Erkrankungen sowie Unfall- und Verletzungsfolgen des Bewegungsapparates behandelt. Berücksichtigung finden auch psychosomatische Komorbiditäten im Bereich der somatoformen Schmerzstörung, Konversionsstörung oder der körperdysmorphen Störung. Schwerpunkte liegen auf den Indikationen (i) postoperative Zustände nach Gelenkimplantationen, korrigierenden Osteotomien, Traumata und Tumoren des Bewegungsapparates, Wirbelsäuleneingriffen und Sportverletzungen; (ii) konservative Behandlung von Verschleißleiden an Gliedmaßen und Wirbelsäule; (iii) medikamentöse und physiotherapeutische Behandlung der Osteoporose und (iv) orthopädische Schmerztherapie. Zusätzlich wird besonderer Wert auf eine Beratung durch den hauseigenen Sozialdienst für die Zeit nach der Rehabilitation und die Einleitung weiterer Schritte gelegt.

Kardiologie

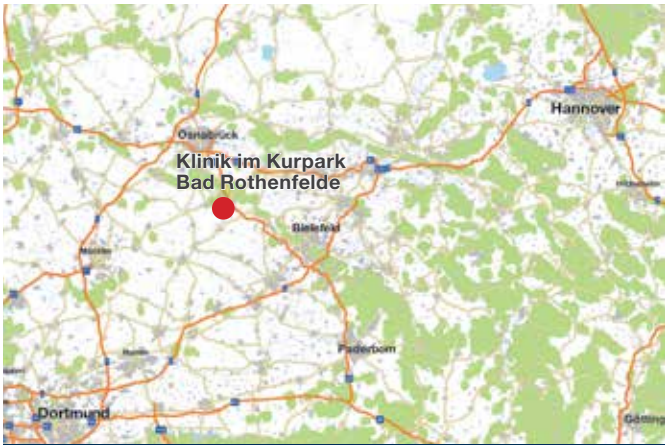
Das Behandlungskonzept der kardiologischen Rehabilitation der Klinik im Kurpark bezieht sich sowohl auf eine medizinische Rehabilitation für Patienten mit Herz-Kreislauf- und Gefäßerkrankungen als auch auf die Behandlung von oftmals daran gekoppelten Stoffwechsel-Erkrankungen und psychovegetativen sowie psychosomatischen Beschwerden, wobei eine enge Kooperation mit der psychologischen Abteilung der Klinik besteht. Ziele der Rehabilitation im Bereich Kardiologie sind neben der sozialen Reintegration und der Vermeidung von Pflegebedürftigkeit die Sekundär-Prävention. Dafür wird auf Grundlage der Vordiagnostik im Akutkrankenhaus, der Aufnahme-Untersuchung durch den Arzt und der Ergebnisse der Diagnostik sowie nach gemeinsamer Besprechung der individuellen Rehabilitationsziele für jeden Patienten ein individueller Rehabilitationsplan/Therapieplan erstellt.

Pneumologie

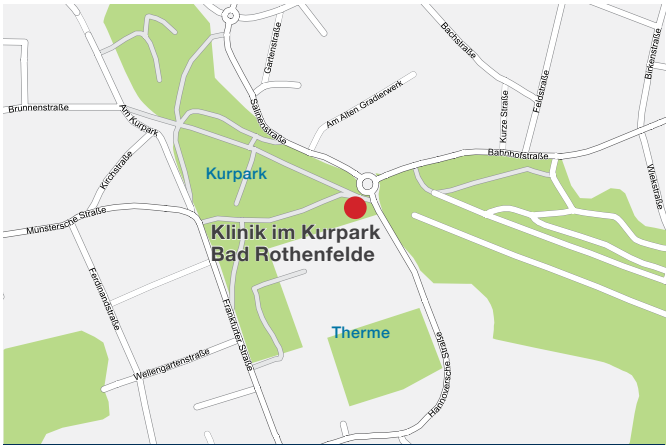
Die Pneumologie oder Pulmologie ist ein Teilgebiet der Inneren Medizin, das sich mit Lungenerkrankungen beschäftigt. Den indikationenspezifischen Rahmen einer pneumologischen Rehabilitation in der Klinik im Kurpark gibt die internationale Klassifikation der Funktionsfähigkeit, Behinderung und Gesundheit (International Classification of Functioning, Disability and Health; ICF) unter besonderer Berücksichtigung des biopsychosozialen Modelles der Gesundheitskomponenten vor. Hierbei bezieht sich der Begriff der funktionalen Gesundheit auf Funktionsfähigkeiten und deren Beeinträchtigungen auf den Ebenen der Körperfunktionen und -strukturen, der Aktivitäten, der Teilhabe an Lebensbereichen sowie der Kontextfaktoren.

Der Standort

Das Anlageobjekt befinden sich in der Gemeinde Bad Rothenfelde, in der ca. 8.660 Einwohner (Stand September 2022) leben. Die an die Landesgrenze Nordrhein-Westfalens grenzende Gemeinde liegt ca. 19 Kilometer südöstlich der Kreisstadt Osnabrück und rund 110 Kilometer westlich der Landeshauptstadt Hannover im südlichen Teil des Landkreises Osnabrück im Bundesland Niedersachsen. Die nordrhein-westfälischen Städte Bielefeld und Münster liegen ca. 28 bzw. 42 Kilometer entfernt.



Makrolage Bad Rothenfelde



Mikrolage Bad Rothenfelde

Kartengrundlagen: GfK GeoMarketing GmbH, 2023

Die Gemeinde Bad Rothenfelde ist bedeutender Tourismusstandort und als Kurort und Heilbad bekannt für ein umfassendes Angebot an Gesundheits-, Pflege- und Erholungsdienstleistungen. Die Gemeinde verfügt über einen ca. 18 Hektar großen Kurpark mit zwei Gradierwerken und einer Vielzahl verschiedener Themengärten.

Das Anlageobjekt befindet sich im Ortskern der Gemeinde in der Hannoverschen Straße 31, 33. Die Umgebungsbebauung des Anlageobjektes kann insgesamt als kleinstädtisch beschrieben werden und wird primär durch eine aufgelockerte Wohnbebauung sowie weitere Kliniken und Gesundheitseinrichtungen geprägt.

Die Auffahrt zur Autobahn A 33 (Anschlussstelle „Dissen/Bad Rothenfelde“) befindet sich in ca. zwei Kilometern Entfernung und bietet damit eine gute Verkehrsanbindung des Anlageobjektes an das deutsche Autobahnnetz. Der ebenfalls etwa zwei Kilometer entfernt liegende Bahnhof Dissen/Bad Rothenfelde liegt an der Regionalbahnstrecke 75, welche die Städte Bielefeld und Osnabrück miteinander verbindet. Neben zahlreichen Buslinien des öffentlichen Personennahverkehres (ÖPNV) verkehren Regionalbusse nach Osnabrück und Münster von der fußläufig vom Anlageobjekt zu erreichenden Haltestelle „Bad Rothenfelde, Zentraler Omnibusbahnhof“ (ZOB).

Der Investitionsstandort ist aus Sicht der Anbieterin für den Betrieb einer Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung geeignet.

Das Wettbewerbsumfeld

Das Einzugsgebiet für Patienten des Anlageobjektes erstreckt sich auf ganz Deutschland, weshalb die Bevölkerungsentwicklung am Investitionsstandort nur bedingt direkten Einfluss beispielsweise auf die Auslastung des Anlageobjektes ausübt. Das Gros der Patienten stammt aus den Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen, gefolgt von Bremen, Hessen und Baden-Württemberg. Von hoher Relevanz bei Rehabilitationseinrichtungen ist vor allem das Betreiberkonzept.

Im Bundesland Niedersachsen waren im Jahr 2020 insgesamt 116 Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen mit 17.160 Betten registriert. Aufgrund der Lage innerhalb einer touristisch erschlossenen Region befinden sich im Umkreis (Fahrtzeitzone 30 Minuten) vom Investitionsstandort neben dem Anlageobjekt 13 weitere Rehabilitationseinrichtungen mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Insgesamt sieben Rehabilitationseinrichtungen befinden sich im Kurort Bad Rothenfelde, wobei in Kurorten und an Heilbäder-Standorten oftmals Häufungen von Rehabilitationseinrichtungen vorzufinden sind.

Bei sieben der 14 Einrichtungen innerhalb der Fahrtzeitzone liegt der Behandlungsschwerpunkt, wie beim Anlageobjekt, auf Orthopädie und/oder Kardiologie. Der Fachbereich Orthopädie ist dabei besonders stark vertreten. Unter den damit insgesamt acht Rehabilitationseinrichtungen mit vergleichbaren Schwerpunkten werden fünf Einrichtungen privat und drei öffentlich betrieben. Insgesamt bieten diese acht Kliniken Platz für 1.578 Patientenbetten, wobei eine der Einrichtungen noch im Jahr 2023 um 110 Betten erweitert werden soll.

Die Klinik im Kurpark ist eine erfolgreich am Markt geführte Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung, welche seit ihrem Bau im Jahr 1996 stetig erweitert und modernisiert wurde und in den Jahren vor der Corona-Pandemie nahezu Vollbelegung erreichte. Im Jahr 2020 gab es erste Einschnitte bzgl. der Auslastung, die auf die Corona-Pandemie zurückzuführen sind. Die Auslastung betrug im Jahr 2020 rund 81 Prozent und sank im Jahr 2021 auf durchschnittlich 27 Prozent. Seitdem erhöhte sich die Auslastungsquote wieder; sie lag im Halbjahresverlauf des Jahres 2023 bei über 93 Prozent und zum Stichtag 30.06.2023 bei über 94 Prozent. Die Pächterin nutzte die Zeit der geringeren Auslastung für umfangreiche Modernisierungsarbeiten am Anlageobjekt.

Aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung geht die Anbieterin von einem steigenden Bedarf an rehabilitativen Dienstleistungen und langfristig von einer hohen Auslastung des Anlageobjektes aus.

Die vorstehenden Ausführungen spiegeln die Auffassung der Anbieterin wider. Eine Gewähr für den Eintritt der darin skizzierten Entwicklungen kann nicht übernommen werden (zu den Risiken vgl. u. a. Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage – Darstellung weiterer Risiken – Auslastungsrisiko“).

Kurmittelhaus Bad Rothenfelde

Gradierwerk, Osnabrücker Land

Klinik im Kurpark Bad Rothenfelde

9 DER MARKT FÜR REHABILITATION IN DEUTSCHLAND

Rehabilitation – Begriffsbestimmung

Im Kern geht es bei Rehabilitation darum, eine Schwächung der Gesundheit, die in absehbarer Zeit voraussichtlich zu einer Krankheit führen würde, zu beheben. Das Bundesministerium für Gesundheit versteht unter Rehabilitationsleistungen alle medizinischen Leistungen, „die der Abwendung, Beseitigung, Minderung oder dem Ausgleich einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit, der Verhütung ihrer Verschlimmerung oder Milderung ihrer Folgen dienen. Rehabilitations- und Vorsorgeleistungen können ambulant oder stationär erfolgen; sie können am Wohnort, in einer anerkannten Rehabilitationsklinik oder in einer stationären Vorsorgeeinrichtung geleistet werden."

Entsprechend ihrer Zielsetzung und den verantwortlichen Kostenträgern wird zwischen medizinischer, beruflicher und sozialer Rehabilitation differenziert.

Die medizinische Rehabilitation verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz und ist die einzige Form der Rehabilitation, für welche die gesetzliche Krankenversicherung (im Folgenden auch „GKV" abgekürzt) leistungspflichtig ist.

Die berufliche Rehabilitation (Leistungen zur Teilhabe am Arbeitsleben) folgt dem Grundprinzip „Rehabilitation vor Rente" und versucht durch geeignete Maßnahmen die Betroffenen wieder in den beruflichen Alltag zu integrieren. Für diese Form der Rehabilitation ist eine Leistungspflicht der GKV ausgeschlossen. Sie wird meist von der Deutschen Rentenversicherung (im Folgenden auch „DRV" abgekürzt) getragen und ist die einzige Form der Reha, die teilweise auch von der Bundesagentur für Arbeit getragen wird.

Die soziale Rehabilitation umfasst alle Leistungen zur Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft. Hier kommen als Träger die gesetzliche Unfallversicherung, die Träger der Kriegsopferversicherung und Kriegsopferfürsorge, die Träger der öffentlichen Jugendhilfe und die Träger der Sozialhilfe infrage.

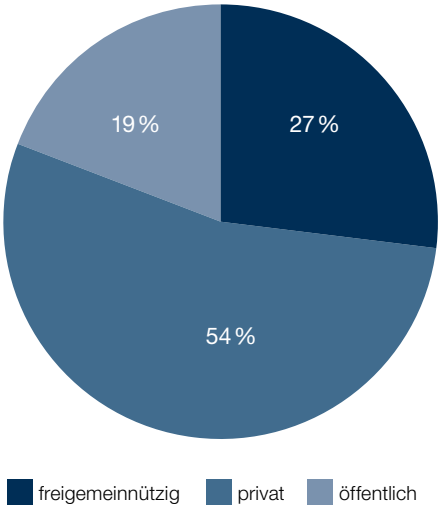
Der Markt

Insgesamt 1.112 Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen mit 163.336 Betten verzeichneten im Jahr 2019 ca. 1,99 Millionen Fälle. Im Jahr 2020 wurden in 1.103 Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen mit 162.384 Betten noch 1,57 Millionen Fälle gezählt. Die Ursache für diese deutlich rückläufige Entwicklung ist die Corona-Pandemie. Durch die Verschiebung von Operationen, um Betten für Covid-19-Patienten vorzuhalten, sowie aus Angst vor Ansteckung wurden weniger Rehabilitationsmaßnahmen nachgefragt, was sich auf die Auslastung sowie Fallzahlen ausgewirkt hat. Im Jahr 2021 sank die Zahl der Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen weiter auf 1.092, zugleich konnten in 162.014 Betten 1,62 Millionen Fälle behandelt werden. Auch bei den Pflegetagen wurde ein Anstieg um rund 2,1 Millionen Tage im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet. Bedingt durch die sinkende Bettenzahl und den zeitgleichen Anstieg der Fallzahlen sowie die Lockerungen der pandemiebedingten Einschränkungen stieg die Bettenauslastung im Vergleich zum Vorjahr von 67,8 Prozent auf 71,8 Prozent.

Die Gesundheitsausgaben für Vorsorge und Rehabilitation beliefen sich im Jahr 2021 auf insgesamt ca. € 10,92 Milliarden (€ 8,17 Milliarden im Jahr 2010). In einem insgesamt wachsenden deutschen Gesundheitsmarkt mit einem Volumen von rund € 474,1 Milliarden im Jahr 2021 ist der Rehabilitations- und Vorsorgemarkt mit einem Anteil von rund 2,30 Prozent ein vergleichsweise kleiner Teilmarkt.

Insgesamt befinden sich mit 54 Prozent mehr als die Hälfte aller Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen in Deutschland in privater Trägerschaft. Auf freigemeinnützige Träger entfallen 27 und auf öffentliche Träger 19 Prozent.

Rehaeinrichtungen in Deutschland nach Trägerschaft im Jahr 2021



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Vorsorge- oder Rehabilitationseinrichtungen 2020 nach Trägern und Bundesländern.

Rechtliche Rahmenbedingungen und Finanzierung

Die gesetzlichen Grundlagen der Rehabilitation sind hauptsächlich in den Sozialgesetzbüchern (im Folgenden auch „SGB" abgekürzt) V, VI und IX verankert, wobei das SGB IX als Kernstück der gesetzlichen Regelung in diesem Bereich gilt. Daneben sind das im Jahr 1997 in Kraft getretene Wachstums- und Beschäftigungsförderungsgesetz (WFG) sowie das Gesetz zur Entlastung der Beiträge in der gesetzlichen Krankenversicherung (auch Beitragsentlastungsgesetz, kurz: BeitrEntlG) zu nennen, wobei sich Ersteres an die DRV richtet, während das Beitragsentlastungsgesetz an die GKV gerichtet ist. Kern beider Gesetze ist die Beschränkung der Zunahme der Rehabilitationsausgaben. Oftmals kommt es zu Überschneidungen zwischen den unterschiedlichen Kostenträgern bei der Zuordnung von Aufgaben und Zuständigkeiten, weshalb der Gesetzgeber zur Zusammenarbeit auffordert.

Ein Großteil der Rehabilitation wird solidarisch über die Sozialversicherungssysteme finanziert. Insbesondere für die medizinische Rehabilitation ist die monistische Finanzierung kennzeichnend, d. h. ein Finanzierungssystem, bei dem über die bilateral vor Ort ausgehandelten tagesgleichen Vergütungssätze neben den laufenden Betriebskosten prinzipiell die Investitionskosten eingeschlossen werden. Sämtliche Kosten der Leistungserbringung, wie Kosten für Therapieleistungen, Unterkunft und Verpflegung (Hotelleistungen) sowie die Investitionskosten, werden über Pflegesätze vergütet. Die

Höhe des Pflegesatzes wird einrichtungsbezogen in Pflegesatzverhandlungen zwischen den belegenden Rehabilitationsträgern und der Einrichtungsbetreiberin vereinbart.

Die DRV und die GKV sind mit einem Anteil von zusammen rund 70 Prozent die bedeutendsten Träger für Rehabilitationsleistungen.

In der Regel werden Rehabilitationsbedürftige bei einer stationären Rehabilitation mit einem geringen Eigenanteil an der Finanzierung der Leistungen für Unterkunft und Verpflegung ergänzend beteiligt.

Ausblick

Langfristig ist von steigendem Rehabilitationsbedarf auszugehen. Dies ist u. a. in der demografischen Entwicklung mit einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung begründet. Eine ältere Bevölkerung unterliegt einem höheren Risiko, rehabilitationsbedürftig zu werden. Des Weiteren führt die Anhebung des Rentenalters zu einem steigenden Bedarf, die Arbeitsfähigkeit der Arbeitnehmer länger zu erhalten, was vor dem Hintergrund einer zunehmenden Arbeitsverdichtung auch zu einem steigenden Bedarf an rehabilitativen Dienstleistungen führen kann. Durch den bevorstehenden Eintritt der Babyboomer in das Rentenalter erhöht sich zudem der Druck auf die Sozialversicherungsträger, den Verbleib in der Erwerbstätigkeit möglichst lange sicherzustellen und die ohnehin steigenden Pflegekosten so gering wie möglich zu halten. Rehabilitation kann ein geeignetes Mittel sein, um die zunehmende Arbeitsbelastung von Menschen abzufedern und diesen auch im hohen Alter ein selbstständiges Leben in den eigenen vier Wänden auch bei steigender Singularisierung der Haushalte zu ermöglichen.

10 DIE PÄCHTERIN

Die Pächterin des Anlageobjektes ist die Klinik im Kurpark GmbH, die von einer renommierten Wirtschaftsagentur mit einem Bonitätsindex von 185 (Ausfallwahrscheinlichkeit 0,14 Prozent nach Basel-II-Kriterien) bewertet wird (Stand August 2023). Diese Bewertung zählt zur Risikoklasse 1, wobei die Wirtschaftsagentur in insgesamt sechs Risikoklassen die Zahlungsfähigkeit einer Person bzw. eines Unternehmens aufschlüsselt. Die Skala reicht von Risikoklasse 1 mit dem besten Wert (gute Bonität bzw. es gibt keine Beanstandungen) bis zur Risikoklasse 6 mit dem schlechtesten Wert (es liegen harte Negativmerkmale vor).

Die Klinik im Kurpark GmbH gehört zu der in Bad Rothenfelde ansässigen Hasselmann-Gruppe. Die folgenden Darstellungen basieren auf der Außendarstellung der Unternehmensgruppe.

Die Hasselmann Gruppe ist eine interdisziplinäre Pflegegruppe mit regionalem Schwerpunkt in Niedersachsen. Gesundheit, Pflege und Lebensqualität sind die Ziele, die alle Häuser der Hasselmann Gruppe einen. Mit einer regionalen Präsenz seit über 40 Jahren ist die Hasselmann Gruppe eine etablierte und renommierte Betreiberin in der Region und bewirtschaftet insgesamt vier Einrichtungen in einem Umkreis von ca. acht Kilometern mit unterschiedlichen Schwerpunkten: eine Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung, ein Senioren- und Pflegezentrum sowie zwei Seniorenresidenzen. Insgesamt betreibt die Hasselmann Gruppe 186 stationäre Pflegeplätze und 57 Einheiten für betreutes Wohnen sowie weitere 299 stationäre Betten im Anlageobjekt, von welchen 215 für stationäre Patienten und 84 für Begleitpersonen vorgesehen sind.

Die im Jahr 1978 von Wolfgang Hasselmann mit 20 Gästebetten gegründete Pension am Birkenkamp in Bad Rothenfelde wurde im Laufe der 1980er-Jahre sukzessive erweitert und 1989 als „Klinik am Birkenkamp“ etabliert. Mit dem Einstieg seines Sohnes Jens Hasselmann in die Unternehmensgruppe im Jahr 1993 wurde der Umzug der Klinik vorangetrieben, der schließlich im Jahr 1996 in die Eröffnung der „Klinik im Kurpark“ mit direkter Verbindung zum historischen Kurmittelhaus in Bad Rothenfelde mündete. Das alte Gebäude am Birkenkamp wurde zur „Seniorenresidenz Hasselmann“ umgebaut.

Im Jahr 1999 wurde die Blomberg Klinik in Bad Laer in die Unternehmensgruppe integriert und wird seitdem als Senioren- und Pflegeeinrichtung geführt. Nachdem Ulrich Kruthaup im Jahr 2003 als weiterer Geschäftsführer in die Unternehmensgruppe eingetreten war, verabschiedete sich der Unternehmensgründer Wolfgang Hasselmann 2007 nach fast 30 Jahren in der Unternehmensgruppe in den Ruhestand.

Im Jahr 2016 trat Detlef Hesse als dritter Geschäftsführer in die Unternehmensgruppe ein und im Folgejahr wurde das Portfolio der Hasselmann Gruppe um die neu eröffnete Residenz am Salzbach erweitert, einen Komplex mit Eigentumswohnungen, Betreuungsservice und Pflegeeinrichtung.

Einrichtungen der Hasselmann Gruppe wurden mehrfach und in unterschiedlichen Bereichen zertifiziert und ausgezeichnet, was für die breit gefächerte Qualität der Unternehmensgruppe spricht.

Das Anlageobjekt als Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung wird von gesetzlichen und privaten Krankenkassen in Anspruch genommen.

11 WESENTLICHE VERTRÄGE BETREFFEND DIE ANSCHAFFUNG ODER HERSTELLUNG DES ANLAGEOBJEKTES – GRUNDSTÜCK/ KAUFVERTRAG/BAULASTEN/ALTLASTEN

Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit notariellem Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag vom 22.12.2022 Grundstücke, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 5134, Flur 5, Flurstück 6/27 mit einer Größe von 589 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 33, Blatt 5135, Flur 5, Flurstück 6/23 mit einer Größe von 199 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 31, Blatt 5136, Flur 5, Flurstück 6/25 mit einer Größe von 952 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 31, und Flurstück 6/26 mit einer Größe von 4.326 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 33, jeweils in 49214 Bad Rothenfelde, erworben. Die Verkäuferin 1 verkauft der Fondsgesellschaft o. g. Grundstücke mit allen Rechten, wesentlichen Bestandteilen und sämtlichem gesetzlichen Zubehör (im Folgenden auch „Kaufgegenstand 1“ genannt).

Daneben hat die Fondsgesellschaft mit selbem Vertrag Erbbaurechte zur Alleinberechtigung, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Erbbaugrundbuch Blatt 4915, eingetragen am Grundstück, Band 100, Blatt 4315, Bestandsverzeichnis Nr. 2, Bad Rothenfelde, Flur 5, Flurstück 6/21, belegen Frankfurter Straße 15 in 49214 Bad Rothenfelde, Erbbaurecht bis zum 05.10.2109 (im Folgenden auch „Ergänzungsfläche“ genannt), Erbbaugrundbuch Blatt 4316, eingetragen am Grundstück, Band 100, Blatt 5136, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Bad Rothenfelde, Flur 5, Flurstücke 6/25 und 6/26, Erbbaurecht bis zum 05.10.2061, und Erbbaugrundbuch Blatt 5050, eingetragen am Grundstück, Blatt 5135, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Bad Rothenfelde, Flur 5, Flurstück 6/23, Erbbaurecht bis zum 05.10.2061, erworben. Die Verkäuferin 2 verkauft der Fondsgesellschaft o. g. Erbbaurechte mit allen Rechten, wesentlichen Bestandteilen und sämtlichem gesetzlichen Zubehör (im Folgenden auch „Kaufgegenstand 2“ genannt; Kaufgegenstand 1 und Kaufgegenstand 2 zusammen auch „Kaufgegenstände“ bzw. „Anlageobjekt“ genannt).

Zu den Kaufgegenständen gehört nur das Zubehör, soweit es im Eigentum der Verkäuferinnen steht, und es werden insbesondere weder das zum Betrieb der Klinik im Kurpark gehörende bewegliche Inventar noch die im Eigentum eines Dritten (Contractor) stehende Heizungsanlage der Klinik im Kurpark, die sich zudem in einem Heizungsraum der Kellerflächen befindet, mitverkauft.

Verkäuferin 1 war zum Zeitpunkt des Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertragsabschlusses Eigentümerin des Grundbesitzes, belegen Hannoversche Straße 31 und 33 in 49214 Bad Rothenfelde, bebaut mit der „Klinik im Kurpark“, einer Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung. Verkäuferin 1 war bis zum Übergabetag außerdem Betreiberin der Klinik. Die an den Grundbesitz angrenzende Ergänzungsfläche, die ebenfalls zum Betrieb der Klinik im Kurpark genutzt wird, befindet sich nicht im Eigentum der Verkäuferin 1. Verkäuferin 2 hielt ein Erbbaurecht an der Ergänzungsfläche, welches die Fondsgesellschaft erworben hat. Die Klinik im Kurpark verfügt über einen direkten Zugang zu der privat geführten carpesol Spa Therme. Weiterhin direkt angrenzend an die Klinik befindet sich das Kurmittelhaus der Stadt (verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Flur 5, Flurstücke 6/19 und 6/29), dessen Eigentümerin zum Zeitpunkt des Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertragsabschlusses die Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH war und in welchem medizinische und therapeutische Behandlungen der Patienten stattfinden. Verkäuferin 1 als Betreiberin der Klinik im Kurpark nutzt Flächen des Kurmittelhauses. Zur Sicherung dieser Nutzung bestehen Grunddienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Erbbauberechtigten des Kaufgegenstandes 2 und die Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH hat inhaltlich identische Grunddienstbarkeiten zugunsten des Kaufgegenstandes 1 bestellt. Daneben soll eine weitere Grunddienstbarkeit zulasten des Flurstückes 6/29 und zugunsten der jeweiligen Eigentümerin des Kaufgegenstandes 1 und der jeweiligen Erbbaurechtsberechtigten des Kaufgegenstandes 2 eingeräumt werden, welche zu weiteren Nutzungen bestimmter Kellerflächen berechtigt. Die vorgenannten Grunddienstbarkeiten waren zum Zeitpunkt des Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertragsabschlusses bewilligt und zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung im entsprechenden Grundbuch eingetragen.

Der Kaufpreis für die Kaufgegenstände beträgt insgesamt € 23.268.000,00 und wurde am 01.02.2023 gezahlt. Die Eigentumsumschreibungen auf die Fondsgesellschaft sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erfolgt.

Die Übergabe der Kaufgegenstände erfolgte zum 01.02.2023. Mit der Übergabe gehen der mittelbare Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten sowie sämtliche den jeweiligen Kaufgegenstand betreffende öffentlich-rechtliche Pflichten sowie die Pflichten zur Zahlung von Versicherungsbeiträgen auf die Fondsgesellschaft über.

Die Kaufgegenstände werden frei von Lasten und frei von allen sonstigen Ansprüchen Dritter auf die Fondsgesellschaft übertragen, soweit nicht Lasten oder Verpflichtungen gemäß dem Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag übernommen werden.

Die Fondsgesellschaft übernimmt mit Wirkung ab dem Übergabetag die aus den Grundbüchern 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 zu den Kaufgegenständen wurden durch die Fondsgesellschaft erworben bzw. an diese abgetreten oder dieser übertragen, wobei die Verkäuferinnen nicht für den Bestand, die Übertragbarkeit, den Umfang und die Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche und Rechte haften.

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

Eine förmliche Verschaffung der Kaufgegenstände erfolgt nicht. Verkäuferin 1 war bis zum Übergabetag Betreiberin der Klinik im Kurpark und wird ab dem Übergabetag auf Basis des neu geschlossenen Pachtvertrages mit der Fondsgesellschaft (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes – Grundstück/Kaufvertrag/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Pachtvertrag nebst Nachträgen“) als Pächterin für die Fondsgesellschaft mittelbar die Kaufgegenstände besitzen. Zugangsmedien (Schlüssel, Codekarten etc.) verbleiben bei Verkäuferin 1.

Die Verkäuferinnen werden der Fondsgesellschaft auf deren Verlangen alle die Kaufgegenstände betreffenden Unterlagen, soweit sich diese in deren Besitz befinden, aushändigen. Dabei hat die Fondsgesellschaft zu beachten, dass Verkäuferin 1 bestimmte Unterlagen für den Betrieb der Klinik im Kurpark benötigt. Die Herausgabe solcher Unterlagen im Original kann die Fondsgesellschaft nur verlangen, wenn der Pachtvertrag endet (bis dahin sind lediglich Kopien zu übergeben).

Mit Wirkung ab dem Übergabetag treten die Verkäuferinnen sämtliche Ansprüche gegenüber Dritten auf Herausgabe von Zugangsmedien und die Kaufgegenstände betreffenden Unterlagen an die Fondsgesellschaft ab, wobei die Verkäuferinnen nicht für den Bestand und die Durchsetzbarkeit der abgetretenen Herausgabeansprüche haften.

Daneben treten die Verkäuferinnen sicherungshalber sämtliche (etwaige) ihnen gegen Dritte zustehenden und/oder künftigen Erfüllungs-, Gewährleistungs-, Schadensersatz- und sonstigen Ansprüche sowie Rechte hinsichtlich der Kaufgegenstände an die Fondsgesellschaft ab, ohne jedoch für die Abtretbarkeit, den Bestand und die Durchsetzbarkeit solcher Ansprüche einzustehen. Die Verkäuferinnen haben etwaige Sicherheitsleistungen/Sicherheiten unverzüglich nach Eintritt des Sicherungsfalles zu übergeben.

Außerdem treten die Verkäuferinnen sicherungshalber sämtliche ihnen (etwa) zustehenden Nutzungsrechte an Urheberrechten von Architekten und sonstigen Planern, soweit sie die Kaufgegenstände betreffen, an die Fondsgesellschaft ab, ohne jedoch für die Abtretbarkeit, den Bestand und die Durchsetzbarkeit solcher Ansprüche einzustehen.

Die Kaufgegenstände sind, mit Ausnahme von durch die Fondsgesellschaft abgeschlossenen oder von der Fondsgesellschaft übernommenen Verträgen, frei von jeglichen Besitzrechten der Verkäuferinnen oder Dritter zu übergeben. Die Verkäuferinnen heben alle zwischen ihnen bestehenden miet-/pachtrechtlichen Vereinbarungen in Bezug auf die Kaufgegenstände mit Wirkung zum Übergabetag einvernehmlich auf.

Die Fondsgesellschaft verpflichtet sich hinsichtlich der in dem Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag veräußerten Erbbaurechte zur Zahlung des jeweils fälligen Erbbauzinses gegenüber der Eigentümerin des Grundstückes und erkennt die zugrunde liegenden Erbbaurechtsbestellungsverträge mit Weitergabeverpflichtung gegenüber ihren Rechtsnachfolgern als für sich verbindlich an. Sie erklärt, dass ihr die zugrunde liegenden Erbbaurechtsbestellungsverträge nebst Änderungsverhandlungen vollen Umfanges bekannt sind.

Die Fondsgesellschaft hat die Kaufgegenstände, vorbehaltlich der Regelungen des Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrages, wie sie stehen und liegen, erworben. Sämtliche Rechte der Fondsgesellschaft aufgrund von Rechts- und Sachmängeln der Kaufgegenstände sind ausgeschlossen, sofern im Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag nichts anderes geregelt wurde.

Die Verkäuferinnen haften jeweils für den ungehinderten Besitzübergang, den lastenfreien Rechtsübergang und die Freiheit des jeweiligen Kaufgegenstandes von Rechten Dritter nach Maßgabe der kaufvertraglichen Vereinbarungen.

Die Fondsgesellschaft kann Haftungsansprüche nur geltend machen, sofern diese eine Bagatellgrenze i. H. v. € 25.000,00 übersteigen. Die Haftung der jeweiligen Verkäuferin für den ungehinderten und lastenfreien Besitz und die Übertragung des Eigentums und die Freiheit der Kaufgegenstände von Rechten Dritter ist jeweils der Höhe nach auf den Betrag des jeweiligen Kaufpreises beschränkt.

Die weiteren Rechte der Fondsgesellschaft wegen Sach- und Rechtsmängeln oder wegen einer Unrichtigkeit der Erklärungen der Verkäuferinnen sind insgesamt auf einen Höchstbetrag von 20,00 Prozent des Kaufpreises begrenzt und verjähren zwei Jahre nach dem Übergabetag.

Die Fondsgesellschaft hatte vor dem Zeitpunkt des Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertragsabschlusses Gelegenheit, die Kaufgegenstände nebst aufstehenden Gebäuden zu untersuchen, und es bestand die Möglichkeit, in einem sogenannten Datenraum enthaltene Unterlagen zu prüfen (offengelegte Informationen). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass zu den offengelegten Informationen u. a. die Prüfberichte und die darin aufgeführten Mängel der technischen Gutachter der Fondsgesellschaft zählen. Diese offengelegten Informationen gelten als der Fondsgesellschaft bekannt und führen zum Ausschluss von Ansprüchen aus kaufvertraglichen Garantieverletzungen.

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, zeitnah nach Erwerb der Kaufgegenstände die Erbbaurechte auf Kosten der Verkäuferin 2 (Freistellungsverpflichtung) aufzuheben und zur Löschung zu bringen, mit Ausnahme des Erbbaurechtes hinsichtlich des Flurstückes 6/21 (Ergänzungsfläche). Hierbei gehen die Parteien davon aus, dass durch diesen Vorgang keine Grunderwerbsteuer anfällt. Falls sich diese Annahme als falsch herausstellt, gilt die Freistellungsverpflichtung auch für Grunderwerbsteuer. In diesem Fall sind die

Verkäuferinnen berechtigt, von der Fondsgesellschaft die Anfechtung der Festsetzung zu verlangen, wobei die Verkäuferinnen das Verfahren bestimmen. Die Fondsgesellschaft hat die Verkäuferinnen dabei im Rahmen des Zumutbaren zu unterstützen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung waren die Erbbaurechte weder aufgehoben noch gelöscht; der Fondsgesellschaft liegen jedoch alle hierfür notwendigen Unterlagen und Dokumente vor.

Erbbaurechtsvertrag nebst Anpassungen

Die Fondsgesellschaft hat mit dem Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag vom 22.12.2022 das Erbbaurecht, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Erbbaugrundbuch Blatt 4915, eingetragen am Grundstück, Band 100, Blatt 4315, Bestandsverzeichnis Nr. 2, Bad Rothenfelde, Flur 5, Flurstück 6/21, belegen Frankfurter Straße 15 in 49214 Bad Rothenfelde, erworben.

Als Grundstückseigentümerin hat die Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH ein Erbbaurecht i. S. d. Erbbaurechtsverordnung an dem oben genannten Grundstück bestellt. Diesem Erbbaurecht liegt der Ursprungserbbaurechtsvertrag vom 16.12.1999 zugrunde, welcher mittels verschiedener Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen Anpassungen erfuhr. Der Ursprungserbbaurechtsvertrag nebst den Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen wird im Folgenden zusammen auch „Erbbaurechtsvertrag“ genannt. Das Erbbaurecht ist bis zum 05.10.2109 bestellt.

Der Erbbaurechtsvertrag stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Auf dem Grundstück wurde ein Klinikgebäude für Rehabilitations- und Präventionsmaßnahmen nebst den für den Betrieb notwendigen Nebeneinrichtungen sowie den dazu erforderlichen weiteren Anlagen errichtet. Dieses Bauwerk nebst Zubehör und Nebenanlagen hat die Fondsgesellschaft als Erbbauberechtigte während der Dauer des Erbbaurechtes stets in gutem Zustand zu erhalten und die zu diesem Zweck erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen jeweils unverzüglich vorzunehmen. Andererseits ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, etwaige Arbeiten auf Kosten der Fondsgesellschaft vornehmen zu lassen.

Wesentliche bauliche Veränderungen der Bauwerke und Nebenanlagen bzw. deren teilweiser oder ganzer Abbruch sowie Nutzungsänderungen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

Die Fondsgesellschaft hat sämtliche auf dem Grundstück errichteten Bauwerke bis zur vollen Höhe ihres Wertes gegen Brand-, Sturm-, Heizöl- und Leitungswasserschäden in Form einer Neuwertversicherung zu versichern und diese Versicherungen während der gesamten Dauer des Erbbaurechtes aufrechtzuerhalten. Kommt die Fondsgesellschaft dem nicht nach, ist die Grundstückseigentümerin auf Kosten der Fondsgesellschaft berechtigt, für die Versicherungen selbst zu sorgen. Bei Eintritt des Versicherungsfalles ist die Fondsgesellschaft zur Wiederherstellung der Bauwerke sowie Nebenanlagen in dem vorherigen Umfang verpflichtet, wobei die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden sind.

Die Fondsgesellschaft haftet der Grundstückeigentümerin für alle bei der Ausübung des Erbbaurechtes entstehenden Schäden, inkl. der Schäden, die durch die Fondsgesellschaft, mit ihr verbundene Personen, Patienten, Besucher oder Zulieferer verursacht werden, es sei denn, dass weder sie noch die mit ihr verbundenen Personen ein Verschulden trifft. In diesem Zusammenhang hat die Fondsgesellschaft eine Haftpflicht-Versicherung abzuschließen und während der gesamten Dauer des Erbbaurechtes aufrechtzuerhalten. Andererseits ist die Grundstückseigentümerin auf Kosten der Fondsgesellschaft berechtigt, für die Versicherungen selbst zu sorgen.

Bei Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf hat die Grundstückseigentümerin der Fondsgesellschaft den dann geltenden Verkehrswert der zum Erbbaurecht gehörenden Bauwerke und Nebenanlagen, soweit diese von der Fondsgesellschaft erstellt wurden, zu zwei Dritteln zu vergüten. Die Bauwerke und Nebenanlagen gehen dann in das Eigentum der Grundstückseigentümerin über, wobei bei der Bewertung des Erbbaurechtes oder der Bauwerke die von der Fondsgesellschaft aufgewendeten Erschließungskosten zu berücksichtigen sind. Bei Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf oder beim Heimfall hat die Übergabe im geräumten Zustand und frei von Altlasten, sofern diese nicht vor Begründung des Erbbaurechtes bereits vorhanden waren, zu erfolgen.

Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, das Erbbaurecht mehrmals für jeweils 20 Jahre zu verlängern, sofern sie dies der Fondsgesellschaft spätestens zwei Jahre vor dem jeweiligen Ablauf erklärt. Sofern die Fondsgesellschaft die Verlängerung ablehnt, erlischt die Entschädigungspflicht.

Die Fondsgesellschaft trägt alle öffentlichen (u. a. Grund- und Gebäudesteuern, Kanal-, Straßenreinigungs-, Müllabfuhrkosten) als auch privatrechtlichen (u. a. Versicherungsbeträge) Lasten und Abgaben des Erbbaugrundstückes und des Erbbaurechtes, mit Ausnahme der grundbuchmäßigen Belastungen des Erbbaugrundstückes, soweit für sie nicht eine abweichende Regelung getroffen wird. Die Kosten für ab Besitzübergang zu errichtende Erschließungs- und Ausbauanlagen gehen zulasten der Fondsgesellschaft.

Die Fondsgesellschaft bedarf der Zustimmung der Grundstückseigentümerin (i) zur Belastung des Erbbaurechtes mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, Reallasten, Dauerwohnrechten und Dauernutzungsrechten sowie zur Änderung des Inhaltes eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechtes enthält; (ii) zur ganzen oder teilweisen Veräußerung des Erbbaurechtes und (iii) zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung.

Sofern (i) die Fondsgesellschaft den Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages trotz Abmahnung schuldhaft zuwiderhandelt, (ii) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet wird, (iii) über das Vermögen der Fondsgesellschaft das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder (iv) die Fondsgesellschaft mit der Zahlung des Erbbauzinses i. H. v. zwei Jahresraten im Rückstand ist, tritt der Heimfall ein, wobei die Fondsgesellschaft keine Vergütung verlangen kann. Die Grundstückseigentümerin ist im Heimfall berechtigt, auf Kosten der Fondsgesellschaft die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich oder eine von ihr zu bezeichnende Dritte zu verlangen. Etwaige mit dem Erbbaurechtsvertrag verbundene Vermessungs- und Vermarkungskosten, die Grunderwerbsteuer,

die Kosten des Heimfalles, der Löschung des Erbbaurechtes und die Kosten der Schließung des Erbbaugrundbuches hat die Fondsgesellschaft zu tragen.

Der Erbbauzins unterliegt der Wertsicherung in Abhängigkeit von dem vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex (ursprünglich Preisindex für Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte auf der Basis von 1995 = 100 gegenüber dem für den 01.12.1999 geltenden Index). Ändert sich der Verbraucherpreisindex um zehn oder mehr Punkte, so erhöht oder vermindert sich im gleichen Verhältnis die Höhe des monatlich zu zahlenden Erbbauzinses. Dieser ist erstmals für den Monat zu bezahlen, der auf den Monat folgt, in dem sich der Verbraucherpreisindex um zehn Punkte erhöht oder vermindert hat, wobei ein rückwirkendes Änderungsverlangen ausgeschlossen ist. Der Erbbauzins ist erneut bei einer Änderung des Verbraucherpreisindex um zehn Punkte nach oben oder unten anzupassen. Daneben kann die Grundstückseigentümerin eine angemessene Erhöhung des Erbbauzinses verlangen, wenn die Fondsgesellschaft auf dem Erbbaugrundstück weitere Bauwerke errichtet oder eine die Wertschöpfung steigernde zustimmungsbedürftige Nutzungsänderung vornimmt.

Der Erbbauzins wurde letztmals zum Juli 2021 angepasst, beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung € 6.663,96 p. a. und ist in monatlichen Teilbeträgen von 1/12 fällig.

Die Fondsgesellschaft und Herr Jens Hasselmann (vgl. Kapitel 10 „Die Pächterin“ auf Seite 35) unterwerfen sich als Gesamtschuldner wegen aller im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zur Leistung bestimmter Geldbeträge der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen, wobei die Pflicht der Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Fall der Erhöhung des Erbbauzinses auf Verlangen der Grundstückseigentümerin auch wegen des Erhöhungsbetrages gilt.

Die Grundstückseigentümerin übernimmt keinerlei Gewähr für die Eignung und Ausnutzbarkeit des Erbbaugrundstückes für die Zwecke der Fondsgesellschaft, insbesondere für die Tragfähigkeit von Grund und Boden, und sie haftet weder für das genaue Flächenmaß, die Beschaffenheit von Grund und Boden noch für die Freiheit von Mängeln.

Die Grundstückseigentümerin räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten (hier Fondsgesellschaft) am Erbbaugrundstück, die Erbbauberechtigte der jeweiligen Eigentümerin des Erbbaugrundstückes am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

Die Erbbaurechtsvertragsparteien sind verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag, die nicht kraft Gesetzes auf etwaige Rechtsnachfolger übergehen, bei einer Veräußerung des Erbbaurechtes oder einer Grundstücksveräußerung an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben und diesen aufzuerlegen, bei einer weiteren Veräußerung in gleicher Weise zu verfahren.

Die Fondsgesellschaft ist verpflichtet, die Nutzung der unter das Erbbaurecht fallenden Außenanlagen durch die Allgemeinheit zu gewährleisten. Die Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen übernimmt die Grundstückseigentümerin, sofern dies von der Fondsgesellschaft gewünscht wird. Die hierfür entstehenden Kosten hat die Fondsgesellschaft zu tragen, wobei für die Pflege und Unterhaltung die durchschnittliche ortsübliche Vergütung vereinbart wird.

Die Energieversorgung (leitungsgebundene Heizungswärme und Warmwasser) erfolgt aus dem Verbundnetz der Grundstückseigentümerin.

Herr Jens Hasselmann tritt als Gesamtschuldner sowohl allen bestehenden und künftigen als auch bedingten oder befristeten Vereinbarungen bei, die im Erbbaurechtsvertrag zwischen der Grundstückseigentümerin und der Fondsgesellschaft getroffen wurden oder zwischen diesen künftig getroffen werden. Die Haftungserklärung wird gesamtschuldnerisch und neben der Verpflichtung der Fondsgesellschaft zur Erfüllung sämtlicher erbbaurechtsvertraglicher Pflichten gegenüber der Grundstückseigentümerin abgegeben und versprochen.

Weitere wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung des Anlageobjektes

Weitere wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung des Anlageobjektes wurden nicht geschlossen.

Dingliche Belastungen

Die Grundbücher weisen nach Vollzug der im Kaufvertrag vereinbarten Löschungen und Neueintragungen folgende Eintragungen in den Abteilungen II und III auf (siehe Tabelle auf den beiden Folgeseiten – Dingliche Belastungen des Anlageobjektes).

Darüber hinaus bestehen keine weiteren dinglichen Belastungen des Anlageobjektes.

Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten

Bei dem Anlagegegenstand handelt es sich um Erbbaurechte zur Alleinberechtigung sowie mit einer Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung bebaute Grundstücke, die tatsächlich und rechtlich auf die Nutzung als Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung beschränkt sind. Somit ist die Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjektes im Hinblick auf das Anlageziel tatsächlich beschränkt.

Behördliche Genehmigungen

Hinsichtlich des Anlagegegenstandes sind verschiedene behördliche Genehmigungen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung lagen die erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor.

Bewertungsgutachten

Im Rahmen der Kauf- und Investitionsentscheidung wurde für das Anlageobjekt von einem externen Bewerter, der Jones Lang LaSalle GmbH, Hamburg, am 27.03.2023 ein Bewertungsgutachten erstellt. Zum Bewertungsstichtag 01.12.2022 wurde ein Marktwert i. H. v. € 23.400.000,00 ermittelt. Es liegen keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor.

Weitere wesentliche Verträge

Pachtvertrag nebst Nachträgen

Die Fondsgesellschaft hat mit der Klinik im Kurpark GmbH als Pächterin am 22.12.2022 einen Pachtvertrag nebst Nachtrag Nr. 1 vom 01.02.2023, Nachtrag Nr. 2 vom 28.02.2023 und Nachtrag Nr. 3 vom 14./17.05.2023 (im Folgenden zusammen auch „Pachtvertrag“ genannt) abgeschlossen.

Dingliche Belastungen des Anlageobjektes (nach Vollzug des Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrages und Löschung der Erbbaurechte bei Fondsgesellschaftsgrundstücken)

Das Grundstück in 49214 Bad Rothenfelde – Grundbuch von Bad Rothenfelde des Amtsgerichtes Bad Iburg

Blatt	lfd. Nr.	Flurstück	Größe	Bebauung	Abt.	lfd. Nr.	Eintragung
5134	1	6/27	589 m²	Gebäude- und Freifläche, Hannoversche Straße 33	Abt. II	2	Reallast (u. a. Zahlung einer Vergütungspauschale und Nutzungsentschädigung) mit Wertsicherungsklausel für die Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH
	2/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht von Kellerräumen) an dem Flurstück 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, Bestandsverzeichnis Nr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 20			Abt. III	3	vollstreckbare Gesamtbuchgrundschuld einer deutschen Regionalbank mit Sitz in Rinteln über € 12.000.000. Gesamthaft besteht in den Blättern 4316, 4915, 5050, 5134, 5135 und 5136 des Amtsgerichtes Bad Iburg.
	3/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Flurstück 6/19 und 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, Bestandsverzeichnis Nr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 25					
	4/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Verlegungsrecht von Ver- und Entsorgungsleitungen) an dem Flurstück 6/19 und 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, Bestandsverzeichnis Nr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 26					
	5/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Recht zur Einrichtung, Betrieb und Unterhaltung einer Ergotherapie und/oder Klinikerweiterung) an dem Flurstück 6/19 und 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, Bestandsverzeichnis Nr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 27					
	6/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht der Heizungsanlage und der Ver- und Entsorgungsleitungen) an dem Flurstück 6/19 und 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, Bestandsverzeichnis Nr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 28					
5135	1	6/23	199 m²	Gebäude- und Freifläche, Hannoversche Straße 31	Abt. II	3	Reallast (u. a. Zahlung einer Vergütungspauschale und Nutzungsentschädigung) mit Wertsicherungsklausel für die Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH
	2/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht von Kellerräumen) an dem Flurstück 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, Bestandsverzeichnis Nr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 21			Abt. III	3	vollstreckbare Gesamtbuchgrundschuld einer deutschen Regionalbank mit Sitz in Rinteln über € 12.000.000. Gesamthaft besteht in den Blättern 4316, 4915, 5050, 5134, 5135 und 5136 des Amtsgerichtes Bad Iburg.
	3/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Flurstück 6/19 und 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, Bestandsverzeichnis Nr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 29					
	4/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Verlegungsrecht von Ver- und Entsorgungsleitungen) an dem Flurstück 6/19 und 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, Bestandsverzeichnis Nr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 30					
	5/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Recht zur Einrichtung, Betrieb und Unterhaltung einer Ergotherapie und/oder Klinikerweiterung) an dem Flurstück 6/19 und 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, Bestandsverzeichnis Nr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 31					
	6/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht der Heizungsanlage und der Ver- und Entsorgungsleitungen) an dem Flurstück 6/19 und 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, Bestandsverzeichnis Nr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 32					
5136	1	6/25	952 m²	Gebäude- und Freifläche, Hannoversche Straße 31	Abt. II	3	Reallast (u. a. Zahlung einer Vergütungspauschale und Nutzungsentschädigung) mit Wertsicherungsklausel für die Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH
	2	6/26	4.326 m²	Gebäude- und Freifläche, Hannoversche Straße 33	Abt. III	3	vollstreckbare Gesamtbuchgrundschuld einer deutschen Regionalbank mit Sitz in Rinteln über € 12.000.000. Gesamthaft besteht in den Blättern 4316, 4915, 5050, 5134, 5135 und 5136 des Amtsgerichtes Bad Iburg.

Blatt	lfd. Nr.	Flurstück	Größe	Bebauung	Abt.	lfd. Nr.	Eintragung
	2/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht von Kellerräumen) an dem Flurstück 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, Bestandsverzeichnis Nr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 22					
	3/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Flurstück 6/19 und 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, Bestandsverzeichnis Nr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 33					
	4/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Verlegungsrecht von Ver- und Entsorgungsleitungen) an dem Flurstück 6/19 und 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, Bestandsverzeichnis Nr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 34					
	5/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Recht zur Einrichtung, Betrieb und Unterhaltung einer Ergotherapie und/oder Klinikerweiterung) an dem Flurstück 6/19 und 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, Bestandsverzeichnis Nr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 35					
	6/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht der Heizungsanlage und der Ver- und Entsorgungsleitungen) an dem Flurstück 6/19 und 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, Bestandsverzeichnis Nr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 36					
Grundstücksgröße gesamt			**6.066 m²**				

Das Erbbaurecht – Grundbuch von Bad Rothenfelde des Amtsgerichtes Bad Iburg, Erbbaugrundbuch Blatt 4915, Erbbaurecht eingetragen am Grundstück

Blatt	lfd. Nr.	Flurstück	Größe	Bebauung	Abt.	lfd. Nr.	Eintragung
4315	1	6/21	529 m²	Gebäude- und Freifläche, Frankfurter Straße 15	Abt. II	1	Erbbauzins von 9.522,00 DM jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer
		Erbbaurecht bis zum 05.10.2061 Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstückes. Die Veräußerung und Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers.				2	Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Eintragung weiterer Erbbauzinsreallasten für den jeweiligen Grundstückseigentümer
	2/zu 1	Die Laufzeit des unter Nr. 1 eingetragenen Erbbaurechtes ist um die Dauer von 48 Jahren bis zum 05.10.2109 verlängert.				3	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer
	3/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Flurstück 6/19 und 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, BVNr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 15			Abt. III	4	vollstreckbare Gesamtbuchgrundschuld einer deutschen Regionalbank mit Sitz in Rinteln über € 12.000.000. Gesamthaft besteht in den Blättern 4316, 4915, 5050, 5134, 5135 und 5136 des Amtsgerichtes Bad Iburg.
	4/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Verlegungsrecht von Ver- und Entsorgungsleitungen) an dem Flurstück 6/19 und 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, BVNr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 16					
	5/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Recht zur Einrichtung, Betrieb und Unterhaltung einer Ergotherapie und/oder Klinikerweiterung) an dem Flurstück 6/19 und 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, BVNr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 17					
	6/zu 1	(Herrschvermerk) Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht der Heizungsanlage und der Ver- und Entsorgungsleitungen) an dem Flurstück 6/19 und 6/29, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde, BVNr. 80, eingetragen im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 730, Abt. II, Nr. 18					

Die Klinik im Kurpark wurde bis zum Beginn des Pachtvertrages von der Pächterin bereits auf Grundlage eines ursprünglich geschlossenen Mietvertrages mit den Rechtsvorgängern der Fondsgesellschaft betrieben. Spätestens mit Wirkung zum Beginn des Pachtvertrages mit der Fondsgesellschaft gelten anderweitige miet- oder pachtvertragliche Vereinbarungen als aufgehoben und sie werden durch den mit der Fondsgesellschaft geschlossenen Pachtvertrag ersetzt.

Pachtgegenstand sind die im Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag als Kaufgegenstand 1 bezeichneten Grundstücke nebst Außenflächen und aufstehenden Gebäuden und Stellplätzen sowie allen sonstigen wesentlichen Bestandteilen zusammen mit der Ergänzungsfläche und Kellerflächen des Kurmittelhauses (vgl. „Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag“ weiter vorn in diesem Kapitel) mit einer Größe von 6.595 Quadratmetern (inkl. der Ergänzungsfläche), belegen Hannoversche Straße 31 und 33 in 49214 Bad Rothenfelde. Das Kurmittelhaus der Stadt grenzt an den Grundbesitz des Anlageobjektes an und zudem besteht ein direkter Zugang zu der privat geführten carpesol Spa Therme. Die Pächterin nutzt bei Pachtbeginn neben dem Anlageobjekt Gebäude, welche sich auf einem Nachbargrundstück befinden. Diese Gebäude gehören nicht zum Pachtgegenstand und ein Wegfall der Nutzungsmöglichkeiten, gleich aus welchem Grund, hat keinen Einfluss auf den Pachtvertrag und stellt keine Geschäftsgrundlage des Pachtvertrages dar. Ebenfalls nicht Gegenstand des Pachtvertrages ist das für den Betrieb erforderliche Zubehör, insbesondere das Inventar, und es ist durch die Pächterin anzuschaffen sowie nach Art eines ordentlichen Kaufmannes von ihr instand zu halten, instand zu setzen und zu erneuern.

Der Pächterin und der Fondsgesellschaft ist bekannt, dass der Pachtgegenstand über keine eigene Heizungsanlage verfügt, und es ist vertraglich vereinbart, dass die Fondsgesellschaft keine Heizungsanlage schuldet. Zur Versorgung mit Wärme und Warmwasser wird von einem Contractor, der Hasselmann Energie GmbH, eine Heizungsanlage betrieben, welche im Eigentum des Contractors verbleibt und nicht zum Pachtgegenstand gehört. Die Heizungsanlage befindet sich in dem dafür vorgesehenen Heizungsraum, der Teil der Kellerflächen des Kurmittelhauses ist. Die Wärmeversorgung des Pachtgegenstandes obliegt der Pächterin und sie hat mit dem Contractor einen langfristigen Wärmeliefervertrag abgeschlossen. Die Pächterin wird dem Contractor den für die Errichtung, ggf. die Erneuerung und den Betrieb der Heizungsanlage erforderlichen Zugang gewähren. Sofern der Contractor einen eigenen Miet- oder Nutzungsvertrag für den Heizraum oder sonstige für die Heizungsanlage erforderliche Flächen (z. B. Schornstein) benötigt, ist die Pächterin zur Untervermietung oder sonstigen Nutzungsüberlassung an den Contractor berechtigt.

Der Pächterin sind die zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses bestehenden Belastungen des Pachtgegenstandes, die bestehenden Nutzungsrechte am Pachtgegenstand sowie der jeweilige Umfang und der jeweilige Inhalt der Belastungen bzw. der Nutzungsrechte im Einzelnen bekannt. Die Pächterin wird die eingeräumte Nutzung seitens des jeweiligen Berechtigten entschädigungslos dulden und ihrerseits die durch die Belastungen eingeräumten Rechte und Pflichten vereinbarungsgemäß ausüben und einhalten. Etwaige Verpflichtungen aus den Belastungen wird die Pächterin erfüllen und die sich etwa aus Dienstbarkeiten ergebenden Nutzungsbeschränkungen beachten.

Die Pächterin beabsichtigt, den Pachtgegenstand zum Betrieb einer Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung zu nutzen, in welcher zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses speziell ausgerichtet auf die Zielgruppe der Senioren insbesondere Anschlussheilbehandlungen, Rehabilitation, Präventionsangebote, Ernährungsberatung sowie Diagnostik und Therapien angeboten werden.

Der Pachtgegenstand darf nur mit vorheriger Zustimmung der Fondsgesellschaft abweichend vom zuvor dargestellten Pachtzweck genutzt werden, wobei Komplementärnutzungen (ambulanter Pflegedienst, Tagespflege, therapeutische Dienstleistungen, Kiosk, Frisör, Arztpraxis, Fußpflege, Cafeteria o. Ä.) zulässig sind. Die Genehmigung der Fondsgesellschaft darf nur versagt werden, wenn wichtige Interessen der Fondsgesellschaft dem entgegenstehen.

Die Fondsgesellschaft erklärt sich bereits zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses mit einer Änderung des Pachtzweckes einverstanden, sofern (i) die Nutzungsart einer Sozialimmobilie beibehalten wird, (ii) die Fondsgesellschaft über die beabsichtigte Nutzungsänderung mindestens sechs Monate im Voraus vollständig informiert wird und (iii) die zum Zeitpunkt der Änderung zu

Wesentliche Daten des Pachtvertrages nebst Nachträgen	
Pächterin	Klinik im Kurpark GmbH
Registernummer	Amtsgericht Osnabrück, HRB 110330
Bonitätsindex	185 (Stand: August 2023) Ausfallwahrscheinlichkeit 0,14 Prozent nach Basel II
Datum Pachtvertrag / Nachträge	22.12.2022 / 01.02.2023 / 28.02.2023 / 14./17.05.2023
Datum des Pachtbeginnes	01.02.2023
Festlaufzeit	20 Jahre fest, ohne ordentliches vorzeitiges Kündigungsrecht der Parteien
Verlängerungsoption	2 x 5 Jahre
Anfängliche Jahrespacht	€ 1.518.000,00, Umsatzsteuer ist nicht beinhaltet

zahlende Pacht weiter von der Pächterin gezahlt werden kann (nachzuweisen durch Vorlage eines entsprechenden plausiblen Businessplanes).

Es ist Sache der Pächterin, die für die Nutzung des Pachtgegenstandes erforderlichen behördlichen oder sonstigen Genehmigungen und Voraussetzungen (z. B. Erlaubnis zum Betrieb als Privatkrankenanstalt gemäß § 30 Gewerbeordnung, Voraussetzungen der §§ 6 und 7 der Beihilfevorschriften, Versorgungsvertrag nach § 111 SGB V) zu beschaffen und aufrechtzuerhalten sowie die dafür erforderlichen Maßnahmen auf ihre Kosten auszuführen, soweit im Pachtvertrag nicht etwas anderes vereinbart ist.

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 diesem Zusammenhang haben sich die Parteien auf nach Dringlichkeit gestaffelte Instandsetzungs- bzw. Mängelbeseitigungsmaßnahmen (im Folgenden auch „Sanierungsmaßnahmen“ genannt) verständigt, welche auf Feststellungen zumindest zweier Gutachter basieren und welche die Pächterin auf eigene Rechnung durchzuführen hat.

Zu den noch durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen zählen u. a.

- Austausch der Teppichböden in den Gemeinschaftsfluren
- Überprüfung des sommerlichen Wärmeschutzes in den Bewohnerzimmern
- Überprüfung der Bewandtnis einer provisorischen Stahlstütze im Erdgeschoss
- Austausch eines Rolltores im Parkdeck
- Ertüchtigung verschiedener Decken, abgehängter Decken und Schottungen im gesamten Gebäude gemäß brandschutzrechtlichen Bestimmungen und nach der Leitungsanlagen-Richtlinie (LAR)
- Rückbau nicht zugelassener Räumlichkeiten
- Erstellung eines Brandschutzkonzeptes

Sämtliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik und in Übereinstimmung mit etwaigen gesetzlichen oder behördlichen Anforderungen auszuführen. Die Auswahl der mit den Sanierungsmaßnahmen zu beauftragenden Personen bzw. Unternehmen ist Sache der Pächterin, wobei eine geplante Sanierungsmaßnahme im Vorhinein mit der Fondsgesellschaft abzustimmen und ggf. eine genaue Durchführungsweise einer Sanierungsmaßnahme gemeinsam festzulegen ist. Sofern sich die Parteien nicht auf eine gemeinsame Festlegung verständigen können, hat hierüber ein von den Parteien gemeinsam benannter (bei fehlender Einigung: von der für den Pachtgegenstand zuständigen IHK zu benennender) Dritter nach Maßgabe der §§ 317 bis 319 BGB zu entscheiden.

Den Parteien ist bekannt, dass beim Pachtgegenstand baujahrbedingt Verdacht auf Schadstoffe besteht. Etwaige Schadstoffe sind in den betroffenen Bereichen über ein geeignetes Schadstoffkataster zu ermitteln und die Pächterin ist zu diesem Zweck verpflichtet, auf eigene Kosten einen Schadstoffgutachter zu beauftragen. Alle Maßnahmen sind entsprechend den Empfehlungen aus dem Schadstoffkataster durchzuführen und die Durchführung ist durch den Sachverständigen bestätigen zu lassen.

Nach Abschluss der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen sind diese von der Fondsgesellschaft abzunehmen. Soweit ein Fachunternehmen eingesetzt wurde, hat die Pächterin spätestens zum Abnahmetermin die Fachunternehmererklärung vorzulegen und der Fondsgesellschaft zu übergeben.

Soweit eine Sanierungsmaßnahme bis zum vorgesehenen Ausführungszeitpunkt nicht abgenommen und eine angemessene Nachfrist fruchtlos verstrichen ist, ist die Fondsgesellschaft zur Ersatzvornahme berechtigt.

Die Sanierungsmaßnahmen, für welche Gutachter 1 eine Ausführungsfrist von „sofort“ (Sanierungsmaßnahmen 1) und für welche Gutachter 2 eine Ausführungsfrist „von einem Jahr oder von zwei Jahren“ (Sanierungsmaßnahmen 2) festgestellt hat, gelten als „Ad-hoc-Maßnahmen“. Die Fondsgesellschaft gewährt der Pächterin für die Sanierungsmaßnahmen 1 einen Sanierungszuschuss i. H. v. € 164.000,00 brutto und für die Sanierungsmaßnahmen 2 einen Sanierungszuschuss i. H. v. € 443.000,00 brutto, insgesamt somit € 607.000,00 brutto. Einige der Ad-hoc-Maßnahmen können ganz oder teilweise entfallen, da sie zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses bereits erfüllt oder nicht in dem genannten Umfang erforderlich sind, was auf die Höhe eines Sanierungszuschusses jedoch keine Auswirkungen hat. Im Rahmen weiterer Vertragsabwicklungen hat sich ergeben, dass Ad-hoc-Maßnahmen im Umfang von € 130.700,00 als bereits hergestellt gelten und weitere ehemals als Ad-hoc-Maßnahmen festgelegte Maßnahmen im Umfang von € 235.620,00 erst umzusetzen sind, wenn dies behördlich oder gesetzlich konkret gefordert wird. Beide vorgenannten Beträge waren zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung von der Fondsgesellschaft bereits an die Pächterin ausgezahlt.

Nach Abschluss und Abnahme einer Ad-hoc-Maßnahme hat die Fondsgesellschaft der Pächterin jeweils die Fertigstellung mittels „Fertigstellungsbescheinigung“ zu bescheinigen. Zuschussteilzahlungen erfolgen nach dem Vorliegen einer Fertigstellungsbescheinigung zum 01.06. und 01.12. eines Jahres. Sollte die Fondsgesellschaft schuldhaft ihrer Verpflichtung zur Erstellung von Fertigstellungsbescheinigungen nicht nachkommen und sich deshalb die Auszahlung von Zuschussteilzahlungen verzögern, sind die entsprechenden Zuschussteilzahlungen mit neun Prozentpunkten über dem Basiszinssatz verzinst zu leisten.

Die Parteien erklären den Zustand des Pachtgegenstandes, sowohl zu Beginn des Pachtvertrages als auch nach etwaigen Veränderungen aufgrund einer Anpassung an eine aktuelle Gesetzeslage bzw. nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen, als vertragsgemäß.

Der Pachtbeginn war der 01.02.2023 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. eines Verlängerungszeitraumes verlängert sich das Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit.

Das Pachtverhältnis kann ordentlich mit einer Kündigungsfrist von elf Monaten zum

Ende der Grundpachtzeit bzw. im Fall der Ausübung der Verlängerungsoption zum Ende des Verlängerungszeitraumes gekündigt werden. Für den Fall, dass die Befristung der Laufzeit des Pachtvertrages keine Geltung beanspruchen sollte, vereinbaren die Parteien eine elfmonatige Kündigungsfrist. 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, die mit einer angemessenen Frist zur Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes verbunden sein muss, einen vertragswidrigen Gebrauch des Pachtgegenstandes fortsetzt oder auch 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 oder (v) die Voraussetzungen zum Betrieb des Pachtgegenstandes zum Pachtzweck nicht mehr vorliegen, insbesondere zur Aufrechterhaltung der Konzession zum Betrieb als Privatkrankenanstalt gemäß § 30 Gewerbeordnung oder des Versorgungsvertrages nach § 111 SGB V.

Der anfängliche jährliche Pachtzins beträgt € 1.518.000,00 und ist in zwölf gleichen Monatsraten zu zahlen.

Eine Veränderung der Kapazität an Zimmern und Pflegebetten bzw. von deren Nutzungsmöglichkeit oder auch eine (zulässige) Änderung des Pachtzweckes hat auf die Höhe des Pachtzinses 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). Zur 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 Pacht ändert sich zum jeweiligen Anpassungsstichtag entsprechend dem nachfolgend dargestellten Veränderungsschlüssel. Bei einer Indexveränderung

- um bis zu 6,00 Prozent ändert sich die Pacht um 80,00 Prozent der Indexveränderung;
- von mehr als 6,00 Prozent bis 7,00 Prozent ändert sich die Pacht um 75,00 Prozent der Indexveränderung, mindestens jedoch um 4,80 Prozent;
- von mehr als 7,00 Prozent bis 7,75 Prozent ändert sich die Pacht um 70,00 Prozent der Indexveränderung, mindestens jedoch um 5,25 Prozent;
- von mehr als 7,75 Prozent ändert sich die Pacht um 65,00 Prozent der Indexveränderung, mindestens jedoch um 5,425 Prozent.

Die Pächterin übernimmt die gesamten mit dem Pachtgegenstand, insbesondere, aber nicht ausschließlich, auch mit dem dazugehörigen Grundbesitz, 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, Abgaben und Gebühren zum Betrieb und zur Pflege sämtlicher technischer Einrichtungen; (iii) Kosten des Unterhaltes und der Grundreinigung inkl. der äußeren Fenster-, Glas- und Metallteile; (iv) Kosten der Beleuchtungsmittel; (v) Kosten des Erbbauzinses für die Ergänzungsfläche, zu zahlen an den jeweiligen Grundstückseigentümer nach Maßgabe der Bestimmungen des entsprechenden Erbbaurechtsvertrages (vgl. „Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag“ weiter vorn in diesem Kapitel), nicht jedoch für die auf dem Grundbesitz lastenden Erbbaurechte, sowie (vi) Kosten für Reallasten betreffend den Pachtgegenstand, insbesondere der Reallast (u. a. bzgl. Zahlung einer Vergütungspauschale i. H. v. € 10.000,00 p. a. und einer Nutzungsentschädigung i. H. v. € 110.000,00 p. a.) mit Wertsicherungsklausel nach Maßgabe der entsprechenden Bestimmungen, lastend auf den Grundstücken, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 5134, Flurstück 6/27, Blatt 5135, Flurstück 6/23 und Blatt 5136, Flurstücke 6/25 und 6/26.

Die Pächterin hat den Pachtgegenstand nach Art eines ordentlichen Kaufmannes in einem guten Pflegezustand zu erhalten. Sie übernimmt auf eigene Kosten die Durchführung aller erforderlichen sowie aller behördlich/gesetzlich geforderten Instandhaltungen, Wartungen, Instandsetzungen, Erneuerungen und Veränderungen an Gebäuden (einschließlich Dach und Fach), technischen Anlagen und Außenanlagen und an sämtlichen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen sowie dem Zubehör. Diese Verpflichtung umfasst auch die Schönheitsreparaturen und die Einholung aller etwa erforderlichen, auch der das Bauwerk betreffenden Genehmigungen bzw. die Durchführung von Anzeige- oder sonstigen behördlichen Verfahren (im Folgenden auch „Triple-Net-Konzept“ genannt). Darüber hinaus hat die Pächterin den Pachtgegenstand pfleglich zu behandeln, frei von Ungeziefer zu halten, zu reinigen und ausreichend zu lüften.

Unabhängig von Berichts- oder Mitteilungspflichten werden die Parteien den Pachtgegenstand mindestens einmal im Kalenderjahr gemeinsam begehen, die in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen besichtigen und die aus ihrer Sicht jeweils zum aktuellen Zeitpunkt erforderlichen oder geplanten Maßnahmen besprechen und gemeinsam festlegen.

Die Pächterin ist verpflichtet, den Pachtgegenstand (unter Berücksichtigung von Bestandschutz) in Übereinstimmung mit den für den Pachtgegenstand geltenden wesentlichen regulatorischen Anforderungen zu betreiben. Dabei sind alle Arbeiten und Maßnahmen, die erforderlich sind, um Anforderungen zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses oder zukünftigen regulatorischen Anforderungen an den Pachtgegenstand zu

entsprechen, vollständig von der Pächterin und auf deren Kosten durchzuführen. Die Pächterin stellt die Fondsgesellschaft von allen Ansprüchen Dritter in diesem Zusammenhang auf erstes Anfordern frei.

Sämtliche bauliche Maßnahmen (einschließlich Schönheitsreparaturen und Mängelbeseitigungsarbeiten), zu deren Durchführung die Pächterin nach dem Pachtvertrag verpflichtet ist, Modernisierungsmaßnahmen und alle sonstigen Arbeiten am oder im Pachtgegenstand, die Kosten von mehr als € 10.000,00 (brutto) verursachen bzw. verursacht haben, sowie die Kosten für Wartungsverträge werden im Folgenden zusammenfassend auch „Works“ genannt.

Bis zum 31. März eines jeden Jahres, erstmals im Jahr 2024, weist die Pächterin der Fondsgesellschaft die mit Works verbundenen Kosten des Vorjahres für den Pachtgegenstand (im Folgenden auch „Jahres-Ist-Kosten“ genannt), die in einem abgestimmten Verfahren ermittelt werden, nach. Die Summe aller Jahres-Ist-Kosten, also über die gesamte tatsächliche Vertragslaufzeit, wird als „Gesamt-Ist-Kosten“ bezeichnet. Sofern die Jahres-Ist-Kosten weniger als 15,00 Prozent der indexierten Jahresnettopachten (im Folgenden auch „Gesamt-Jahrespacht“ genannt) betragen, ist die Pächterin verpflichtet, einen Betrag i. H. d. Differenz zwischen 15,00 Prozent der Gesamt-Jahrespacht und den Jahres-Ist-Kosten als sogenannte Jahres-Works-Rücklage auf ein Rücklagenkonto bei einer von der BaFin zugelassenen Bank zu zahlen, welches die Pächterin als Barreserve zur Finanzierung künftiger Works am den Pachtgegenstand unterhält. Die Summe aller Jahres-Woks-Rücklagen über die gesamte Vertragslaufzeit, falls vorhanden, wird als Gesamt-Works-Rücklage bezeichnet. Sofern die Jahres-Ist-Kosten 15,00 Prozent der Gesamt-Jahrespacht übersteigen, ist die Pächterin bis zu einem Betrag i. H. d. Überschusses in den Folgejahren nicht verpflichtet, Jahres-Works-Rücklagen zu bilden. Der Pächterin ist es gestattet, die gesamten Jahres-Works-Rücklagen nach eigenem Ermessen in einem Jahr als auch in mehreren Jahren für Works am Pachtgegenstand zu verwenden.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen der Pächterin nicht auf einen Betrag von 15,00 Prozent der Gesamt-Jahrespacht beschränkt sind, sondern dieser Wert lediglich zur Bestimmung der Jahres-Works-Rücklagen dient.

Sofern bei Beendigung des Pachtvertrages die Gesamt-Ist-Kosten 15,00 Prozent eines Betrages übersteigen, welcher der Nettopacht (unter Berücksichtigung der Indexierung) entspricht, die insgesamt während der tatsächlichen Laufzeit des Pachtvertrages von der Pächterin für den Pachtgegenstand zu zahlen war, ist die Pächterin berechtigt, die Gesamt-Works-Rücklage (falls vorhanden) zu behalten, und die Fondsgesellschaft wird die Verpfändung der Gesamt-Works-Rücklage freigeben.

Sofern bei Beendigung des Pachtvertrages die Gesamt-Ist-Kosten 15,00 Prozent eines Betrages unterschreiten, welcher der Nettopacht (unter Berücksichtigung der Indexierung) entspricht, die insgesamt während der tatsächlichen Laufzeit des Pachtvertrages von der Pächterin für den Pachtgegenstand zu zahlen war, hat die Pächterin der Fondsgesellschaft den Unterschreitungsbetrag zu zahlen.

Die Pächterin darf das Guthaben auf dem Rücklagenkonto ausschließlich zur Finanzierung ihrer Verpflichtungen zur Durchführung von Works für den Pachtgegenstand verwenden. Die Pächterin hat das (künftige) Guthaben auf dem Rücklagenkonto zur Sicherung aller Forderungen zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses und künftigen Forderungen der Fondsgesellschaft gegen die Pächterin aus oder im Zusammenhang mit dem Triple-Net-Konzept des Pachtvertrages mittels Verpfändungserklärung erstrangig an die Fondsgesellschaft zu verpfänden. Bis zum Eintritt des Sicherungsfalles ist die Pächterin berechtigt, über das verpfändete Konto im Rahmen des ordentlichen Geschäftsverkehres zu verfügen, ohne dass dies einer Zustimmung der Fondsgesellschaft bedarf.

Erfüllt die Pächterin die ihr nach dem Triple-Net-Konzept obliegenden Verpflichtungen trotz Mahnung mit angemessener Nachfrist durch die Fondsgesellschaft nicht, so ist die Fondsgesellschaft berechtigt, die erforderlichen Arbeiten im Namen und auf Kosten der Pächterin ausführen zu lassen.

Auf Ersuchen einer der Parteien sind diese verpflichtet, alle baulichen Änderungen aufgrund der vorab beschriebenen Regelungen aus dem Triple-Net-Konzept in einem den formalen Anforderungen entsprechenden Nachtrag zum Pachtvertrag festzuhalten.

Für alle technischen Anlagen und Einrichtungen, die gesetzlich eine regelmäßige Prüfung und Wartung erfordern (z. B. Aufzugsanlagen sowie zentrale Einrichtungen, insbesondere Brandschutz), hat die Pächterin auf eigene Kosten entsprechende Wartungsverträge abzuschließen und auf ihre Kosten regelmäßig die einschlägigen behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Anlageprüfungen durchführen zu lassen.

Bauliche Veränderungen am Pachtgegenstand, mit Ausnahme von vorab beschriebenen Maßnahmen aufgrund des Triple-Net-Konzeptes, dürfen durch die Pächterin und auf deren Kosten nur mit Zustimmung der Fondsgesellschaft vorgenommen werden, wobei die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.

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 bzw. zusätzlichen Einrichtungen entschädigungslos verlangen.

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-Versicherung. 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 € 10 Millionen pauschal für Personen- und Sachschäden, (iv) Betriebsschließungs-Versicherung für die Klinik infolge Seuche mit

einer Haftzeit von mindestens 90 Tagen, wobei der Versicherungsschutz jedoch ausgeschlossen sein darf für Schäden infolge einer Pandemie oder Epidemie und wenn die behördlichen Maßnahmen nicht als Einzelanordnung gegen den versicherten Betrieb gerichtet sind, sondern im Rahmen einer Allgemeinverfügung ausgesprochen werden oder wenn keine meldepflichtigen Krankheiten und Krankheitserreger im Betrieb selbst aufgetreten sind.

Sofern sich die Fondsgesellschaft nicht für den Abschluss bei einer von der Pächterin vorgeschlagenen, günstigeren Versicherung mit vergleichbarem oder höherwertigem Versicherungsumfang und vergleichbaren oder höherwertigen Versicherungskonditionen entscheiden kann, hat die Pächterin ab Kündigungsmöglichkeit der Fondsgesellschaft lediglich die Kosten der günstigeren Versicherung zu tragen.

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

Eine Unterverpachtung/-vermietung oder sonstige Nutzungsüberlassung des Pachtgegenstandes oder von wesentlichen Teilen dessen an Dritte ist, außer vom Pachtzweck umfasste Überlassungen an Patienten und Angehörige und nach dem Pachtvertrag ausdrücklich erlaubten Komplementärnutzungen, nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Fondsgesellschaft zulässig, wobei die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden darf. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Sicherungsrechte der Fondsgesellschaft betroffen sind. Die Pächterin ist verpflichtet, die Fondsgesellschaft über einen geplanten bzw. einen erfolgten Kontrollwechsel zu informieren, wobei als Kontrollwechsel (i) eine Änderung der Rechtsform der Pächterin sowie (ii) der unmittelbare oder mittelbare Inhaberwechsel der Mehrheit der Gesellschaftsanteile, der Stimmrechte oder der sonstigen Kontrollrechte gelten.

Die Pächterin und die Fondsgesellschaft sind sich ihrer Verantwortung für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und des Klimas im Interesse der künftigen Generationen bewusst und sie wollen die Durchführung des Pachtverhältnisses an möglichst nachhaltigen Kriterien ausrichten. Bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Pachtgegenstandes soll mit Ressourcen und Energie schonend und sparsam umgegangen werden und die Parteien werden sich bemühen, ihre Mitarbeiter, Untermieter, Dienstleister und sonstige für die Nutzung und Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes maßgeblichen Vertragspartner zur Beachtung der Aspekte der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung anzuhalten.

Mit Blick auf die angestrebte nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes vereinbaren die Parteien, dass sie (i) sich im Fall etwaiger baulicher Maßnahmen, Veränderungen, Modernisierungen und bei der Durchführung von Schönheitsreparaturen darum bemühen werden, diese umwelt- und ressourcenschonend durchzuführen, z. B. emissionsfreie oder emissionsarme Materialien einsetzen; (ii) sich beim Bezug der für den Betrieb des Pachtgegenstandes erforderlichen elektrischen Energie und der Wärmeversorgung bemühen werden, diese ganz oder zumindest teilweise aus erneuerbaren Energiequellen zu beziehen. Die Vereinbarungen gelten jeweils nur, soweit diese für die Partei, welcher jeweils die Durchführung obliegt und welche die Kosten zu tragen hat, wirtschaftlich und vom sonstigen Aufwand her zumutbar sind. Etwaige während der Laufzeit dieses Pachtvertrages eingeführte strengere gesetzliche Vorgaben gelten vorrangig.

Die Parteien stellen einander auf Anfrage Nachhaltigkeitsinformationen (Daten bzgl. des Energie- und Wasserverbrauches, des Abfallaufkommens, der Ermittlung der CO_2-Bilanz des Pachtgegenstandes, des Energiemixes) zur Verfügung, die im Zusammenhang mit der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes stehen bzw. für eine Nachhaltigkeitszertifizierung benötigt werden, wobei ausschließlich aus dem Informationsinteresse der Fondsgesellschaft resultierende Mehrkosten von dieser zu tragen sind. Dabei muss die Pächterin nur solche Informationen zur Verfügung stellen, die ihr auch vorliegen. Die Parteien fördern eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes, möchten sich gegenseitig bei der Steigerung der Nachhaltigkeit des Betriebes der Immobilie sowie des Betriebes der Pächterin unterstützen und partnerschaftlich die obliegenden Pflichten im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsreporting erfüllen.

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.

Die Fondsgesellschaft ist vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständige Aufsichtsbehörde bei Beendigung des Pachtvertrages berechtigt, die Versorgungs- oder Beihilfeverträge, Heimverträge oder sonstige Beherbergungsverträge, Miet- und 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 einem von ihr benannten Dritten übertragen wird, welcher die Fortführung des Betriebes übernimmt. Dieses Betriebsübernahmerecht hat die Fondsgesellschaft innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Kündigungserklärung auszuüben. Die Pächterin übernimmt keinerlei Haftung für die Übertragbarkeit der mit Dritten abgeschlossenen Verträge (z. B. Beihilfeverträge, Versorgungsvertrag).

Erfolgt die Betriebsübernahme durch die Fondsgesellschaft vor Ablauf der Grundpachtzeit oder eines Verlängerungszeitraumes aus Gründen, welche die Pächterin zu vertreten hat, geht zum Zeitpunkt der Ausübung der Rückgabe des Pachtgegenstandes das Eigentum an dem für den Betrieb des Pachtgegenstandes erforderlichen und von der Pächterin angeschafften Inventars im Einvernehmen der Parteien entschädigungslos 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.

Endet der Pachtvertrag (i) nach Ablauf des zweiten Verlängerungszeitraumes, obwohl die Pächterin zu seiner Fortsetzung zu den dann geltenden Konditionen bereit ist bzw. (ii), weil die Pächterin den Pachtvertrag berechtigterweise außerordentlich kündigt, hat die Fondsgesellschaft der Pächterin im Fall der Betriebsübernahme den Marktwert des Geschäftsbetriebes der Pächterin im Pachtgegenstand zu erstatten. Vorgenanntes gilt

nicht, falls der Pachtvertrag endet, weil ihn die Fondsgesellschaft berechtigterweise außerordentlich gekündigt hat.

Die Pächterin ist verpflichtet, zur Absicherung aller Ansprüche zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses und künftigen Ansprüche der Fondsgesellschaft aus und im Zusammenhang mit dem Pachtverhältnis und/oder dessen Beendigung eine unwiderrufliche und selbstschuldnerische Pachtbürgschaft auf erstes Anfordern einer von der BaFin zugelassenen Bank oder zugelassenen Versicherung i. H. v. € 506.000,00 (vier Monatspachten) zu stellen. Die Bürgschaftsübernahme muss unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit, unter Ausschluss des Rechtes zur Hinterlegung zum Zwecke der Sicherheitsleistung sowie unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage erfolgen, wobei eine Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig bleibt. Sofern sich der Pachtzins im Verhältnis zum Zeitpunkt der letzten Anpassung der Pachtsicherheit um mindestens fünf Prozent ändert, kann jede Partei eine entsprechende Anpassung der Pachtsicherheit verlangen.

Auskunftsvereinbarung

Die Fondsgesellschaft hat als Anlage zum Pachtvertrag vom 22.12.2022 eine Auskunftsvereinbarung (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 Patientenplätze (Betten) des Pachtgegenstandes; (ii) Vermietungsstatistiken für die an Dritte vermieteten Flächen des Pachtgegenstandes; (iii) Belegungs- und Vermietungsstatistiken, ergänzt durch Angaben über die erbrachten Leistungsformen und der jeweiligen Rehabilitationsträger sowie den Anteil der Sozialhilfeempfänger für die Patientenplätze; (iv) geeignete Nachweise der geltenden Vereinbarungen mit den Kostenträgern; (v) Nachträge, Änderungen und Neuabschlüsse des Versorgungsvertrages für den Klinikbetrieb des Pachtgegenstandes; (vi) Kopien von Begehungsberichten, Auflagen und sonstigen wesentlichen Mitteilungen der zuständigen Klinikaufsicht (z. B. Ausnahmegenehmigungen), des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung (MDK), Kostenträgern, Feuerwehr und Brandschutzbehörden sowie sonstigen Behörden; (vii) Nachweis des geforderten Versicherungsschutzes in Form von Policenkopien; (viii) Kopien des Jahresabschlusses des jeweiligen Vorjahres für den Betrieb bzw. die Gesellschaften der Pächterin (für den Fall, dass der Pachtgegenstand als unselbstständige Betriebsstätte geführt wurde, zusätzliche entsprechende Auswertungen für die Betriebsstätte); (ix) Kopien der Wartungsverträge und -protokolle sowie sonstigen Anlagenprüfungen mit Mängelbeseitigungsberichten; (x) Informationen, Unterlagen und, Dokumente die im Zusammenhang mit der nachhaltigen Nutzung und/oder Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes stehen, sowie (xi) wesentliche sonstige Informationen den Pachtgegenstand betreffend.

Abtretungsvereinbarung

Daneben hat die Fondsgesellschaft mit der Pächterin als Anlage zum Pachtvertrag vom 22.12.2022 eine Abtretungsvereinbarung geschlossen.

Mit dieser hat sich die Fondsgesellschaft zur Absicherung aller Forderungen zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses und künftigen Forderungen gegenüber der Pächterin aus und im Zusammenhang mit dem Pachtverhältnis und/oder dessen Beendigung die Forderungen der Pächterin gegen die jeweiligen Kostenträger (Krankenkassen, Sozialhilfeträger, Patienten etc.) i. H. v. 17,00 Prozent der kalendertäglichen Vergütungssätze, soweit gesetzlich zulässig, still abtreten lassen.

Eigenkapitalvermittlungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 02.02.2023 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Eigenkapitalvermittlungsvertrag geschlossen, wobei die Beauftragung durch die Fondsgesellschaft erfolgt, mit Überwachungs-, Weisungs- und Kündigungsrechten der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Der Vertrag umfasst die Vermittlung von Kapitalanlegern (Kommanditisten oder Treugeber), über andere Vertriebspartner oder selbst, mit Einlageverpflichtungen von insgesamt € 18.000.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen. Für die Vermittlungstätigkeit erhalten die IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. andere Vertriebspartner Gesamtvergütungen i. H. v. € 1.080.000,00 sowie bis zu € 900.000,00 (fünf Prozent der einzuwerbenden Einlageverpflichtungen) in Abhängigkeit von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag. Die Vergütung wird in Teilbeträgen fällig und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital steht (pro rata).

Fremdkapitalvermittlungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 02.02.2023 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. € 12.000.000,00, eines Tilgungsstreckungsdarlehens i. H. v. € 1.200.000,00 und einer kurzfristigen Zwischenfinanzierung i. H. v. bis zu € 13.800.000,00. Für die Tätigkeiten der Finanzierungsvermittlung erhält die IMMAC Immobilienfonds GmbH ein Honorar i. H. v. € 240.000,00. Die Vergütung wird in Teilbeträgen fällig, und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital steht (pro rata).

Schließungsgarantievertrag

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 02.02.2023 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH einen Vertrag bzgl. einer Schließungsgarantie geschlossen, wobei die Beauftragung durch die Fondsgesellschaft erfolgt, mit Überwachungs-, Weisungs- und Kündigungsrechten der AIF-Verwaltungsgesellschaft. Nach dem Vertrag hat die IMMAC Immobilienfonds GmbH eine Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 30.06.2024 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 30.06.2024 entweder selbst oder über Dritte das noch nicht platzierte Eigenkapital zu zeichnen und unverzüglich einzuzahlen. Diese

Einzahlungsverpflichtung gilt auch schon vor dem 30.06.2024 i. H. d. erforderlichen Eigenkapitals bzw. der ausstehenden Einlagen, die nicht zwischenfinanziert werden können. Für die Übernahme der Schließungsgarantie erhält die IMMAC Immobilienfonds GmbH ein Honorar i. H. v. € 360.000,00. Die Vergütung wird in Teilbeträgen fällig, und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital steht (pro rata).

Gemeinsamkeiten des Eigenkapitalvermittlungs-, Fremdkapitalvermittlungs- und Schließungsgarantievertrages

Dem Eigenkapitalvermittlungs-, Fremdkapitalvermittlungs- und Schließungsgarantievertrag ist gemein, dass sich die Parteien jeweils darin einig sind, dass die vorgenannten Honorare nicht umsatzsteuerpflichtig sind. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so sind sich die Parteien weiterhin darin einig, dass das jeweilige vorgenannte Honorar dann ein Bruttohonorar inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer darstellt.

12 DER FINANZIERUNGS- UND INVESTITIONSPLAN (PROGNOSE)

Erläuterungen

Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) stellt dar, wie sich das Gesamtinvestitionsvolumen der Kapitalanlage nach Vollplatzierung darstellt, wie die Investitionen finanziert und wofür die Mittel im Einzelnen verwendet werden. Der Großteil der Investitionen, und damit die Mittelverwendung, ist durch entsprechende Verträge bzw. Bescheide fixiert und kann sich der Höhe nach nicht ändern.

Eine Ausnahme besteht bei den Notar- und Gerichtskosten, den Gebühren und den Aufwendungen für die Vertriebsgestattung und den Gesellschaftsgründungskosten, da diese noch nicht in vollem Umfang feststehen. Mehr- oder Minderkosten gehen zulasten oder zugunsten der Liquiditätsreserve.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die in der Tabelle „Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)“ dargestellten Vergütungen für Vertriebsleistungen, die Schließungsgarantie und die Finanzierungsvermittlung nicht umsatzsteuerpflichtig sind. Sollte auf vorgenannte Leistungen Umsatzsteuer anfallen, so verstehen sich die dargestellten Vergütungen jeweils als Bruttovergütungen inkl. Berücksichtigung von etwaiger Umsatzsteuer.

Mittelherkunft

Die Mittelherkunft unterscheidet drei Quellen: das einzuwerbende Kommanditkapital (Kapitaleinlage) der Gesellschafter, den Ausgabeaufschlag auf die Kapitaleinlage sowie das Fremdkapital, das von der Fondsgesellschaft in Form eines Hypothekendarlehens aufgenommen wurde. Zusätzlich wird während der Platzierungsphase des Kommanditkapitals kurzfristiges Fremdkapital aufgenommen.

Einzuwerbendes Kommanditkapital und Ausgabeaufschlag

Das einzuwerbende Kommanditkapital und der Ausgabeaufschlag auf die Kapitaleinlagen sind von den Anlegern aufzubringen. Bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen der Vermögensanlage macht das einzuwerbende Kommanditkapital 58,25 Prozent und der Ausgabeaufschlag 2,91 Prozent aus. Die Zeichnungsfrist läuft – vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung durch Vollplatzierung der Anteile – bis zum 30.06.2024.

Fremdkapital

Das Fremdkapital als dritte Quelle der

Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)	
Mittelherkunft	
Einzuwerbendes Kommanditkapital	18.000.000
Ausgabeaufschlag	900.000
Fremdkapital	12.000.000
Finanzierungsvolumen	**30.900.000**
Mittelverwendung	
Kaufpreis der Immobilie (inkl. Erbbaurechte)	23.268.000
Erwerbs- und Herstellungskosten Grundstück und Gebäude (inkl. Erbbaurechte)	**23.268.000**
Betreiberzuschüsse Sanierungsmaßnahmen	607.000
Grunderwerbsteuer	1.169.564
Notar, Gerichtskosten, Gebühren (Erwerb)	140.000
Gutachterkosten Ankaufsbewertung	9.520
Erwerbskosten (objektbezogene Kosten)	**25.194.084**
Verwahrstelle	15.000
Vertriebsleistung	1.080.000
Schließungsgarantie	360.000
Konzeptionsgebühr	60.000
Finanzierungsvermittlung	240.000
Geschäftsbesorgung	1.270.000
Objektankaufsprüfung	75.000
Vertriebsgestattung und Gesellschaftsgründungskosten	8.000
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	15.000
Ausgabeaufschlag	900.000
Anschaffungsneben- und Dienstleistungskosten	**4.023.000**
Gebühren für Sicherheiten (Grundschulden)	55.000
Disagio	1.200.000
Strukturierungsentgelt Bank	270.000
Finanzierungskosten	**1.525.000**
Liquiditätsreserve	**157.916**
Investitionsvolumen	**30.900.000**

Alle Werte in Euro und gerundet

Mittelherkunft macht 38,83 Prozent, bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen der Vermögensanlage, aus und wurde in Form eines langfristigen Hypothekendarlehens i. H. v. € 12.000.000,00 bei einer deutschen Regionalbank mit Sitz in Rinteln aufgenommen. Die Fremdkapitalquote bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen ohne Ausgabeaufschlag beträgt demnach 40,00 Prozent.

Das Darlehen wurde zum 01.02.2023 zum Kurs von 90,00 Prozent ausgezahlt. Das Disagio i. H. v. € 1.200.000,00 wird anteilig verrechnet und mindert bis zum Ende der Festzinsperiode die laufenden Zinszahlungen.

Im Zusammenhang mit der langfristigen Finanzierung des Anlageobjektes hat die Fondsgesellschaft ein Tilgungsstreckungsdarlehen i. H. v. € 1.200.000,00 für die Zwischenfinanzierung des Disagios bei der langfristig finanzierenden Bank abgeschlossen.

Bis zur vollständigen Platzierung des Eigenkapitals wird die Fondsgesellschaft Fremdkapital i. H. v. insgesamt bis zu € 27.000.000,00 aufnehmen, um Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag und dem Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag einschließlich der Anschaffungsnebenkosten zu erfüllen. Dafür hat sie neben dem langfristigen Hypothekendarlehen und dem Tilgungsstreckungsdarlehen eine kurzfristig laufende Zwischenfinanzierung i. H. v. € 13.800.000,00 ebenfalls bei der langfristig finanzierenden Bank abgeschlossen.

Dieses Zwischenfinanzierungsdarlehen und das Tilgungsstreckungsdarlehen werden gemäß Prognose pro rata mit den einzuwerbenden Kommanditeinlagen bis spätestens zum 30.06.2024 abgelöst. Die variablen Zinsen aus der Zwischenfinanzierung und aus dem Tilgungsstreckungsdarlehen belasten den Anleger liquiditätsmäßig nicht, da sie von den Gründungsgesellschaftern getragen werden. Daher wird auf eine detaillierte Aufstellung des Zahlenwerkes dieser Finanzierungen verzichtet.

Einsatz von Leverage und Handhabung von Sicherheiten

Wie aus dem Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) (vgl. in diesem Kapitel oben den Abschnitt „Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)“) und den Darstellungen zum Fremdkapital ersichtlich, setzt die Fondsgesellschaft zur Finanzierung der Gesamtinvestitionen Fremdkapital in Form von Darlehen (Leverage) ein.

Die Darlehen sind teilweise mit Grundschulden besichert. Bei der Belastung der Immobilie werden die Beschränkungen gemäß § 263 KAGB beachtet. Eine Wiederverwendung etwaiger Sicherheiten und Vermögenswerte ist nicht vorgesehen. Hinsichtlich der aus der Verwendung von Sicherheiten resultierenden Risiken wird auf die Ausführungen auf Seite 21 unter „Liquiditätsrisiko, Risiko durch den Einsatz von Fremdkapital“ und auf Seite 24 unter „Wertentwicklungsrisiko“ im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ verwiesen.

Die Fondsgesellschaft darf gemäß § 263 KAGB Kredite nur bis zur Höhe von 150,00 Prozent ihres aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals aufnehmen, welches nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung steht, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und dies in den Anlagebedingungen vorgesehen ist.

Die Belastung der Vermögensgegenstände 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.

Die Belastung der Vermögensgegenstände sowie die Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, dürfen 150,00 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, welches nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung steht, nicht überschreiten.

Die zuvor genannten Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung der Vermögensgegenstände sowie von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebes der Anteile an der IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab dem Beginn des Vertriebes.

Es ist nicht vorgesehen, weiteres Fremdkapital in Anspruch zu nehmen.

Hinsichtlich der aus dem Einsatz von Leverage resultierenden Risiken wird auf die Ausführungen auf Seite 25 unter „Zinsänderungsrisiko/Leverage und damit verbundene Risiken/Anschlussfinanzierung/Beschränkung durch die BaFin“ im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ verwiesen.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erwartet, bei unterstellter Vollplatzierung der Fondsgesellschaft, dass das nach der Bruttomethode berechnete Risiko der Fondsgesellschaft ihren NIW um maximal das 2,80-Fache und das nach der Commitmentmethode berechnete Risiko der Fondsgesellschaft ihren NIW ebenfalls um maximal das 2,80-Fache nicht übersteigen, da keine Absicherungsgeschäfte vorgesehen sind.

Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die AIF-Verwaltungsgesellschaft zur Überschreitung der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Mittelverwendung

Die Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft werden entsprechend den Ausführungen in diesem Kapitel für den Erwerb des Anlageobjektes einschließlich Grund und Boden sowie den Aufbau einer Liquiditätsreserve verwendet. Zur Realisierung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik der Vermögensanlage reichen die Nettoeinnahmen allein nicht aus, sodass Fremdkapital wie beschrieben aufgenommen wurde.

Kaufpreis der Immobilie (inkl. Erbbaurechte)

Die Fondsgesellschaft hat Erbbaurechte zur Alleinberechtigung und die Immobilie einschließlich Grund und Boden zu einem Kaufpreis i. H. v. € 23.268.000,00 erworben. Es handelt sich in der Darstellung um den reinen Kaufpreis der Immobilie (inkl. Erbbaurechte) ohne anschaffungsbedingte Nebenkosten. Der Kaufpreis beträgt das 15,33-Fache der anfänglichen Jahrespachteinnahmen aus dem Anlageobjekt der Fondsgesellschaft i. H. v. € 1.518.000,00.

Betreiberzuschüsse Sanierungsmaßnahmen

Die Fondsgesellschaft hat der Pächterin für von dieser durchzuführende Sanierungsmaßnahmen Zuschüsse i. H. v. € 164.000,00 und i. H. v. € 443.000,00, insgesamt somit € 607.000,00, gewährt.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer für den Kauf der Immobilie (inkl. Erbbaurechte) beträgt € 1.169.564,00 und wurde bei Fälligkeit in dieser Höhe gezahlt. Hinsichtlich grunderwerbsteuerlicher Fragen zur Aufnahme neuer Gesellschafter wird auf die weiteren Ausführungen im Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ des Verkaufsprospektes verwiesen.

Notar, Gerichtskosten, Gebühren (Erwerb)

Notar- sowie Gerichtskosten und weitere Gebühren im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilie (inkl. Erbbaurechte) wurden mit insgesamt € 140.000,00 inkl. teilweise anfallender Umsatzsteuer angesetzt, was rund 0,60 Prozent der Kaufpreiszahlung (ohne anschaffungsbedingte Nebenkosten) entspricht. Der Betrag ist aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht alle Gebühren erhoben waren, können sich Abweichungen ergeben. Etwaige Abweichungen bzgl. der Höhe der Aufwendungen verändern die Liquiditätsreserve.

Gutachterkosten Ankaufsbewertung

Im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilie (inkl. Erbbaurechte) wurde ein Bewertungsgutachten erstellt, dessen Kosten die AIF-Verwaltungsgesellschaft verauslagt hat und der Fondsgesellschaft in Rechnung stellen wird. Die Bewertung der Immobilie kostete € 9.520,00 inkl. Umsatzsteuer.

Verwahrstelle

Für Tätigkeiten ab Vertriebsgestattung durch die BaFin bis zum Ende des Kalenderjahres 2023 beträgt die Vergütung für

Fremdkapital der IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	
Langfristdarlehen	
Darlehensbetrag	€ 12.000.000
Auszahlung	90,00 %
Bearbeitungsentgelt	€ 120.000
anfängliche Tilgung p. a.	1,15 %
Zinssatz	2,90 %
Zinsbindungsdauer	31.12.2032
Auszahlungszeitpunkt	01.02.2023
Fälligkeit	31.12.2032
Sicherheiten	(i) Gesamtbuchgrundschuld i. H. v. € 12.000.000,00 am Anlageobjekt, eingetragen beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 5134, Flur 5, Flurstück 6/27; 5135, Flur 5, Flurstück 6/23 und Blatt 5136, Flur 5, Flurstücke 6/25 und 6/26, vollstreckbar; (ii) Abtretung der Miet-/Pachtzinsforderung einschließlich aller Nebenforderungen der Fondsgesellschaft aus dem Anlageobjekt;
Besondere Vereinbarungen	Bei einer Verschlechterung oder erheblichen Gefährdung der Vermögenslage der Fondsgesellschaft, einer Mithaftenden oder einer Bürgin oder bei einer Veränderung des Sicherungswertes der im Vertrag vorgesehenen zu bestellenden Sicherheiten, durch die das Risiko der nicht ordnungsgemäßen Rückführung des Darlehens gegenüber dem Zustand bei Vertragsabschluss nicht unwesentlich erhöht wird, kann die Bank von der Fondsgesellschaft die Bestellung zusätzlicher geeigneter Sicherheiten nach ihrer Wahl verlangen, auch wenn bisher keine Bestellung von Sicherheiten vereinbart war.
	Die Auszahlung der Überschüsse an die IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft darf nur erfolgen, wenn die Zahlung des Kapitaldienstes sichergestellt ist.
	Der Bank sind regelmäßig verschiedene Informationen zur Verfügung zu stellen (u. a. Belegungsquoten, betriebswirtschaftliche Auswertungen und Jahresabschluss der Betreibergesellschaft/Fondsgesellschaft, Mittelverwendung bzgl. Instandhaltungsmaßnahmen).
	Änderungen im Eigentümerkreis (Kapital bzw. Stimmrechte, Gesellschafterwechsel [Change of Control]) der Fondsgesellschaft bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der Bank, sofern dadurch ein Wechsel der Kontrolle über die Fondsgesellschaft bewirkt wird oder werden kann, wobei ein Wechsel der Kontrolle vorliegt, wenn eine bislang nicht mehrheitlich beteiligte Gesellschafterin oder eine Dritte eine Beteiligung von mehr als 50,00 Prozent hält. Unabhängig davon ist die Fondsgesellschaft verpflichtet, die Bank über direkte oder indirekte Beteiligungen natürlicher Personen von mehr als 25,00 Prozent zu informieren.
Tilgungsstreckungsdarlehen	
Darlehensbetrag	€ 1.200.000
Auszahlung	100,00 %
Strukturierungsentgelt	€ 12.000
Auszahlungszeitpunkt	01.02.2023
Fälligkeit	30.06.2024
Zwischenfinanzierungsdarlehen	
Darlehensbetrag	€ 13.800.000
Auszahlung	bis zu 100,00 %
Strukturierungsentgelt	€ 138.000
Auszahlungszeitpunkt	01.02.2023
Fälligkeit	30.06.2024
Sicherheiten des Tilgungsstreckungs- und Zwischenfinanzierungsdarlehens	selbstschuldnerische Bürgschaft der IMMAC Holding AG über € 15.000.000,00
Besondere Vereinbarungen des Tilgungsstreckungs- und Zwischenfinanzierungsdarlehens	Bei einer Verschlechterung oder erheblichen Gefährdung der Vermögenslage der Fondsgesellschaft, einer Mithaftenden oder einer Bürgin oder bei einer Veränderung des Sicherungswertes der im Vertrag vorgesehenen zu bestellenden Sicherheiten, durch die das Risiko der nicht ordnungsgemäßen Rückführung des Darlehens gegenüber dem Zustand bei Vertragsabschluss nicht unwesentlich erhöht wird, kann die Bank von der Fondsgesellschaft die Bestellung zusätzlicher geeigneter Sicherheiten nach ihrer Wahl verlangen, auch wenn bisher keine Bestellung von Sicherheiten vereinbart war.

die Verwahrstelle € 15.000,00 inkl. Umsatzsteuer und ist mit Gestattung des Vertriebes durch die BaFin und Beginn der Platzierung fällig.

Vertriebsleistung
Für die Vermittlung von Kapitalanlegern (Kommanditisten oder Treugeber) mit Einlageverpflichtungen i. H. v. insgesamt € 18.000.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages i. H. v. bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen, erhalten die IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. andere Vertriebspartner eine einmalige, umsatzsteuerfreie Gesamtvergütung i. H. v. € 1.080.000,00 sowie bis zu fünf Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals in Abhängigkeit von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag (vgl. hierzu die Position „Ausgabeaufschlag" weiter hinten auf dieser Seite).

Schließungsgarantie
Die IMMAC Immobilienfonds GmbH erhält für die Übernahme einer Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 30.06.2024 eine einmalige, umsatzsteuerfreie Vergütung i. H. v. € 360.000,00.

Konzeptionsgebühr
Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält für Leistungen im Zusammenhang mit der Konzeption der Fondsstruktur einschließlich der Prospektierung eine Konzeptionsgebühr i. H. v. € 60.000,00 inkl. Umsatzsteuer.

Finanzierungsvermittlung
Für die Tätigkeiten der Vermittlung der langfristigen Fremdfinanzierung sowie der Zwischenfinanzierungen erhält die IMMAC Immobilienfonds GmbH eine einmalige, umsatzsteuerfreie Vergütung i. H. v. € 240.000,00.

Geschäftsbesorgung
Für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Geschäftsbesorgung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft ein Honorar i. H. v. € 1.270.000,00 inkl. Umsatzsteuer.

Objektankaufsprüfung
Für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Geschäftsbesorgung im Zusammenhang mit der Objektankaufsprüfung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft ein Honorar i. H. v. € 75.000,00 inkl. Umsatzsteuer.

Vertriebsgestattung und Gesellschaftsgründungskosten
Für Aufwendungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Gesellschaftsgründung wurden Kosten i. H. v. insgesamt € 8.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer berücksichtigt, wobei Gesellschaftsgründungskosten bis zu einem Maximalbetrag i. H. v. € 5.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer für die Gründung der Fondsgesellschaft im Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) Berücksichtigung fanden. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht alle Aufwendungen erhoben waren, können sich Abweichungen ergeben. Mehr- oder Minderkosten gehen zulasten oder zugunsten der Liquiditätsreserve. Sollte ein höherer Aufwand für die Gesellschaftsgründungen anfallen, wird dieser Mehraufwand von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übernommen.

Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft
Im Rahmen des Bestellungsvertrages vom 02.02.2023 hat die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung bzgl. der Auslagerung der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der NPR erteilt, welche mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft ebenfalls am 02.02.2023 einen Auslagerungsvertrag geschlossen hat. Im Rahmen dieses Vertrages wurde mit der NPR für Tätigkeiten, die für die steuerliche/bilanzielle Erfassung der Geschäftsvorfälle in der Platzierungsphase (bis zum Schließungszeitpunkt der Fondsgesellschaft) erforderlich sind, ein Honorar i. H. v. € 15.000,00 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer vereinbart. Für die an die NPR ausgelagerten Tätigkeiten zahlt die Fondsgesellschaft an die AIF-Verwaltungsgesellschaft entsprechend eine einmalige Vergütung i. H. v. € 15.000,00 inkl. Umsatzsteuer. Die Einmalvergütung ist fällig, sobald die Anteile an der Fondsgesellschaft vollständig platziert und eingezahlt worden sind, und wird dann von der AIF-Verwaltungsgesellschaft in gleicher Höhe an die NPR gezahlt.

Ausgabeaufschlag
Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu fünf Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals, somit bis zu € 900.000,00, und wird für die Vermittlung des einzuwerbenden Kommanditkapitals an die IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. andere Vertriebspartner geleistet. Nähere Informationen hierzu finden Sie unter der Position „Vertriebsleistung" weiter vorn auf dieser Seite.

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 im Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) insgesamt € 55.000,00 inkl. zum Teil anfallender Umsatzsteuer kalkuliert. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht alle Gebühren erhoben worden sind, können sich Abweichungen ergeben. Etwaige Abweichungen bzgl. der Höhe der Aufwendungen verändern die Liquiditätsreserve.

Disagio
Anlässlich der Aufnahme des langfristigen Darlehens wurde ein Disagio i. H. v. zehn Prozent der Darlehenssumme mit der langfristig finanzierenden Bank vereinbart. Das Disagio entspricht einem Betrag i. H. v. € 1.200.000,00.

Strukturierungsentgelt Bank
Die Endfinanzierung der Fondsgesellschaft wurde mit einem Euro-Darlehen eingedeckt. Die langfristig finanzierende Bank berechnet für das Langfristdarlehen ein Strukturierungsentgelt i. H. v. € 120.000,00. Im Zusammenhang mit der Gewährung des Tilgungsstreckungsdarlehens und der kurzfristig laufenden Zwischenfinanzierung wurden mit der finanzierenden Bank Strukturierungsentgelte i. H. v. insgesamt € 150.000,00 vereinbart.

Liquiditätsreserve
Die Liquiditätsreserve wird für unvorhersehbare Kosten in der Investitionsphase oder während der Bewirtschaftung des Anlageobjektes gebildet. Diese Liquiditätsreserve wird im späteren Verlauf ggf. durch außerplanmäßige Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen am Anlageobjekt oder andere unvorhergesehene Kosten gemindert. Gleichzeitig wird die Liquiditätsreserve durch nicht ausgeschüttete Liquiditätsüberschüsse erhöht. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Liquiditätsreserve die Stammeinlagen der Komplementärgesellschaft der Fondsgesellschaft enthält.

Initiale Werbungskosten

Die Aufwendungen des Investitionsplanes der Fondsgesellschaft zählen steuerlich nach der angewandten Praxis der Finanzverwaltung grundsätzlich zu den Anschaffungsnebenkosten der Immobilie und erhöhen insoweit die Bemessungsgrundlage für die jährlichen steuerlichen Abschreibungen, sofern diese Anschaffungsnebenkosten nicht anteilig auf den Grund und Boden entfallen.

Hiervon ausgenommen sind die Aufwendungen des Investitionsplanes der Fondsgesellschaft, die u. a. nach den Regelungen des 5. Bauherrenerlasses vom 20.10.2003 und dem neuen § 6 e EStG voraussichtlich auch weiterhin als abzugsfähige steuerliche Werbungskosten (initiale Werbungskosten) zugelassen sind. Bei diesem Fonds sind dies grundsätzlich Aufwendungen für Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung im Investitionsjahr, Kosten der Verwahrstelle, die Gebühren für Sicherheiten (Grundschulden), Gesellschaftsgründungskosten, das Disagio sowie anfallende Strukturierungsentgelte der Darlehensgeber.

Die initialen Werbungskosten des Jahres 2023 betragen € 1.560.000,00. Ein Teilbetrag der Aufwendungen i. H. v. insgesamt € 60.000,00 wurde zum Zeitpunkt der Anlegerbeitritte als bereits angefallen prognostiziert. Den Anlegern können diese Aufwendungen nicht mehr zugewiesen werden, sodass die initialen Werbungskosten des Jahres 2023 für die Anleger € 1.500.000,00 betragen. Dies entspricht einer Quote von 8,33 Prozent, bezogen auf das einzuzahlende Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Bei allen Anlegern können sich Minderungen des steuerlichen Ergebnisses durch individuelle Sonderwerbungskosten ergeben. Die Anleger partizipieren gleichmäßig quotal an den gesamten ihnen zugewiesenen initialen Werbungskosten der Investitionsphase (Betrachtungszeitraum 2023) mit prognosegemäß jeweils rund 8,33 Prozent, bezogen auf die Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag.

Da die Quote der prognostizierten initialen Werbungskosten unterhalb der Grenze von zehn Prozent liegt, findet § 15 b EstG voraussichtlich keine Anwendung. Die initialen Werbungskosten könnten demnach zur Verlustverrechnung mit anderen Einkunftsarten und Einkunftsquellen herangezogen werden. Die prognostizierte Verlustquote von 8,33 Prozent im Jahr 2023 reduziert sich um die prognostizierten zeitanteiligen Gewinne dieses Jahres. Es verbleibt prognosegemäß insgesamt ein negatives steuerliches Ergebnis i. H. v. 7,73 Prozent (vgl. Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage – Darstellung weiterer Risiken – Rechtliche und steuerliche Risiken“).

Weitere Einzelheiten zu steuerlichen Grundlagen finden sich im Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ ab Seite 73 ff.

Für die in diesem Kapitel dargestellten Vergütungen im Zusammenhang mit der Konzeption, Geschäftsbesorgung, Objektankaufsprüfung sowie Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft gilt, dass diese in angegebener Höhe auch dann zu zahlen sind, sofern die Leistungen umsatzsteuerfrei sein sollten oder durch Gesetzesänderungen zukünftig umsatzsteuerfrei werden.

Initiale Werbungskosten (Prognose)	**2023**
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung im Investitionsjahr	15.000
Verwahrstelle	15.000
Gebühren für Sicherheiten (Grundschulden)	55.000
Disagio	1.200.000
Gesellschaftsgründungskosten	5.000
Strukturierungsentgelte	270.000
Gesamt	**1.560.000**

Alle Werte in Euro und gerundet

13 DIE PROGNOSERECHNUNG

Die unter Berücksichtigung der Regelungen in den §§ 18 und 19 des Gesellschaftsvertrages nachstehend abgebildete Prognoserechnung beginnt am 01.10.2023 und wurde über einen Zeitraum von 15 Jahren erstellt. Die Ergebnisse der Anleger werden ebenfalls ab diesem Zeitpunkt dargestellt und ändern sich dementsprechend für Anleger, die zu einem späteren Zeitpunkt beitreten. Bei den getroffenen Annahmen der Prognoserechnung handelt es sich unter Berücksichtigung eines ordentlichen Geschäftsverlaufes um Prognosewerte. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Vorbemerkung

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

- Inflationsrate von zwei Prozent p. a.
- die Pachteinnahmen steigen gemäß den Indexierungsregelungen des Pachtvertrages
- die Immobilie wird zum 14,70-Fachen der angenommenen Jahrespacht zum Verkaufszeitpunkt im Jahr 2038 veräußert und die Fondsgesellschaft wird liquidiert

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

NUTZUNGSPHASE DER FONDSGESELLSCHAFT (PROGNOSE)

Prognoserechnung der Fondsgesellschaft	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Einnahmen							
Pachteinnahmen	**379.500**	**1.518.000**	**1.518.000**	**1.584.792**	**1.590.864**	**1.590.864**	**1.660.862**
Aufwendungen							
Darlehenszinsen	86.235	342.359	338.137	333.792	329.319	324.714	319.974
Darlehenstilgung	35.265	143.641	147.863	152.208	156.681	161.286	166.026
Haftungsvergütung Komplementärin	625	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Vergütung Fondsgeschäftsführung	625	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Fondsgesellschaftsverwaltung	13.750	55.000	55.000	57.420	57.640	57.640	60.176
Steuerberatung	3.750	15.000	15.000	15.660	15.720	15.720	16.412
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	2.500	10.000	10.000	10.440	10.480	10.480	10.941
Verwahrstelle	0	20.000	20.000	20.880	20.960	20.960	21.882
Wirtschaftsprüferkosten	7.500	7.500	7.500	7.830	7.860	7.860	8.206
Gutachterkosten Folgebewertung	1.500	1.500	1.500	1.566	1.572	1.572	1.641
Objektmanagement	11.250	45.000	45.000	46.980	47.160	47.160	49.235
Planbudget ESG-relevanter Aufwand	0	0	0	12.082	12.323	12.570	12.821
Vergütung Zinsersparnis	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Ausgaben	375	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Summe der Aufwendungen	**163.375**	**646.500**	**646.500**	**665.358**	**666.215**	**666.462**	**673.815**
Einnahmeüberschuss vor Ausschüttungen	216.125	871.500	871.500	919.434	924.649	924.402	987.047
Ausschüttung in Prozent des Eigenkapitals	**4,75 %***	**4,75 %**	**4,75 %**	**4,75 %**	**4,75 %**	**5,00 %**	**5,00 %**
Ausschüttung absolut	213.750	855.000	855.000	855.000	855.000	900.000	900.000
Entnahme/Zuführung Liquiditätsreserve	2.375	16.500	16.500	64.434	69.649	24.402	87.047
Liquiditätsreserve	**160.291**	**176.791**	**193.291**	**257.725**	**327.374**	**351.776**	**438.823**
Stand Fremdkapital (am 31.12.)	**11.870.970**	**11.727.329**	**11.579.466**	**11.427.258**	**11.270.577**	**11.109.291**	**10.943.266**
Ergebnisdarstellung – Steuer							
Steuerliches Ergebnis	-1.391.222	438.675	436.880	489.159	498.847	503.205	570.590
Steuerliches Ergebnis in Prozent des Eigenkapitals	**-7,73 %**	**2,44 %**	**2,43 %**	**2,72 %**	**2,77 %**	**2,80 %**	**3,17 %**
Steuerliches Ergebnis in Prozent des Eigenkapitals kumuliert	-7,73 %	-5,29 %	-2,86 %	-0,15 %	2,62 %	5,42 %	8,59 %
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert in Prozent des Eigenkapitals	**68,47 %**	**66,45 %**	**65,73 %**	**71,18 %**	**71,13 %**	**70,23 %**	**75,62 %**

* zeitanteilig

Prognoserechnung der Fondsgesellschaft – Erläuterungen

Pachteinnahmen

Die Fondsgesellschaft hat die anfängliche Jahrespacht im Rahmen des Pachtvertrages fest vereinbart. Der Pachtzins verändert sich gemäß dem Pachtvertrag zu fixen Zeitpunkten. Grundlage für die Höhe der jeweiligen Pachtanpassung ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2015 = 100,00 Prozent) des Statistischen Bundesamtes, der die Inflationsrate widerspiegelt. Beim Eintritt der in der Prognoserechnung angenommenen Veränderung des Verbraucherpreisindex steigt die Pacht erstmals zum 01.02.2026 und nachfolgend jeweils regelmäßig alle drei Jahre um 80,00 Prozent der Veränderung des Verbraucherpreisindex. Im Fall einer höheren Veränderung des Verbraucherpreisindex wurden Staffelungen im Rahmen des Pachtvertrages vereinbart (vgl. Kapitel 11 „Wesentliche Verträge betreffend die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes – Grundstück/Kaufvertrag/Baulasten/Altlasten – Weitere wesentliche Verträge – Pachtvertrag nebst Nachträgen“).

Darlehenszinsen

Die Fondsgesellschaft hat zur Finanzierung des Anlageobjektes ein langfristiges Darlehen i. H. v. € 12.000.000,00 aufgenommen. Das Annuitätendarlehen wurde zum 01.02.2023 zum Kurs von 90,00 Prozent ausgezahlt und es ist mit einer langfristigen Festzinsvereinbarung i. H. v. 2,90 Prozent p. a. nominal bis zum 31.12.2032 ausgestattet.

In der Prognoserechnung wurde für die Anschlussfinanzierung ab Januar 2033 ein Zinssatz i. H. v. 4,50 Prozent p. a. für die Fondsrestlaufzeit unterstellt. Über die Form

2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1.667.225	**1.667.225**	**1.740.583**	**1.747.252**	**1.747.252**	**1.824.131**	**1.831.120**	**1.831.120**	**1.431.936**
315.095	310.072	304.902	464.340	454.570	444.352	433.664	422.486	309.220
170.905	175.928	181.098	212.657	222.427	232.645	243.333	254.511	198.527
2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	1.875
2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	1.875
60.407	60.407	63.065	63.306	63.306	66.092	66.345	66.345	51.882
16.475	16.475	17.199	17.265	17.265	18.025	18.094	18.094	14.150
10.983	10.983	11.466	11.510	11.510	12.017	12.063	12.063	9.433
21.966	21.966	22.933	23.020	23.020	24.033	24.125	24.125	18.866
8.237	8.237	8.600	8.633	8.633	9.013	9.047	9.047	9.433
1.647	1.647	1.720	1.727	1.727	1.803	1.809	1.809	11.407
49.424	49.424	51.598	51.796	51.796	54.075	54.282	54.282	42.449
13.078	13.339	13.606	13.878	14.156	14.439	14.728	15.022	11.492
0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.500	1.500	1.500	106.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.125
674.717	**674.978**	**682.687**	**979.633**	**874.910**	**882.993**	**883.990**	**884.285**	**681.733**
992.509	992.247	1.057.896	767.620	872.342	941.139	947.130	946.836	750.203
5,00 %	**5,00 %**	**5,00 %**	**5,00 %**	**5,00 %**	**5,00 %**	**5,00 %**	**5,00 %**	**5,00 %***
900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	675.000
92.509	92.247	157.896	-132.380	-27.658	41.139	47.130	46.836	75.203
531.332	**623.579**	**781.476**	**649.095**	**621.438**	**662.577**	**709.707**	**756.542**	**831.745**
10.772.361	**10.596.433**	**10.415.335**	**10.202.678**	**9.980.251**	**9.747.606**	**9.504.274**	**9.249.763**	**9.051.235**
580.931	585.692	656.511	397.794	512.286	591.301	607.980	618.864	511.868
3,23 %	**3,25 %**	**3,65 %**	**2,21 %**	**2,85 %**	**3,29 %**	**3,38 %**	**3,44 %**	**2,84 %**
11,82 %	15,07 %	18,72 %	20,93 %	23,77 %	27,06 %	30,44 %	33,87 %	36,72 %
75,44 %	**74,66 %**	**80,14 %**	**78,55 %**	**76,95 %**	**81,57 %**	**80,67 %**	**79,17 %**	**83,13 %**

Alle Werte in Euro und gerundet

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

Im Darlehensvertrag wurden annuitätische Tilgungsleistungen vereinbart, d. h., der Kapitaldienst ist innerhalb der Zinsbindung gleich hoch. Im Darlehensvertrag wurde eine anfängliche Tilgung i. H. v. 1,15 Prozent p. a. vereinbart. Das Darlehen ist zum Ablauf der vereinbarten Zinsbindungsfrist vollständig zurückzuzahlen.

Zum Prognosebeginn am 01.10.2023 werden planmäßig bereits Teile des langfristigen Annuitätendarlehens i. H. v. € 93.765,08 zulasten der Gründungsgesellschafter getilgt sein und die Restvaluta wird bei Prognosebeginn € 11.906.234,92 betragen.

In der Kalkulation der Fondsgesellschaft wird davon ausgegangen, dass nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ab Januar 2033 eine Anschlussfinanzierung benötigt und dieses Annuitätendarlehen prognosegemäß i. H. v. anfänglich zwei Prozent p. a. auf die dann bestehende Darlehensvaluta getilgt wird. Die tatsächlichen Konditionen einer etwaigen Prolongation oder Umfinanzierung werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen.

Haftungsvergütung Komplementärin

Die IMMAC 125. 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 DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH als geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft nimmt am laufenden Verlust nicht teil und erhält als Gegenleistung 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 Rumpfgeschäftsjahren pro rata temporis berechnet. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent bzw. einem erstmaligen Anfallen der gesetzlichen Umsatzsteuer auf diese Vergütung entsprechend anzupassen ist.

Fondsgesellschaftsverwaltung

Die Vergütung für die Fondsgesellschaftsverwaltung beträgt anfangs € 55.000,00 inkl. Umsatzsteuer und wird in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Fondsgesellschaftsverwaltungsvergütung versteht 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. Die Vergütung ist in angegebener Höhe auch dann zu zahlen, sofern die Leistung umsatzsteuerfrei sein sollte oder durch Gesetzesänderungen zukünftig umsatzsteuerfrei wird.

Steuerberatung

Die Kosten für Steuerberatungsdienstleistungen betragen anfangs € 15.000,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer und werden in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Steuerberatungskosten verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Bei den Kosten handelt es sich um Bruttokosten, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen sind.

Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung

Buchhaltungskosten und Aufwendungen für die Jahresabschlusserstellung werden mit anfangs € 10.000,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer vergütet und in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Kosten verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Bei den Kosten handelt es sich um Bruttokosten, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen sind. Die Buchhaltungskosten sind in angegebener Höhe auch dann zu zahlen, sofern die Leistungen umsatzsteuerfrei sein sollten oder durch Gesetzesänderungen zukünftig umsatzsteuerfrei werden.

Verwahrstelle

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt ab dem Jahr 2024 bis zu 0,50 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 20.000,00. Die Verwahrstelle erhält 50,00 Prozent der Vergütung zu Beginn eines Kalenderjahres sowie 50,00 Prozent in monatlich anteiligen Vorschüssen. Die Vergütung versteht 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. Für Tätigkeiten ab der Vertriebsgestattung durch die BaFin bis zum Ende des Kalenderjahres 2023 beträgt die Vergütung € 15.000,00 und ist mit Gestattung des Vertriebes durch die BaFin und Beginn der Platzierung fällig. Diese Vergütung wurde im Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) abgebildet und daher in der Prognoserechnung im Jahr 2023 nicht dargestellt.

Wirtschaftsprüferkosten

Für die Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Jahresabschlussprüfung wurde in der Prognoserechnung eine Vergütung i. H. v. € 7.500,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer berücksichtigt. Die Vergütung versteht 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 Folgebewertungen

Für die laufenden Folgebewertungen des Anlageobjektes wurden Vergütungen i. H. v. € 1.500,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer berücksichtigt. Die Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Für das Jahr 2038 wurden zusätzlich € 9.520,00, insgesamt somit € 11.406,61 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. Die Vergütung ist in angegebener Höhe auch dann zu zahlen, sofern die Leistung umsatzsteuerfrei sein sollte oder durch Gesetzesänderungen zukünftig umsatzsteuerfrei wird.

Objektmanagement

Die Vergütung für das Objektmanagement beträgt anfangs € 45.000,00 inkl. Umsatzsteuer und wird in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Vergütung versteht 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. Die Vergütung ist in angegebener Höhe auch dann zu zahlen, sofern die Leistung umsatzsteuerfrei sein sollte oder durch Gesetzesänderungen zukünftig umsatzsteuerfrei wird.

Planbudget ESG-relevanter Aufwand

Die Abkürzung ESG steht für die drei nachhaltigkeitsbezogenen Verantwortungsbereiche eines Unternehmens: Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Die Fondsgesellschaft und die Pächterin haben im Pachtvertrag vereinbart, die Durchführung des Pachtverhältnisses an möglichst nachhaltigen Kriterien auszurichten, wobei die Bewirtschaftung und Nutzung des Pachtgegenstandes allein der Pächterin obliegen. Für die Fondsgesellschaft wurden ab dem Jahr 2026 nicht näher definierte ESG-relevante Aufwendungen i. H. v. € 12.081,85 p. a. berücksichtigt, welche entsprechend der prognostizierten Inflationsentwicklung

jährlich um zwei Prozent gesteigert wurden. Insgesamt fanden während der Fondslaufzeit somit € 173.534,93 inkl. Umsatzsteuer Berücksichtigung.

Vergütung Zinsersparnis
Sollte für die Anschlussfinanzierung (planmäßig ab dem 01.01.2033) ein geringerer Zinssatz als der kalkulierte Anschlussfinanzierungszinssatz i. H. v. 4,50 Prozent p. a. vereinbart werden und sollten aufgrund des geringeren Anschlussfinanzierungszinssatzes die laufenden Zinsaufwendungen für die Fondsgesellschaft geringer ausfallen als kalkuliert, erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft für den Zeitraum der geringeren Zinsaufwendungen eine zusätzliche laufende Vergütung i. H. v. bis zu 25,00 Prozent der absoluten Zinseinsparungen. Die absoluten Zinseinsparungen errechnen sich als Differenz der kalkulierten Zinsaufwendungen und der tatsächlich zu leistenden Zinszahlungen unter Berücksichtigung der kalkulierten und der tatsächlich bestehenden Restvaluten sowie des kalkulierten und des tatsächlich vereinbarten Tilgungssatzes. In der Prognoserechnung wurden für die Jahre 2033 bis 2038 keine Werte für die Vergütung Zinsersparnis ausgewiesen, da es prognosegemäß zu keiner Zinsersparnis kommt und somit auch kein Vergütungsanspruch der AIF-Verwaltungsgesellschaft besteht.

Sonstige Ausgaben
Unter dieser Position wird eine konstante Kostenpauschale i. H. v. jährlich € 1.500,00 inkl. Umsatzsteuer vorgehalten. Unter die sonstigen Ausgaben fallen beispielsweise laufende Beiträge zu Verbänden, Kosten im Zusammenhang mit 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 2033 wurde zusätzlich ein Betrag von € 105.000,00 eingestellt. Dieser Betrag wird aus Vorsichtsgründen als Bearbeitungsentgelt für die Anschlussfinanzierung berücksichtigt. Soweit 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.

Einnahmeüberschuss vor Ausschüttungen
Aus den Liquiditätsüberschüssen nach Aufwendungen (inkl. Tilgungen) ergeben sich die Ausschüttungsmöglichkeiten für die Fondsgesellschaft. Weichen aufgrund der prognosebedingten Unsicherheiten die tatsächlichen Überschüsse von den geplanten ab, so ergeben sich entsprechend veränderte Ausschüttungsmöglichkeiten.

Ausschüttung in Prozent des Eigenkapitals
Aufgrund der Prognose können bis einschließlich des Jahres 2027 Ausschüttungen i. H. v. 4,75 Prozent p. a. an die Anleger (bezogen auf ihre Beteiligungssumme ohne Ausgabeaufschlag) geleistet werden. Prognosegemäß steigen die Ausschüttungen im Jahr 2028 auf 5,00 Prozent p. a. und verbleiben bis zum Prognoseende auf diesem Niveau. Im ersten und im letzten Prognosejahr (Jahr der Zugehörigkeit des Musteranlegers zur Fondsgesellschaft) erfolgt die Ausschüttung zeitanteilig.

Entnahme/Zuführung Liquiditätsreserve
Diese Ergebniszeile gibt an, welche Überschüsse oder Unterdeckungen für die Fondsgesellschaft nach Begleichung aller Kosten und Aufwendungen sowie nach Zahlung der Ausschüttungen an die Anleger erwartet werden. Sie gibt an, in welcher Höhe der Liquiditätsreserve Kapital entnommen bzw. zugeführt wird.

Liquiditätsreserve
Die Liquiditätsreserve beginnt mit einem Anfangsbestand, der sich rechnerisch aus dem Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) ergibt. In der Folgezeit verändert sich die Liquiditätsreserve durch Kapitalentnahmen bzw. Kapitalzuführungen wie vorab dargestellt (vgl. hierzu die Position „Entnahme/Zuführung Liquiditätsreserve“). Freie Mittel der Liquiditätsreserve sollen möglichst verzinslich angelegt werden, wobei eine negative Kapitalverzinsung nicht ausgeschlossen werden kann. Zinseinnahmen und Zinsausgaben im Zusammenhang mit der Liquiditätsreserve sind in der Prognoserechnung jedoch nicht kalkuliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die abgebildete Liquiditätsreserve die Stammeinlage der Komplementärgesellschaft der Fondsgesellschaften enthält.

Stand Fremdkapital (am 31.12.)
In dieser Zeile der Prognoserechnung wird der Stand des langfristigen Annuitätendarlehens zum 31.12. eines jeweiligen Jahres dargestellt, mit Ausnahme des letzten Prognosejahres. In jenem Jahr entspricht die Restvaluta dem Stand Ende September 2038.

Ergebnisdarstellung – Steuer
Das steuerliche Ergebnis errechnet sich als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten des jeweiligen Jahres. Es errechnet sich jährlich aus den Pachteinnahmen abzgl. der Summe der Aufwendungen, zzgl. der Tilgungsleistung und abzgl. der steuerlichen Abschreibungsbeträge. Im ersten Jahr reduziert sich das steuerliche Ergebnis zusätzlich um die initialen Werbungskosten des Jahres 2023 i. H. v. € 1.500.000,00 (vgl. Kapitel 12 „Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) – Initiale Werbungskosten“ auf Seite 53).

Bei der erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wertermittlung wurden einzelne Parameter auf Basis der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorhandenen Informationen und Erfahrungen geschätzt und unter Zugrundelegung von Annahmen (u. a. Fremdkapitalstand zum Jahresende, keine Berücksichtigung etwaiger persönlicher Freibeträge) prognostiziert. Nähere Informationen zur Erbschaft- und Schenkungsteuer finden Sie im Kapitel 19 „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – Andere Steuerarten – Erbschaft- und Schenkungsteuer“.

Liquidationsphase (Verwertung der Immobilie)

Im Rahmen der Prognoserechnung unterstellt die Anbieterin, dass die Immobilie nach einem Haltezeitraum von 15 Jahren (zum kalkulatorischen Ende der Prognoserechnung am 30.09.2038) veräußert wird. Die Entscheidung, ob und wann diese tatsächlich veräußert wird, hängt davon ab, ob die Anleger die Fortsetzung der Fondsgesellschaft beschließen.

Die Anbieterin unterstellt in der Prognoserechnung, dass die Immobilie zum 14,70-Fachen der angenommenen Jahrespacht zum Veräußerungszeitpunkt verwertet wird. Aus dieser Annahme ergibt sich ein Veräußerungserlös i. H. v. € 28.209.508,51. Eine gesicherte Wettbewerbsposition und einen guten Instandhaltungszustand vorausgesetzt, wird die Werthaltigkeit der Immobilie durch den Ertragswert des Betriebsstandortes bestimmt. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich hinsichtlich der Höhe

des prognostizierten Verkaufserlöses deutliche Abweichungen ergeben können.

Im Fall der Beendigung der Fondsgesellschaft bzw. zum Verkauf der Immobilie findet die Liquidation statt. Liquidatorinnen sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der AIF-Verwaltungsgesellschaft.

Für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Liquidation erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft gemäß den Anlagebedingungen neben der laufenden Vergütung zusätzlich eine Veräußerungsgebühr i. H. v. bis zu zwei Prozent inkl. etwaiger 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. etwaiger 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. etwaiger Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. In der Prognoserechnung wurde unterstellt, dass Veräußerungsdrittkosten i. H. v. 0,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen. Somit würde eine Veräußerungsgebühr i. H. v. einem Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft an die AIF-Verwaltungsgesellschaft gezahlt werden. Dies entspräche einer Vergütung i. H. v. € 282.095,09 inkl. Umsatzsteuer, in welcher Veräußerungsdrittkosten i. H. v. € 141.047,54 inkl. Umsatzsteuer enthalten sind.

Daneben kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 12,43 Prozent inkl. etwaiger Umsatzsteuer (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung i. H. v. 4,40 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 15,00 Prozent inkl. Umsatzsteuer des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Prognosegemäß fiele so eine definierte erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. € 327.712,11 inkl. Umsatzsteuer an.

Die DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten (10,45 Prozent) einen Betrag i. H. d. Wertzuwachses des Anlageobjektes, berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufspreises und der ursprünglichen Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten, welcher ihr inkl. Umsatzsteuer von der AIF-Verwaltungsgesellschaft gezahlt wird. Der Zahlungsanspruch der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH gegen die AIF-Verwaltungsgesellschaft entsteht nur, soweit auch die AIF-Verwaltungsgesellschaft einen fälligen Anspruch auf die oben dargestellte erfolgsabhängige Vergütung hat und sie diese erhalten hat. Die Fondsgesellschaft wird aufgrund des Zahlungsanspruches der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH somit nicht belastet.

Des Weiteren wird aus dem Veräußerungserlös die Restvaluta zurückgeführt, welche sich zum 30.09.2038 prognosegemäß auf € 9.051.235,21 beläuft.

Der verbleibende Überschuss wird um die angesparte Liquiditätsreserve i. H. v. € 831.744,87 erhöht.

Somit verbliebe beim Eintritt aller Annahmen nach der Liquidation zum prognostizierten Zeitpunkt Liquidität i. H. v. insgesamt € 19.380.210,97, welche an die Kommanditisten im Verhältnis ihrer Einlagen ausgeschüttet wird. Dies entspricht ca. 107,67 Prozent der Kommanditeinlagen ohne Ausgabeaufschlag.

Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert

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

Der NIW wurde auf den Zeitpunkt des 01.10.2023 ermittelt und berücksichtigt den Wert der Vermögensgegenstände, die Restvaluta der aufgenommenen Kredite zur Finanzierung, von welchen die

Liquidationsphase (Verwertung der Immobilie) zum 30.09.2038 (Prognose)

	Gesamt	zu Eigenkapital	Musteranleger
Veräußerungserlös	**28.209.509**	**156,72 %**	**156.719**
Veräußerungsgebühr AIF-Verwaltungsgesellschaft	-282.095	-1,57 %	-1.567
Erfolgsabhängige Vergütung AIF-Verwaltungsgesellschaft	-327.712	-1,82 %	-1.821
Restvaluten der Darlehen	-9.051.235	-50,28 %	-50.285
Liquiditätsreserve	831.745	4,62 %	4.621
Liquidität für Ausschüttung an Kommanditisten	**19.380.211**	**107,67 %**	**107.668**

Alle Werte in Euro und gerundet

Eigenkapitalzwischenfinanzierung plangemäß durch die Nominaleinlagen der Anleger abgelöst werden soll, sonstige bereits eingegangene Verbindlichkeiten sowie die bis zu diesem Zeitpunkt dem geschlossenen Investmentvermögen belasteten Kosten.

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

Als Verkehrswert des Anlageobjektes zum 01.10.2023 wird der Kaufpreis des Anlageobjektes i. H. v. € 23.268.000,00 angesetzt. Hinzu addiert werden die Liquiditätsreserve i. H. v. € 157.916,00 (gemäß Investitionsplan), der noch nicht ausgezahlte Teil der Betreiberzuschüsse für Sanierungsmaßnahmen i. H. v. planmäßig € 240.680,00, das zum Teil abgeschriebene Disagio i. H. v. € 1.120.000,00 und die zum Teil abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten i. H. v. € 1.231.145,07. Von dem Gesamtbetrag wird die Darlehensrestvaluta i. H. v. € 11.906.234,92 abgezogen. Somit ergibt sich ein prognostizierter jüngster NIW der IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft per 01.10.2023 i. H. v. € 14.111.506,14. Bezogen auf die Kommanditeinlagen beträgt der prognostizierte NIW 78,40 Prozent.

Der angegebene NIW ist stichtagsbezogen und kann daher zum Zeitpunkt der Zeichnung des Anlegers höher oder geringer als dargestellt ausfallen. Der NIW des AIF wird künftig gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt und regelmäßig im Jahresbericht mitgeteilt. Daneben wird die AIF-Verwaltungsgesellschaft den NIW des AIF in kürzeren Zeitabständen veröffentlichen, z. B. wenn es zu Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren gekommen ist.

14 DIE SENSITIVITÄTSANALYSE

Veränderung wesentlicher Einflussgrößen

Die nachstehende Analyse wurde erstellt, um darzulegen, was geschieht, wenn wesentliche Annahmen der Kalkulation nicht wie geplant, sondern verändert eintreffen.

Die Prognoseannahmen wurden im Einzelnen ausführlich dargestellt. Die Anbieterin ist der Überzeugung, dass es sich bei den Einschätzungen um realistische und größtenteils vertraglich gesicherte Annahmen handelt.

Für den Anlageinteressenten ist es trotzdem von besonderer Bedeutung, zu wissen, was sich für ihn persönlich ändert, wenn bestimmte Annahmen anders eintreffen als geplant. Daher wurden Alternativszenarien kalkuliert und im Folgenden werden deren Auswirkungen als Abweichungen von der Prospektprognose dargestellt.

Änderung der wesentlichen Einflussgrößen

Wesentliche nicht vorhersehbare Faktoren sind u. a. die Höhe der Inflationsrate sowie der Verkaufsfaktor des Anlageobjektes.

Nachstehend werden folgende Szenarien zur besseren Einschätzung möglicher Konsequenzen dargestellt:

Szenario 1

Die Inflationsrate beträgt über den gesamten Prognosehorizont 2,75 Prozent p. a. und das Anlageobjekt wird zum prospektierten Veräußerungszeitpunkt zum 16,70-Fachen statt zum 14,70-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen Jahrespacht veräußert.

Szenario 2

Die Inflationsrate beträgt über den gesamten Prognosehorizont 1,25 Prozent p. a. und das Anlageobjekt wird zum prospektierten Veräußerungszeitpunkt zum 12,70-Fachen statt zum 14,70-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen Jahrespacht veräußert.

Es existieren unterschiedliche Methoden, um den Wertzuwachs bzw. die Rendite einer Kapitalanlage zu bestimmen. Es gibt keine einheitlich verwandte Definition, weshalb ein Vergleich der von der Anbieterin im Folgenden angegebenen Wertzuwächse mit alternativen Kapitalanlagen nur bedingt möglich ist. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Darstellungen der jährlichen Durchschnittsrendite der Performance-Szenarien im Basisinformationsblatt nach einer anderen Methode berechnet wurden als die folgend verwandte.

Szenario 1

Im Szenario 1 wird über die gesamte Laufzeit des Fonds von 15 Jahren mit einer gleichbleibenden Veränderung des Verbraucherpreisindex i. H. v. 2,75 Prozent p. a. kalkuliert, wobei das symmetrische mittelfristige Inflationsziel der Europäischen Zentralbank bei zwei Prozent p. a. liegt. Daneben wird mit einer Veräußerung des Anlageobjektes zum 16,70-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen Jahrespacht kalkuliert.

Der Durchschnittswert des Verbraucherpreisindex lag in Deutschland in den vergangenen zehn Jahren (2013 bis 2022) bei rund 1,88 Prozent p. a. Im Jahr 2020 betrug die Preissteigerung ca. 0,5 Prozent, im Jahr 2021 ca. 3,1 Prozent und im Jahr 2022 ca. 6,9 Prozent.

Durch die höhere Inflationsrate würden im Prognosezeitraum Mehrpachten i. H. v. € 1.030.965,09 realisiert. Dadurch erhöhen sich die laufenden Ausschüttungen von 73,94 Prozent auf 78,50 Prozent. Die aus dem Verkauf des Anlageobjektes verbleibende auszuschüttende Liquidität erhöht sich von 107,67 Prozent auf 140,59 Prozent. Insgesamt erhöhen sich die Auszahlungen an den Anleger während der Gesamtlaufzeit inkl. der Veräußerung von 181,61 Prozent um 37,48 Prozentpunkte auf 219,09 Prozent in Bezug auf das eingezahlte Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die laufenden Ausschüttungen in Prozent der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag verändern sich dann wie folgt:

Ausschüttungen in Prozent der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag

(Abweichung von der Prognose)	Jahre	Zeitraum
4,75 %	4,25	2023–2027
5,25 %	7,00	2028–2034
5,75 %	3,75	2035–2038
78,50 %	**15,00**	**Gesamt**

Insgesamt werden € 821.250,00 an Mehrausschüttungen während der Laufzeit und € 5.925.208,76 an Mehrausschüttungen aus der Liquidation geleistet. Die Liquiditätsreserve liegt mit € 924.523,85 rund € 92.700,00 über dem Niveau der Prognoserechnung.

Der durchschnittliche Wertzuwachs p. a. bezogen auf das Eigenkapital des Anlegers einschließlich Ausgabeaufschlag steigt bei 25,00 Prozent persönlichem Steuersatz von 4,25 Prozent auf 6,54 Prozent, bei 35,00 Prozent Steuersatz von 4,00 Prozent auf 6,26 Prozent und bei 42,00 Prozent Steuersatz von 3,83 Prozent auf 6,07 Prozent. Im Ergebnis würde dieses Szenario zu einem im Schnitt um 2,26 Prozentpunkte höheren durchschnittlichen Wertzuwachs p. a. führen.

Beispielrechnung für eine Beteiligung i. H. v. € 100.000,00 zzgl. fünf Prozent Ausgabeaufschlag unter Berücksichtigung einer Inflationsrate von 2,75 und einem Veräußerungsfaktor von 16,70 der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen Jahrespacht				**Szenario 1 Abweichung von der Prognose**
Persönlicher Steuersatz		**25 %**	**35 %**	**42 %**
I. Verpachtungsphase				
Summe Barausschüttungen		78.500	78.500	78.500
Summe Steuerbelastungen		11.024	15.433	18.520
II. Liquidationsphase (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)				
Barzufluss		140.586	140.586	140.586
Summe Steuerbelastungen		0	0	0
III. Mittelrückfluss				
vor Steuern		219.086	219.086	219.086
nach Steuern		208.062	203.652	200.566
IV. Vermögenszugewinn				
Mittelrückfluss nach Steuern		208.062	203.652	200.566
abzgl. Kommanditeinlage + Ausgabeaufschlag		105.000	105.000	105.000
Vermögenszugewinn nach Steuern		103.062	98.652	95.566
V. Wertzuwachs				
Durchschnittlicher Wertzuwachs insgesamt p. a.	**vor Steuern**	**7,24 %**	**7,24 %**	**7,24 %**
	nach Steuern	**6,54 %**	**6,26 %**	**6,07 %**

Alle Werte in Euro und gerundet

Szenario 2

Das Szenario 2 geht davon aus, dass die Inflationsrate durchgehend 1,25 Prozent p. a. beträgt und es wird mit einer Veräußerung des Anlageobjektes zum 12,70-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen Jahrespacht kalkuliert.

Durch die geringere Inflationsrate würden im Prognosezeitraum Minderpachten i. H. v. € 991.739,46 realisiert. Dadurch verringern sich die laufenden Ausschüttungen von 73,94 Prozent auf 69,63 Prozent. Die aus dem Verkauf des Anlageobjektes verbleibende auszuschüttende Liquidität verringert sich von 107,67 Prozent auf 76,68 Prozent. Insgesamt verringern sich die Auszahlungen an den Anleger während der Gesamtlaufzeit inkl. der Veräußerung von 181,61 Prozent um 35,30 Prozentpunkte auf 146,31 Prozent in Bezug auf das eingezahlte Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag.

Die laufenden Ausschüttungen in Prozent der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag verändern sich wie folgt:

Ausschüttungen in Prozent der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag

(Abweichung von der Prognose)	Jahre	Zeitraum
4,75 %	4,25	2023–2027
5,00 %	5,00	2028–2032
4,25 %	5,75	2033–2038
69,63 %	**15,00**	**Gesamt**

Insgesamt werden € 776.250,00 weniger Ausschüttungen während der Laufzeit und € 5.577.387,69 weniger Ausschüttungen aus der Liquidation geleistet. Die Liquiditätsreserve liegt mit € 728.369,14 um rund € 103.400,00 unter dem Niveau der Prognoserechnung.

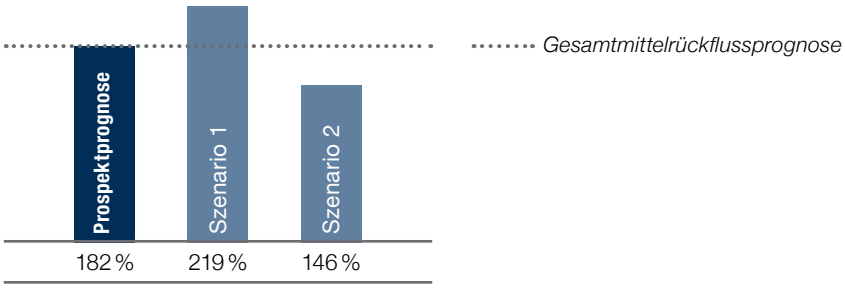
Der durchschnittliche Wertzuwachs p. a. bezogen auf das Eigenkapital des Anlegers einschließlich Ausgabeaufschlag sinkt bei 25,00 Prozent persönlichem Steuersatz von 4,25 Prozent auf 2,09 Prozent, bei 35,00 Prozent Steuersatz von 4,00 Prozent auf 1,88 Prozent und bei 42,00 Prozent Steuersatz von 3,83 Prozent auf 1,73 Prozent. Im Ergebnis würde dieses Szenario zu einem im Schnitt um 2,13 Prozentpunkte geringeren durchschnittlichen Wertzuwachs p. a. führen.

Beispielrechnung für eine Beteiligung i. H. v. € 100.000,00 zzgl. fünf Prozent Ausgabeaufschlag unter Berücksichtigung einer Inflationsrate von 1,25 und einem Veräußerungsfaktor von 12,70 der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen Jahrespacht

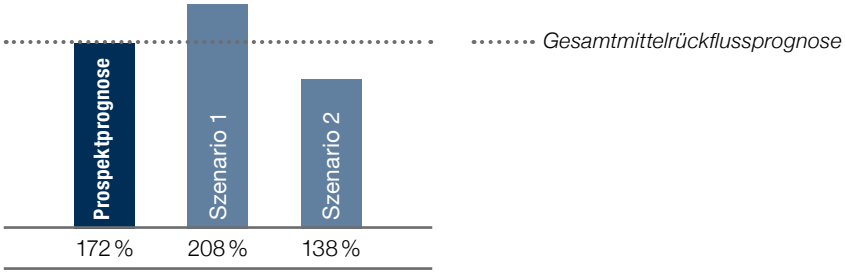
Persönlicher Steuersatz		**25 %**	**35 %**	**42 %**
I. Verpachtungsphase				
Summe Barausschüttungen		69.625	69.625	69.625
Summe Steuerbelastungen		8.396	11.754	14.105
II. Liquidationsphase (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluta - Abwicklungskosten)				
Barzufluss		76.682	76.682	76.682
Summe Steuerbelastungen		0	0	0
III. Mittelrückfluss				
vor Steuern		146.307	146.307	146.307
nach Steuern		137.912	134.553	132.203
IV. Vermögenszugewinn				
Mittelrückfluss nach Steuern		137.912	134.553	132.203
abzgl. Kommanditeinlage + Ausgabeaufschlag		105.000	105.000	105.000
Vermögenszugewinn nach Steuern		32.912	29.553	27.203
V. Wertzuwachs				
Durchschnittlicher Wertzuwachs insgesamt p. a.	**vor Steuern**	**2,62 %**	**2,62 %**	**2,62 %**
	nach Steuern	**2,09 %**	**1,88 %**	**1,73 %**

Alle Werte in Euro und gerundet

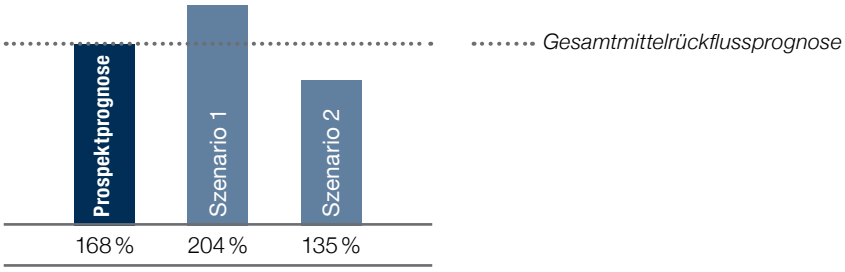
Steuersatz 0,00 %



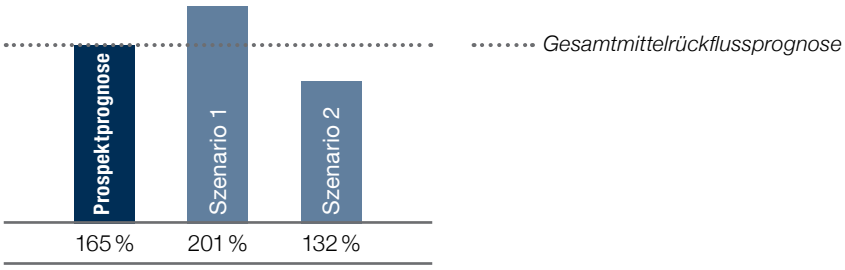
Steuersatz 25,00 %



Steuersatz 35,00 %



Steuersatz 42,00 %



Zusammenfassendes Ergebnis

Die vorab beschriebenen Szenarien stellen Veränderungen wesentlicher Einflussgrößen dar. Über den gesamten Prognosezeitraum wurde ein Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,50 Prozent berücksichtigt, ohne etwaige Entlastungen. Ein Kirchensteuerabzug wurde nicht berücksichtigt.

Die Darstellungen zeigen, dass es sowohl zu positiven als auch zu negativen Abweichungen von der in diesem Prospekt dargestellten Prognoserechnung kommen kann. Neben den dargestellten Szenarien sind zum einen weitere negative Abweichungen möglich, zum anderen können Abweichungen kumuliert auftreten und das prognostizierte Ergebnis stärker negativ beeinflussen als im Szenario 2 dargestellt. Anleger können bei negativen Abweichungen Verluste erleiden.

Eine Beteiligung an der IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung und als solche auch mit Risiken verbunden. Den Anlegern wird ausdrücklich empfohlen, insbesondere die Risikohinweise, wie sie im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ dargestellt sind, aufmerksam zu lesen.

Zur Verdeutlichung werden nebenstehend die positiven und negativen Abweichungen der Sensitivitätsszenarien gegenüber der Prognoserechnung bei den in der Anlegerbetrachtung und der Sensitivitätsberechnung angenommenen Steuersätzen grafisch dargestellt.

15 VERWALTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erfolgen nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter. Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, mittelbar und/oder unmittelbar Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte 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 Gewerbeimmobilien des Typs Sozialimmobilie (z. B. Kliniken für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation) in Deutschland angelegt werden dürfen, wenn eine Vermietung oder Verpachtung ab kaufvertraglichem Übergang von Nutzen und Lasten für mindestens 19 Jahre vereinbart ist und ein Einkaufsfaktor, definiert als Quotient aus dem Kauf- und Herstellungspreis für die Grundstücke bzw. Erbbaurechte nebst Immobilie und der Jahresmiete bzw. Jahrespacht, den Faktor 17 nicht übersteigt (Anlagegrenzen). Diese Parameter werden vorliegend eingehalten.

Es ist nicht vorgesehen, weitere Anlageobjekte zu erwerben. Mit der dargestellten Investition zusammen mit dem abgeschlossenen Pachtvertrag ist die Umsetzung der Anlagestrategie im Wesentlichen abgeschlossen.

Das Anlageziel ist, aus der langfristigen Verpachtung und späteren Veräußerung des Anlageobjektes Überschüsse zu erzielen und diese monatlich bzw. hinsichtlich der Veräußerung des Anlageobjektes im Rahmen der Liquidation an die Anleger auszuschütten.

Die Anlagepolitik zur Durchsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlagezieles besteht darin, alle erforderlichen Maßnahmen zum Nutzen der Anleger zu ergreifen und durchzusetzen.

Als wesentliche Maßnahmen zur Durchsetzung der Anlagepolitik wurde die Fondsgesellschaft gegründet. Zum Erreichen des Anlagezieles hat die Fondsgesellschaft im Rahmen der Anlagegrenzen hebelfinanziert ein Grundstück und Erbbaurechte in Bad Rothenfelde erworben, wobei auf Ersterem eine Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung errichtet ist, und einen langfristigen Pachtvertrag mit einer Pächterin geschlossen.

Da zum Teil Personenidentität bei der Wahrnehmung von Funktionen und Tätigkeiten in verschiedenen zur Fondsgesellschaft in Beziehung stehenden Gesellschaften herrscht, können Interessenkonflikte entstehen. Diese werden im Kapitel 4 „Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft – Personenidentität/ Interessenkonflikte“ behandelt.

Die möglichen Risiken, die im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Durchsetzung der Anlagepolitik entstehen können, sind im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ beschrieben.

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

Änderung der Anlagestrategie oder -politik

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

Techniken und Instrumente zur Verwaltung

Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt im Rahmen von Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Ersatzbeschaffung sowie Mängelbeseitigungs-, Renovierungs-, Modernisierungs-, Sanierungs-, Umbau- und Umwidmungsmaßnahmen und hiermit im Zusammenhang stehende etwaige Zuschusszahlungen an die Pächterin. Weitere Techniken und Instrumente der Verwaltung sind das Portfoliomanagement sowie das Risikomanagement, die Fondsgesellschaftsverwaltung und das technische Objektmanagement. Die damit verbundenen Risiken werden im Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage“ beschrieben. Die Fondsgesellschaft tätigt keine Derivatgeschäfte.

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, -risiken und nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

In den Verordnungen 2020/852/EU und 2019/2088/EU wurden Vorgaben u. a. für Kapitalverwaltungsgesellschaften bzgl. der Bereitstellung von Informationen über die Nachhaltigkeit von Finanzprodukten festgelegt. Sie enthalten Kriterien zur Bestimmung dessen, ob eine Wirtschaftstätigkeit als ökologisch nachhaltig einzustufen ist, um damit den Grad der ökologischen Nachhaltigkeit einer Investition ermitteln zu können. **Die diesem Finanzprodukt (IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft) zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.**

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

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

Nachhaltigkeitsrisiken stellen keine separate Risikoart dar, können jedoch auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten,

insbesondere bei fehlender Beachtung von Nachhaltigkeit, beitragen. Sollten Nachhaltigkeitsrisiken einzeln oder kumuliert eintreten, können sie erhebliche negative Auswirkungen auf die Rendite und mithin den Wert der Investition haben. Infolgedessen kann sich hieraus für den Anleger das Risiko der Gefährdung des investierten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag einstellen. Während der Transaktion wurden im Rahmen eines Wertgutachtes bzgl. des Anlageobjektes u. a. nachteilige Auswirkungen etwaiger Nachhaltigkeitsrisiken geprüft. Als Ergebnis der Bewertungen sind nach Ansicht der Anbieterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine konkreten nachteiligen Auswirkungen für die Rendite der Fondsgesellschaft zu erwarten (zu den Risiken vgl. Kapitel 7 „Risiken der Kapitalanlage – Darstellung weiterer Risiken – Rechtliche und steuerliche Risiken").

Nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung wurden bei der Investitionsentscheidung, d. h. beim Erwerb der Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung, nicht berücksichtigt. Eine Berücksichtigung erfordert die Durchführung von Maßnahmen zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen, insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Immobilie. Zum Zeitpunkt des Erwerbes der Immobilie sind zusätzliche Mittel zur Finanzierung solcher Maßnahmen nicht bzw. nicht im wesentlichen Umfang vorgesehen, sodass davon abgesehen wurde, nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu berücksichtigen.

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 eines Grundstückes bzw. eines Grundstückes, an dem ein Erbbaurecht bestellt wurde (im Folgenden auch „Immobilie" genannt), auf dem Grundstücksmarkt insbesondere durch die Bewertung der Ertragsverhältnisse und die Wahl des Liegenschaftszinssatzes, der Bewirtschaftungskosten bzw. sonstiger wertbeeinflussender Umstände Berücksichtigung. Nach § 11 Erbbaurechtsgesetz finden für das Erbbaurecht die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches grundsätzlich Anwendung. Das erworbene Erbbaurecht fällt unter diesen Anwendungsbereich und stellt entsprechend ein grundstücksgleiches Recht dar.

Ankaufsbewertung

Die Ankaufsbewertung des Anlageobjektes wurde von einem externen Bewerter vorgenommen. Als externer Bewerter des Anlageobjektes wurde das Unternehmen Jones Lang LaSalle GmbH, Hamburg, beauftragt.

Die Bestellung des externen Bewerters 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 von Erhebungen und Plausibilisierungen des Bewerters vorgenommen.

Folgebewertungen

Die jährlichen Folgebewertungen (erstmals im Jahr des Erwerbes, inkl. der Überprüfung dessen, 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 an. Hierbei wird grundsätzlich auf das vereinfachte Ertragswertverfahren der ImmoWertV abgestellt.

Da es sich bei einem Teil des Anlageobjektes um ein Erbbaurecht handelt, verwendet die AIF-Verwaltungsgesellschaft für diesen Teil das sogenannte „Münchner Verfahren". Hierbei wird in einem ersten Schritt Volleigentum unterstellt und nach den vorherigen Ausführungen ermittelt. In einem zweiten Schritt wird den sich aus dem Erbbaurechtsvertrag nebst Nachträgen ergebenden Einschränkungen durch angemessene Wertabschläge Rechnung getragen.

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes hat der Bewerter i. d. R. den Ertragswert der 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 der 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 der Restnutzungsdauer). Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. Weiter wird der ermittelte und diskontierte Bodenwert addiert.

Da es sich bei einem Teil des Anlageobjektes um ein Erbbaurecht handelt, hat die

Fondsgesellschaft aus den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages, der eine beschränkte Nutzung des betreffenden Grundstückes zur Folge hat, Nachteile, die sie bei einem Volleigentum nicht hätte.

In der Praxis hat sich für die Wertermittlung von Erbbaurechten weitgehend das sogenannte „Münchner Verfahren" etabliert. In Anwendung dieses Verfahrens wird, wie oben beschrieben, zunächst der Objektwert als Volleigentum ermittelt. Die sich aufgrund des Erbbaurechtes gegenüber dem Volleigentum ergebenden Wertnachteile werden im Anschluss separat berücksichtigt.

Bei der Bewertung finden die Individualabreden des Erbbaurechtsvertrages nebst Nachtragsverträgen bzgl. eines Abschlages für

(i) das zeitlich befristete Bodennutzungsrecht des Erbbaurechtsnehmers,
(ii) den Wegfall der Gebäudenutzung beim Zeitablauf des Erbbaurechtes für den Fall, dass die Gebäudenutzungsdauer die Laufzeit des Erbbaurechtes übersteigt, und
(iii) allgemeine Nachteile aus dem Erbbaurecht (z. B. im Falle der Veräußerung oder Belastung)

Berücksichtigung. Außerdem wurden individuelle Vertragsregelungen in Bezug auf Erbbauzinszahlungen berücksichtigt.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat sich für die beschriebenen Bewertungsverfahren entschieden, da sie gesetzlich definiert bzw. in der Branche anerkannt sind. 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 der Immobilie anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie 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.

Liquiditätsrisikomanagement des AIF

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

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

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

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

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

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

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

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

Volatilität des Investmentvermögens

Die Fondsgesellschaft investiert in eine Spezialimmobilie (Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung), weshalb der Wert Schwankungen unterliegen kann, worauf die Fondsgesellschaft nur bedingt Einfluss hat. Der Wert ist neben einer gesicherten Wettbewerbsposition und einem guten Instandhaltungszustand der Immobilie von branchenspezifischen und konjunkturellen Entwicklungen abhängig.

Das Investmentvermögen weist durch seine Zusammensetzung oder die für die Fondsgesellschaftsverwaltung verwendeten Techniken keine erhöhte Volatilität i. S. d. § 165 Abs. 5 KAGB auf.

16 ANTEILE

Beitrittsmöglichkeiten/Mindestbeteiligung/Erbringung der Einlage

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt € 18.000.000,00. Die Anteile sind nicht verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt € 20.000,00. Eine höhere Beteiligung muss durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Der Ausgabepreis der Beteiligung entspricht der individuellen Zeichnungssumme des einzelnen Anlegers zzgl. des Ausgabeaufschlages. Die maximale Zahl der zu begebenden Anteile (Kommanditanteile) beträgt auf Grundlage der Mindestzeichnungssumme 900.

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

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

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

Firma und Sitz der Treuhandkommanditistin

Treuhandkommanditistin ist die Fidus Treuhand GmbH (Treuhänderin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 88627, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Jörg Geihsler.

Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhänderin

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

Aufgaben der Treuhänderin

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

Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhänderin

Rechte der Treuhänderin

Die Treuhänderin ist gemäß Gesellschaftsvertrag berechtigt, ihre Einlage im Interesse und für Rechnung von Treugebern nach Maßgabe des jeweils abzuschließenden Treuhandvertrages und Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ohne Zustimmung der Gesellschaft oder der übrigen Gesellschafter zu erhöhen. Für ihre Tätigkeit erhält die Treuhänderin von der AIF-Verwaltungsgesellschaft zehn Prozent der Vergütung, welche die Fondsgesellschaft für die laufende Fondsgesellschaftsverwaltung an die AIF-Verwaltungsgesellschaft zahlt. Die Vergütung der Treuhänderin beträgt z. B. im Geschäftsjahr 2023 € 1.375,00 inkl. etwa anfallender Umsatzsteuer, da der Anteil der laufenden Vergütung, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft für die laufende Fondsgesellschaftsverwaltung im Geschäftsjahr 2023 erhält, € 13.750,00 inkl. etwa anfallender Umsatzsteuer beträgt.

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

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

Pflichten der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandgegenstand auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Fondsgesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen.
2. Sie nimmt die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft gemäß den folgenden Punkten wahr:
   a) Der Treugeber wird über die Einberufung einer Gesellschafterversammlung oder von der Einleitung eines Umlaufverfahrens schriftlich per Postversand oder, sofern der Treugeber das Anlegerportal der Kapitalverwaltungsgesellschaft nutzt, über das Anlegerportal unterrichtet. Ihm werden die Beschlussfassungsunterlagen, die Ladung zu der Gesellschafterversammlung inkl. der Tagesordnungspunkte und ggf. weitere Unterlagen übersendet.
   b) Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen persönlich teilzunehmen. Der Treugeber kann auch die Treuhänderin anweisen, die Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung in bestimmter Weise wahrzunehmen.
   c) Der Treugeber kann auch selbst sein Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung ausüben oder sich durch Dritte vertreten lassen, sofern

er dies der Treuhänderin vor Beginn der Versammlung anzeigt.

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

3. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Beitritt zur Fondsgesellschaft zu erklären, ihren Kommanditanteil (Pflichteinlage) entsprechend der Beitrittserklärung zu erhöhen und die Eintragung in das Handelsregister i. H. d. Hafteinlage (10,00 Prozent der Pflichteinlage) zu beantragen.
4. Sie hat den Treugeber über alle ihr bekannt werdenden Angelegenheiten der Fondsgesellschaft zu unterrichten und Unterlagen, Erläuterungen oder Auskünfte über die Fondsgesellschaft und den Teilanteil unverzüglich an den Treugeber weiterzuleiten, soweit dem gesetzliche oder vertragliche Pflichten gegenüber der Fondsgesellschaft und/oder den Mitgesellschaftern nicht entgegenstehen. Weitergehende Verpflichtungen treffen die Treuhänderin nicht.
5. Die Treuhänderin tritt gemäß Treuhandvertrag an den Treugeber ihre für den Treugeber gehaltene Teileinlage, insbesondere Ansprüche auf Gewinnanteile, Auseinandersetzungsguthaben, Ausschüttungen und Liquidationserlöse i. H. d. wirtschaftlich auf den Teilanteil des Treugebers entfallenden Anteiles ab und überträgt dem Treugeber sämtliche Gesellschafterrechte. Der Treugeber nimmt gemäß Treuhandvertrag die Abtretung und Übertragung an. Die Übertragung der Teileinlage erfolgt im Innenverhältnis und ist im Außenverhältnis erst wirksam mit Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Rechtsnachfolge in das Handelsregister. Auf Weisung des Treugebers wird die Treuhänderin diese Abtretung der Fondsgesellschaft offenlegen. Erfolgt eine Offenlegung gegenüber der Fondsgesellschaft nicht, hat die Treuhänderin sämtliche auf den Teilanteil des Treugebers entfallenden Zahlungen unverzüglich an den Treugeber abzuführen.
6. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandanteil nach schriftlicher Weisung des Treugebers diesem oder dritten Personen zu übertragen und alle Erklärungen zu diesem Zweck in der nötigen Form abzugeben. Gegenüber dieser Verpflichtung sind Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte ausgeschlossen.
7. Die Treuhänderin ist verpflichtet, das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten.
8. Die Treuhänderin ist verpflichtet, ein Treugeberregister zu führen.

Beendigung eines Treuhandverhältnisses

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

Übertragung von Kommanditanteilen bzw. Treugeberwechsel, Treugeberregister

Kommanditisten oder Treugeber können ihre Beteiligung mit Genehmigung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der AIF-Verwaltungsgesellschaft zum 31.12. eines Kalenderjahres auf Dritte übertragen, es sei denn, die Kapitaleinlage beträgt nicht mindestens € 20.000,00 oder sie wäre nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar.

Im Rahmen der Genehmigung von Anteilsübertragungen jeder Art haben die geschäftsführende Kommanditistin und die AIF-Verwaltungsgesellschaft die Vorschriften in § 262 Abs. 2 KAGB zu beachten.

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

Tod eines Kommanditisten/Treugebers

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

Personenidentität/Interessenkonflikte

Bezüglich etwaiger Personenidentitäten und Interessenkonflikte sei auf Kapitel 4 „Angaben zur AIF-Verwaltungsgesellschaft – Personenidentität/Interessenkonflikte“ verwiesen.

Die Hauptmerkmale der Anteile der Anleger

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

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

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

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

- Informations- und Kontrollrecht, § 166 HGB;
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrecht entsprechend der gezeichneten Kapitaleinlage (je volle € 500,00 eine Stimme);
- Recht auf Ergebnisbeteiligung, §§ 167 f., 120 f. HGB;
- Kündigungsrecht im Fall eines Fortsetzungsbeschlusses gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrages;
- Ausschüttungsanspruch/ Gewinnauszahlungsanspruch;
- Recht zur Übertragung des Gesellschaftsanteiles;
- Recht auf Zahlung einer Abfindung beim Ausscheiden aus der Gesellschaft, sofern keine Liquidation stattfindet.

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

Informations- und Kontrollrechte

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

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

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

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

17 KOSTEN

Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag

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

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

Eine Rücknahme der Anteile bzw. eine Kündigung der Fondsgesellschaft ist gesetzlich bzw. vertraglich ausgeschlossen, daher entfallen eine Angabe zur Berechnung der Rücknahmepreise der Anteile, die Angabe der Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise, der mit der Rücknahme der Anteile verbundenen Kosten sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung der Rücknahmepreise der Anteile. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung (§ 22 Gesellschaftsvertrag) und beim Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen (§ 23 Gesellschaftsvertrag) können jedoch Abfindungsregelungen bestehen (§ 24 Gesellschaftsvertrag).

Initialkosten und Aufwendungserstattungen

Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Beitrittsphase einmal zu zahlende Initialkosten an, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind. Diese betragen 17,22 Prozent der Kapitaleinlage inkl. etwaiger Umsatzsteuer.

Insgesamt betragen die einmaligen Kosten (Ausgabeaufschlag und Initialkosten) maximal 21,16 Prozent des Ausgabepreises (Kapitaleinlage zzgl. Ausgabeaufschlag) inkl. etwaiger Umsatzsteuer.

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

1. Mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft wurden im Bestellungsvertrag mit der Fondsgesellschaft die folgenden einmaligen Vergütungen vereinbart:
   a) Für die vorbereitenden Tätigkeiten der Konzeption und Fondsgesellschaftsverwaltung, die weitere Konzeptionsarbeit, die nach Unterzeichnung des Bestellungsvertrages geleistet wird, sowie die Beratung und Betreuung bei der Erstellung der Vertriebsunterlagen erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 60.000,00 inkl. etwaiger Umsatzsteuer.
   b) Für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Objektankaufsprüfung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 75.000,00 inkl. etwaiger Umsatzsteuer.
   c) Für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Geschäftsbesorgung (Auswahl geeigneter Verpachtungsobjekte; Unterstützung bei den Erwerbsverhandlungen; Unterstützung bei Vertragsverhandlungen, die zur Umsetzung des Vorhabens des Auftraggebers erforderlich sind, außer Finanzierungs- und Kreditverträge; Besorgung der rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung der abzuschließenden Verträge) sowie Beiziehung bzw. Einbindung von dritten Vertragspartnern in Abstimmung mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft (z. B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer) erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 1.270.000,00 inkl. etwaiger Umsatzsteuer.
   d) Die Einmalvergütungen nach a)–c) sind pro rata des eingezahlten Eigenkapitals fällig, nicht jedoch, bevor die Zwischenfinanzierung zurückgeführt worden ist.
   e) Für die an die Norddeutsche PROJEKT.Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerten Tätigkeiten hinsichtlich der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung für die Fondsgesellschaft zahlt die Fondsgesellschaft an die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 15.000,00 inkl. etwaiger Umsatzsteuer. Die Einmalvergütung ist fällig, sobald die Anteile an der Fondsgesellschaft vollständig platziert und eingezahlt sind.
   f) Die Einmalvergütungen unter b), c) und e) stellen die Vergütungen dar, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft
      (i) an die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten sowie
      (ii) an die NPR für die ausgelagerten Tätigkeiten jeweils in gleicher Höhe zu leisten hat.
2. Für die Tätigkeiten der Finanzierungsvermittlung wurden mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH im Fremdkapitalvermittlungsvertrag von der Fondsgesellschaft einmalige Vergütungen i. H. v. € 240.000,00 vereinbart. Die Vergütung wird in Teilbeträgen fällig, und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital der Fondsgesellschaft steht (pro rata).
3. Für die Tätigkeiten der Vermittlung von Kapitalanlegern mit Einlageverpflichtungen von insgesamt € 18.000.000,00 zzgl. des Ausgabeaufschlages von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen wurden mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH im Eigenkapitalvermittlungsvertrag von der Fondsgesellschaft einmalige Vergütungen i. H. v.
   (i) € 1.080.000,00, sowie
   (ii) bis zu € 900.000,00, abhängig von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen, vereinbart.

   Die Vergütung wird in Teilbeträgen fällig, und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital der Fondsgesellschaft steht (pro rata).
4. Für die Übernahme der Schließungsgarantie wurde mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH im Schließungsgarantievertrag mit der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 360.000,00 vereinbart. Die Vergütung wird in Teilbeträgen fällig, und zwar im gleichen Verhältnis, zu dem das eingeworbene und eingezahlte Kommanditkapital zu dem gesamten zu erhöhenden Eigenkapital der Fondsgesellschaft steht (pro rata).

   Die unter 2.–4. vorgenannten Vergütungen sind nicht umsatzsteuerpflichtig. Sollte diese Auffassung von den Finanzbehörden nicht geteilt werden, so sind die vorgenannten Vergütungen Bruttovergütungen inkl. Umsatzsteuer.

Laufende Kosten

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

a) Die Summe aller laufenden Vergütungen, die jährlich aus der Fondsgesellschaft gemäß nachstehenden Buchstaben b)–d) entnommen wird, kann insgesamt bis zu 2,10 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, betragen. Daneben werden Transaktionsvergütungen (s. u.) und erfolgsabhängige Vergütungen (s. u.) berechnet.
b) Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine laufende Vergütung i. H. v. bis zu 1,90 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich als Durchschnitt 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 (01.10.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 29.000,00 inkl. Umsatzsteuer und im zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 111.500,00 inkl. Umsatzsteuer. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft 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 von 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 (01.10.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 625,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) 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 laufende jährliche Vergütung von 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. Umsatzsteuer, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Im ersten Kalenderjahr (01.10.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 625,00 inkl. Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. Umsatzsteuer. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Die laufende Gesamtvergütung ist zum Jahresende fällig. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist jedoch berechtigt, auf die laufende Gesamtvergütung monatlich anteilige Vorschüsse zum ersten Werktag zu berechnen. Der Anspruch auf die laufende Gesamtvergütung entsteht auch, wenn Pachten nicht fristgemäß bezahlt werden. Der aufgrund der säumigen Pachten entsprechende Teil der laufenden Gesamtvergütung wird jedoch erst fällig, wenn die Pachten nachgezahlt worden sind. Die dargestellten Vergütungen sind in angegebener Höhe auch dann zu zahlen, sofern die Leistungen umsatzsteuerfrei sein sollten oder durch Gesetzesänderungen zukünftig umsatzsteuerfrei werden.

Vergütungen an Dritte

1. Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,50 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 20.000,00 inkl. Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle erhält 50,00 Prozent der Vergütung zu Beginn eines Kalenderjahres sowie 50,00 Prozent in monatlich anteiligen Vorschüssen. Für Tätigkeiten ab Vertriebsgestattung durch die BaFin bis zum Ende des Kalenderjahres 2023 beträgt die Vergütung € 15.000,00 inkl. Umsatzsteuer und ist mit Gestattung des Vertriebes durch die BaFin und Beginn der Platzierung fällig.
2. Die jährliche Vergütung für die Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft beträgt bis zu 0,20 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 10.000,00 inkl. Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.10.–31.12.2023) beträgt die Vergütung € 2.500,00 inkl. Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist in der oben unter b) genannten laufenden Vergütung der AIF-Verwaltungsgesellschaft bereits enthalten.

Die vorgenannten Vergütungen verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen, und sie sind in angegebener Höhe auch dann zu zahlen, sofern die Leistungen umsatzsteuerfrei sein sollten oder durch Gesetzesänderungen zukünftig umsatzsteuerfrei werden.

Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen:

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

1. Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß den §§ 261, 271 KAGB;
2. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
3. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
4. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
5. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden) sowie Kosten im Zusammenhang mit der Zurverfügungstellung von Unterlagen für die Anleger (Portokosten, Betrieb des Anlegerportales);
6. Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
7. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
8. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
9. 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;
10. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
11. Steuern und Abgaben, welche die Fondsgesellschaft schuldet.

Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

1. Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet.
2. Werden die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft veräußert, so erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Veräußerungsgebühr i. H. v. bis zu zwei Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Die Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter nach Nr. 1. („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 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.

3. 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.
4. Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von den Nr. 1.–3. 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.

Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

Für die Berechnung der Vergütung der AIF-Verwaltungsgesellschaft bzgl. der vorgenannten Transaktionskosten gilt, dass im Fall der Veräußerung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft der Verkaufserlös der Immobilie anzusetzen ist. Aufwendungen, die aufgrund von Steuern, Gebühren oder besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, gehen in vollem Umfang zulasten der Fondsgesellschaft. Bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent bzw. einem erstmaligen Anfallen der gesetzlichen Umsatzsteuer erhöhen sich die Bruttobeträge entsprechend.

Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 12,43 Prozent inkl. Umsatzsteuer (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung i. H. v. 4,40 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 15,00 Prozent inkl. Umsatzsteuer des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

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

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

Gesamtkostenquote

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

Die prognostizierten Gesamtkosten im Geschäftsjahr 2023 setzen sich aus den Initialkosten (17,22 Prozent der Kapitaleinlage) gemäß den Anlagebedingungen, zusätzlichen fondsabhängigen Kosten in der Platzierungsphase sowie den laufenden Kosten zusammen.

In den zusätzlichen fondsabhängigen Kosten in der Platzierungsphase sind gemäß Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) folgende Kosten enthalten (vgl. Kapitel 12 „Der Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose)“): Kosten der Vertriebsgestattung, Gesellschaftsgründungskosten, Kosten der Verwahrstelle im ersten Geschäftsjahr und Finanzierungskosten (Gebühren für Sicherheiten sowie Strukturierungsentgelte der Darlehensgeber, exkl. Disagio).

Die laufenden Kosten enthalten gemäß den Anlagebedingungen laufende Vergütungen, (weitere) Vergütungen an Dritte und weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen, nicht jedoch Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten.

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

Rückvergütungen

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

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

Pauschalgebühr

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

Weitere Angaben im Jahresbericht

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

18 ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

Ermittlung der Erträge

Die Fondsgesellschaft erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten Pachten aus der Immobilie sowie Zinsen aus Bankguthaben. Diese werden periodengerecht abgegrenzt.

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung der Immobilie resultieren. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf der Immobilie werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzgl. der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie (Buchwert) gegenübergestellt werden. Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen saldiert.

Verwendung der Erträge

Die Fondsgesellschaft zahlt grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung und Rücklagenbildung verwendeten Erträge aus der Immobilie und den Bankguthaben aus. Entsprechend müssen von den Erträgen Beträge, die für künftige Instandsetzungen und notwendige Liquiditätsrücklagen erforderlich sind, einbehalten werden. Veräußerungsgewinne können ausgeschüttet werden.

Zunächst sollen die Auszahlungen prognosegemäß 4,75 Prozent p. a. auf die eingezahlte Kapitaleinlage (ohne Ausgabeaufschlag) betragen und kostenfrei auf das der Fondsgesellschaft bzw. Treuhänderin bekannte Konto des jeweiligen Anlegers überwiesen werden.

19 ANGABEN ZU DEN FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

Allgemeiner Überblick

Vorbemerkungen

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

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

Stand der steuerlichen Beurteilung

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

Grundlagen

Bei der IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Fondsgesellschaft) mit Sitz in Hamburg handelt es sich um eine sogenannte Einheitskommanditgesellschaft, bei der die Kommanditgesellschaft ihrerseits zugleich Alleingesellschafterin der persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin), ebenfalls mit Sitz in Hamburg, ist.

Die Fondsgesellschaft hat mit notariellem Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag vom 22.12.2022 (i) Erbbaurechte zur Alleinberechtigung, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Erbbaugrundbuch Blatt 4915, eingetragen am Grundstück, Band 100, Blatt 4315, Bestandsverzeichnis Nr. 2, Bad Rothenfelde, Flur 5, Flurstück 6/21, belegen Frankfurter Straße 15 in 49214 Bad Rothenfelde, Erbbaurecht bis zum 05.10.2109, Erbbaugrundbuch Blatt 4316, eingetragen am Grundstück, Band 100, Blatt 5136, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Bad Rothenfelde, Flur 5, Flurstücke 6/25 und 6/26, Erbbaurecht bis zum 05.10.2061, und Erbbaugrundbuch Blatt 5050, eingetragen am Grundstück, Blatt 5135, Bestandsverzeichnis Nr. 1, Bad Rothenfelde, Flur 5, Flurstück 6/23, Erbbaurecht bis zum 05.10.2061, sowie (ii) Grundstücke, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 5134, Flur 5, Flurstück 6/27 mit einer Größe von 589 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 33, Blatt 5135, Flur 5, Flurstück 6/23 mit einer Größe von 199 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 31, Blatt 5136, Flur 5, Flurstück 6/25 mit einer Größe von 952 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 31, und Flurstück 6/26 mit einer Größe von 4.326 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 33, jeweils in 49214 Bad Rothenfelde, bebaut mit einer Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung, erworben. Die Fondsgesellschaft beabsichtigt die Erbbaurechte, mit Ausnahme des Erbbaurechtes hinsichtlich des Flurstückes 6/21, aufzuheben und zur Löschung zu bringen.

Die Fondsgesellschaft hat mit der Pächterin ein Pachtverhältnis begründet.

Einkommensteuer

Transparenzprinzip

Die Fondsgesellschaft ist in Ansehung der Einkommensteuer nicht das Steuersubjekt. Steuersubjekte sind allein die Anleger, da die Fondsgesellschaft aufgrund ihrer Rechtsform als Personengesellschaft transparent behandelt wird (Transparenzprinzip). Aufgrund des anzuwendenden Transparenzprinzips werden den Anlegern steuerlich die Ergebnisse der Fondsgesellschaft entsprechend der Höhe ihres Beteiligungsanteiles direkt zugerechnet, als ob sie direkt Einnahmen erzielen und Ausgaben tätigen. Zivilrechtlich ist nur die Fondsgesellschaft Gläubiger bzw. Schuldner der Vertragspartner.

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

Gegenstand der Fondsstruktur

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, insbesondere auch Erbbaurechten. Hierzu ist die Fondsgesellschaft berechtigt, sich an Gesellschaften, insbesondere Kommanditgesellschaften, zu beteiligen, die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte erwerben und vermieten bzw. verpachten.

Darüber hinaus ist die Fondsgesellschaft berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden und für den

Unternehmensgegenstand förderlichen Geschäfte vorzunehmen.

Abgrenzung der Einkunftsarten

Die steuerlichen Konsequenzen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft knüpfen u. a. an die Frage an, ob die Einkünfte aus der Beteiligung aus einer vermögensverwaltenden oder gewerblichen Tätigkeit stammen.

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

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

Nach dem Inhalt des Pachtvertrages beschränkt sich die Tätigkeit der Fondsgesellschaft auf die reine Überlassung der Räumlichkeiten. Nebentätigkeiten werden gemäß dem Pachtvertrag nicht geschuldet und auch nicht erbracht, sodass von einer gewerblichen Tätigkeit nicht auszugehen ist.

Insgesamt führt die Fondsgesellschaft daher nur vermögensverwaltende Tätigkeiten aus und aus der Verpachtung werden einkommensteuerlich grundsätzlich nur Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 21 EStG realisiert.

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

Ergebnis

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

Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte

Überschusserzielungsabsicht

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

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

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

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

Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die Fondsgesellschaft ist zur Erstellung von Bilanzen sowie Gewinn-und-Verlust-Rechnungen verpflichtet. Auf der Ebene der Fondsgesellschaft sind hierbei, abweichend von den handelsrechtlichen Vorschriften, die gesetzlichen Vorgaben der „Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände“ (KARBV) anzuwenden. Die Fondsgesellschaft hat einen Jahresbericht zu erstellen.

Für Zwecke der Besteuerung sind die Vorschriften des EStG maßgebend. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Fondsgesellschaft sind aufgrund der vermögensverwaltenden Tätigkeit der Gesellschaft nicht durch Betriebsvermögensvergleich (Steuerbilanzen) zu ermitteln. Die Einkünfte aus den Beteiligungen werden vielmehr gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG durch Gegenüberstellung der Einnahmen (§ 8 EStG) und der Werbungskosten (§ 9 EStG) ermittelt.

Für die zeitliche Zuordnung von Einnahmen und Werbungskosten ist gemäß § 11 EStG regelmäßig der tatsächliche Zufluss bzw. Abfluss bei der Fondsgesellschaft maßgebend. Werbungskosten können einem Anleger daher nur zugerechnet werden, wenn der Anleger zum Zeitpunkt des Zahlungsabflusses bereits der Fondsgesellschaft beigetreten war. Die Werbungskosten werden allerdings im Rahmen des gesetzlich Zulässigen aufgrund § 18 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft in der Weise verteilt, dass sämtliche Gesellschafter am Ende der Platzierung in der Summe im gleichen Verhältnis entsprechend ihrer eingezahlten Kommanditeinlage belastet sind (Gleichstellungsabrede).

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

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

Aus dem Finanzierungsbereich sind die Zinsen für die Zwischen- und Endfinanzierungen, die Kosten der Darlehensgewährung (Strukturierungsentgelte) und Darlehenssicherung (Notariats- und Grundbuchkosten) und grundsätzlich auch das Disagio sofort abzugsfähig. Die Höhe des Disagios muss der Marktüblichkeit entsprechen. Aus Vereinfachungsgründen wird nach dem 5. Bauherrenerlass (BMF v. 20.10.2003 – IV C 3 – S 2253 a – 48/03) bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren davon ausgegangen, dass eine Marktüblichkeit dann vorliegt, wenn das Disagio fünf Prozent nicht übersteigt. Die Marktüblichkeit ist aufgrund langjähriger praktischer Übung nach Ansicht der Anbieterin auch dann gegeben, wenn für einen banküblichen Zinsfestschreibungszeitraum von zehn Jahren ein Disagio i. H. v. zehn Prozent vereinbart wird. Das Disagio wurde vollständig bei den Werbungskosten berücksichtigt. Werden Ausgaben für eine Nutzungsüberlassung von mehr als fünf Jahren im Voraus geleistet, sind diese gemäß § 11 Abs. 2 Satz 3 EStG insgesamt auf den Zeitraum gleichmäßig zu verteilen, für den die Vorauszahlung geleistet wurde. Bei dem vereinbarten Disagio i. H. v. zehn Prozent handelt es sich grundsätzlich um eine solche Nutzungsüberlassung i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 3 EStG. Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 4 EStG ist diese Regelung zur Verteilung jedoch nicht auf ein Disagio anzuwenden, soweit dieses marktüblich ist. Das Disagio wurde als sofort abzugsfähig behandelt. Die Strukturierungsentgelte der Darlehensgeber haben keinen Zinscharakter und werden bei vorzeitiger Ablösung der Darlehen auch nicht zeitanteilig erstattet. Die Gebühren werden daher zum Zeitpunkt des Zahlungsabflusses vollständig als Werbungskosten berücksichtigt. Sofern Werbungskosten vor dem Beitritt von Anlegern zur Zahlung fällig und abgeführt werden, können diese Kosten den Anlegern nicht quotal entsprechend ihrer Zeichnungssumme als Werbungskosten zugewiesen werden.

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

Etwaige Ersatzbeschaffungs- und Instandsetzungsaufwendungen machen prognosegemäß weniger als 15,00 Prozent der Anschaffungskosten aus und stellen daher keinen anschaffungsnahen Aufwand dar. Diese Ausgaben würden zum Zeitpunkt des Zahlungsabflusses, d. h. bei Bezahlung der jeweiligen Maßnahmen, als Werbungskosten berücksichtigt.

Zu den Anschaffungskosten des Anlageobjektes zählen der Kaufpreis (Anschaffungskosten), zzgl. der dem Erwerbsvorgang direkt zurechenbaren Gebühren und Kosten (Anschaffungsnebenkosten), soweit diese nicht sofort abzugsfähige Kosten darstellen. Die einkommensteuerrechtliche Beurteilung der Initialkosten der Fondsgesellschaft richtet sich nach den Regelungen des im Dezember 2019 neu in das Einkommensteuergesetz eingefügten § 6 e, der nach dem Verständnis des Gesetzgebers eine gesetzliche Fortführung der Regelungen des sogenannten 5. Bauherrenerlasses des Bundesministeriums der Finanzen ist. Danach gehören zu den steuerlichen Anschaffungskosten grundsätzlich alle aufgrund eines vorformulierten Vertragswerkes an die Anbieterseite geleisteten Aufwendungen. Steuerliche Abschreibungsbemessungsgrundlage sind die anteilig auf das Gebäude entfallenden Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten. Die Fondsgesellschaft wird regelmäßig Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 a EStG mit zwei Prozent der Bemessungsgrundlage p. a. geltend machen.

Das Abschreibungsvolumen könnte sich aufgrund einer anderen Auffassung der Finanzverwaltung verändern, sodass die kalkulierten Abschreibungsbeträge entsprechend angepasst würden. Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse der Fondsgesellschaft wird erfahrungsgemäß erst aufgrund einer steuerlichen Betriebsprüfung entschieden, welche voraussichtlich erst in späteren Jahren stattfinden wird.

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

Verlustbeschränkungen

Verlustbeschränkungen auf Gesellschaftsebene

Gemäß § 15 b EStG können Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden; sie

dürfen auch nicht nach § 10 d EStG abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch in den folgenden Wirtschaftsjahren die positiven Einkünfte des Steuerpflichtigen aus derselben Einkunftsquelle. § 15 a EStG ist insoweit nicht anzuwenden.

Ein Steuerstundungsmodell soll regelmäßig vorliegen, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies sei immer dann der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzeptes die Möglichkeit geboten wird, zumindest in der Anfangsphase der Investition kumulierte prognostizierte Verluste von mehr als zehn Prozent des durch den Anleger aufzubringenden Eigenkapitals mit Einkünften zu verrechnen. Dabei ist es ohne Belang, auf welchen Vorschriften die negativen Einkünfte beruhen.

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

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

Eine Überschreitung der Grenze des § 15 b EStG ist gemäß dem prognostizierten Grundszenario der Anbieterin nicht vorgesehen.

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

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

Aufgrund der zu erwartenden steuerlichen Überschüsse ist nicht mit einer negativen Auswirkung aufgrund des § 15 a EStG zu rechnen. Nach Auffassung des BFH und der Finanzverwaltung ist anders als bei der Anwendung des § 15 b EStG eine persönliche Finanzierung der Einlage im Rahmen des Verlustausgleichsvolumens nicht zu berücksichtigen, sodass die Finanzierungskosten der Anleger ausgleichsfähig bleiben, wenn die Ausgleichsmöglichkeit nicht bereits gemäß § 15 b EStG ausgeschlossen ist.

Verlustverrechnung auf Gesellschafterebene

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

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

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Sofern die Beteiligung im Privatvermögen gehalten wird, unterliegt eine Veräußerung des Gesellschaftsanteiles nach der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage grundsätzlich nicht der Besteuerung, da ein Vorgang auf der Vermögensebene angenommen wird. Jedoch erfährt dieser Grundsatz eine Durchbrechung in § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG. Hiernach unterliegen auch Veräußerungen von Grundstücken der Besteuerung, die im Rahmen einer zehnjährigen sogenannten Spekulationsfrist getätigt werden. Der Anteil an der Fondsgesellschaft steht dem direkten Anteil an einem Grundstück gleich. Eine Änderung dieser Regelung war in der Vergangenheit geplant, ist jedoch nicht umgesetzt worden.

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

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

Nach dem wirtschaftlichen Konzept der Fondsgesellschaft und dem Gesellschaftsvertrag ist eine mittelbare und/oder unmittelbare Veräußerung der Immobilie nicht vor Ablauf von 15 Jahren vorgesehen. Daher wird die Betätigung der Fondsgesellschaft als nicht gewerblich eingestuft.

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

Nach dem BMF-Schreiben vom 26.03.2004 rechnet die Finanzverwaltung die Veräußerung durch die Fondsgesellschaft den einzelnen Gesellschaftern anteilig zu, sofern eine Beteiligung i. H. v. mindestens zehn Prozent an der Fondsgesellschaft besteht oder wenn eine Beteiligung von weniger als zehn Prozent einen Verkehrswert von mehr als € 250.000,00 hat. Eine Beteiligungsquote von zehn Prozent wird erst ab einer Kapitaleinlage von € 1.800.000,00 überschritten.

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

Zurechnung und Verfahrensrecht

Ergebnisverteilung

Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Fondsgesellschaft bestimmt sich gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrages grundsätzlich nach den gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres. In der Platzierungsphase werden die nicht zu aktivierenden Kosten des Investitionsplanes in der Weise verteilt, dass sämtliche Gesellschafter am Ende der Platzierungsphase in der Summe im gleichen Verhältnis entsprechend ihren eingezahlten Kommanditeinlagen belastet sind (Gleichstellungsabrede). Eine solche Regelung wird nach der Rechtsprechung steuerlich anerkannt, sofern – wie hier geplant – den später eintretenden Gesellschaftern ab ihrem Beitritt höhere laufende Verluste als früher eingetretenen Gesellschaftern zuerkannt und nicht rückwirkend Altverluste zugewiesen werden.

Feststellung der Einkünfte

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

Die vom Gesellschafter persönlich getragenen Sonderwerbungskosten sind bereits im Rahmen der Feststellungsverfahren zu erklären, da ausschließlich in diesen Verfahren die Höhe der Einkünfte festgestellt wird. Eine Geltendmachung der Sonderwerbungskosten im Veranlagungsverfahren des Gesellschafters kommt nicht in Betracht. Daher ist es erforderlich, dass die Anleger ihre Sonderwerbungskosten der Fondsgesellschaft rechtzeitig vor Erstellung der Feststellungserklärung mitteilen. Nach § 27 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrages soll die Meldung der Sonderwerbungskosten bis zum 31. März des Folgejahres erfolgen. Andernfalls ist die Fondsgesellschaft berechtigt, diese Sonderwerbungskosten im Rahmen ihrer Feststellungserklärung nicht zu berücksichtigen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Gesellschaft in Auftrag gibt.

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

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

Andere Steuerarten

Grunderwerbsteuer

Im Finanzierungs- und Investitionsplan (Prognose) wurde die Grunderwerbsteuer für den Erwerb des Anlageobjektes in Bad Rothenfelde mit dem vom Bundesland Niedersachsen festgelegten Steuersatz zum Zeitpunkt des Erwerbes i. H. v. 5,00 Prozent berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 2a des aktuell anzuwendenden Grunderwerbsteuergesetzes (im Folgenden auch „GrEStG“ abgekürzt) gilt der unmittelbare oder mittelbare Übergang von mindestens 90,00 Prozent der Anteile an einer Grundstückspersonengesellschaft auf neue Gesellschafter innerhalb von zehn Jahren als ein auf die Übereignung eines Grundstückes auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft, das Grunderwerbsteuer auslöst. Bei der Ermittlung des Vomhundertsatzes bleibt der Erwerb von Anteilen von Todes wegen außer Betracht. Die Regelung findet auch Anwendung auf den Eintritt in eine Grundstückspersonengesellschaft über eine Treuhänderin.

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

Änderungen der Beteiligung am Gesellschaftsvermögen von Altgesellschaftern im Verhältnis zueinander sind dagegen nicht zu berücksichtigen. Zu den Altgesellschaftern gehört die Kommanditistin DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH, die unverändert, auch nach dem Beitritt der neuen Kommanditisten, 10,45 Prozent der Gesellschaftsanteile hält. Somit wechseln nicht mindestens 90,00 Prozent der Gesellschaftsanteile, sodass § 1 Abs. 2 a GrEStG nicht zur Anwendung kommen sollte.

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

Grundsteuer

Der inländische Grundbesitz der Fondsgesellschaft unterliegt der Grundsteuer, die von der Gemeinde, in der die Immobilie gelegen ist, erhoben wird. Gemäß vertraglichen Regelungen ist die Grundsteuer vollständig durch die Pächterin zu tragen.

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

Der Bundesrat hat am 08.11.2019 der Grundsteuerreform zugestimmt, in deren Rahmen insgesamt drei Gesetze verabschiedet wurden. Eine neu berechnete Grundsteuer wird ab dem Jahr 2025 zu zahlen sein. Den Bundesländern ermöglicht eine Öffnungsklausel im Bundesmodell, die Grundsteuer mit einem geänderten Bewertungsverfahren zu erheben. Von dieser Öffnungsklausel hat das Bundesland Niedersachsen Gebrauch gemacht, um regionale Besonderheiten berücksichtigen und Verwerfungen durch das Bundesmodell abmildern zu können. Niedersachsen hat ein eigenes Grundsteuergesetz mit einem Flächen-Lage-Modell erlassen. Dabei entscheidet nicht der Grundstückswert über die Höhe der Grundsteuer, sondern vor allem Grundstücks- und Gebäudeflächen und außerdem der jeweilige Hebesatz der Gemeinde. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die neuen Hebesätze der Gemeinden noch nicht fest, weshalb die Höhe der Grundsteuer für das Anlageobjekt ebenfalls noch nicht absehbar ist.

Umsatzsteuer

Die Fondsgesellschaft führt durch die Vermietung und Verpachtung eines Grundstückes umsatzsteuerfreie Umsätze aus (§ 4 Nr. 12 a Umsatzsteuergesetz (UStG)). Ein Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung ist möglich, wenn der Empfänger der Vermietungs- bzw. Verpachtungsleistung zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Da die Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung regelmäßig nur umsatzsteuerfreie Leistungen erbringt (§ 4 Nr. 16 UStG), ohne für empfangene Leistungen die Vorsteuer abziehen zu können, scheidet für die Fondsgesellschaft die Option, ihre Umsätze steuerpflichtig zu behandeln, aus. Bei den in der Prognoserechnung angesetzten Werten handelt es sich daher um Bruttowerte.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass das Bundeskabinett am 16.08.2023 einen Regierungsentwurf für ein Zukunftsfinanzierungsgesetz beschlossen hat, welches umfangreiche Maßnahmen zusammenführen und Regelungen aus dem Gesellschaftsrecht, dem Kapitalmarktrecht und dem Steuerrecht bündeln soll. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist geplant, das Gesetz noch im Jahr 2023 zu verabschieden und zu verkünden. Regelungen mit Relevanz für die Anbieterin und/oder die Fondsgesellschaft könnten ab dem 01.01.2024 Gültigkeit erlangen. Der Regierungsentwurf sieht vor, dass zukünftig die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds i. S. d. § 1 Abs. 3 KAGB von der Umsatzsteuer befreit sein soll. Die bisher in § 4 Nr. 8 UStG vorgeschriebene Voraussetzung der Vergleichbarkeit des Alternativen Investmentfonds mit einem Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) für die Umsatzsteuerbefreiung soll gestrichen werden. Dies würde voraussichtlich dazu führen, dass bestimmte Leistungen der AIF-Verwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft umsatzsteuerfrei wären. Der Bestellungsvertrag der AIF-Verwaltungsgesellschaft sieht vor, dass in diesem Fall die vereinbarten Brutto-Vergütungen in angegebener Höhe weiterhin zu zahlen sind, sodass sich für die Fondsgesellschaft hierdurch keine Änderungen bei den Vergütungen ergeben würden, und die AIF-Verwaltungsgesellschaft die Ersparnis aus der entfallenden Umsatzsteuer vereinnahmen würde.

Gewerbesteuer

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

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Freibeträge und Steuerklasse

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

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

Bewertung

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

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

Der Ertragswert einer Immobilie ergibt sich dann aus dem Bodenwert, abgeleitet aus den Bodenrichtwerten des zuständigen Gutachterausschusses, und dem Gebäudeertragswert. Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes ist der Reinertrag

(Pachtentgelte abzgl. Bewirtschaftungskosten und einer Verzinsung des Bodenwertes jeweils für die nächsten zwölf Monate) einer Immobilie mit einem variablen Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für die Höhe des Vervielfältigers sind der jeweils anzuwendende Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Bei einem Liegenschaftszinssatz von beispielsweise 6,5 v. H. und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren (die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken und Ärztehäuser ist gemäß Anlage 22 zu § 185 Abs. 3 Satz 3, § 190 Abs. 6 Satz 1 und 2 BewG mit 40 Jahren anzusetzen; im vorliegenden Fall hat der Gutachter zum Bewertungsstichtag 01.12.2022 eine Gesamtnutzungsdauer für das Anlageobjekt von 60 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 38 Jahren angesetzt) beträgt der Vervielfältiger 14,15. Sofern ein geringerer als der nach den §§ 179, 182–196 BewG ermittelte gemeine Wert nachgewiesen werden kann, etwa durch die Bewertung eines Gutachters, ist dieser gemäß § 198 BewG anzusetzen.

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

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

Treuhandverhältnisse

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

20 BERATUNG UND AUSLAGERUNG

Bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft sowie der Immobilie werden Aufgaben durch verschiedene externe Dienstleister ausgeführt.

Übertragene Verwaltungsfunktionen

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat vorbereitende Tätigkeiten hinsichtlich der Geschäftsbesorgung einschließlich der Objektankaufsprüfung an die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH ausgelagert. Des Weiteren hat sie die Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur sowie die Durchführung des Zahlungsverkehres an die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH ausgelagert. Ebenfalls hat sie die Buchhaltung und die Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft im Wege der Auslagerung der NPR übertragen. Weitere vorbereitende oder laufende Verwaltungsfunktionen wurden nicht übertragen. Aus der Übertragung der Verwaltungsfunktionen auf die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH können Interessenkonflikte resultieren, 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. Auch besteht keine Personenidentität von Geschäftsführern oder -leitern zwischen der NPR und der AIF-Verwaltungsgesellschaft.

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

21 BETEILIGTE PARTNER/DIENSTLEISTER

Firma	Sitz und Geschäftsanschrift	Handelsregister	Kapital
IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRA 129327	Kommanditkapital: € 2.103.000,00
IMMAC 125. Vermögensverwaltungs-gesellschaft mbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 178254	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
IMMAC Health property GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 142917	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg, HRB 168314	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
Fidus Treuhand GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 88627	Stammkapital: € 25.564,59 (voll eingezahlt)
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 163211	Stammkapital: € 1.000.000,00 (voll eingezahlt)
DEHMEL Rechtsanwaltsgesellschaft mbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 130044	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
IMMAC Immobilienfonds GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 143167	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 142949	Stammkapital: € 26.000,00 (voll eingezahlt)
NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 93842	Stammkapital: € 25.000,00 (voll eingezahlt)
IMMAC Holding AG	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 142613	Grundkapital: € 2.500.000,00 (voll eingezahlt)
Profunda Vermögen GmbH	Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg	AG Hamburg HRB 104902	Stammkapital: € 25.564,59 (voll eingezahlt)

Gesellschafter	Gründung	Geschäftsführung	Funktion
IMMAC 125. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, IMMAC Health property GmbH, DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH, Fidus Treuhand GmbH	18.10.2022	IMMAC 125. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH	Fondsgesellschaft
IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	18.10.2022	Peter Stein, Jonas Vogel	Persönlich haftende Gesellschafterin und Gründungskomplementärin der Fondsgesellschaft
IMMAC Holding AG	23.01.2001	Florian M. Bormann, Mechthild E. Mösenfechtel	Gründungsgesellschafterin der Fondsgesellschaft und verantwortlich für die Bürgschaft gegenüber der Fondsgesellschaft für die anfängliche Ausschüttung i. H. v. 4,75 Prozent p. a. während der Platzierungsphase
Jonas Vogel	06.01.2009	Jonas Vogel	Geschäftsführung der Fondsgesellschaft und Gründungskommanditistin
Profunda Vermögen GmbH	Mit Gesellschafterbeschluss vom 05.06.2001 erfolgte nach vollständigem Gesellschafterwechsel eine wirtschaftliche Neugründung der Gesellschaft und der Gesellschaftsvertrag wurde komplett neu gefasst. Der Sitz wurde schließlich mit Gesellschafterbeschluss vom 19.09.2003, eingetragen beim AG Hamburg am 17.10.2003 nach Hamburg verlegt. Seit dem 30.01.2017 ist die Profunda Vermögen GmbH alleinige Gesellschafterin.	Jörg Geihsler	Betreuung der Treugeber/Zahlstelle für die Treugeber; Kommanditistin der Fondsgesellschaft
IMMAC Holding AG	14.06.2013	Ralf Otzen, Tim Ruttmann Aufsichtsrat: Matthias Battefeld (Vorsitzender), Marcus H. Schiermann (stv. Vorsitzender), Thomas Gabbert, Marko Richling, Thomas F. Roth, Oliver Warneboldt	Verantwortlich für den Inhalt und die Herausgabe des Prospektes, die Konzeption des Fonds einschließlich Prospektierung, die Ankaufsprüfung, die Geschäftsbesorgung, die Buchhaltung der Fondsgesellschaft, die Folgebewertungen sowie die Fondsverwaltung der Fondsgesellschaft und das Objektmanagement
Christian Dehmel	25.10.2013	Christian Dehmel, Lutz Tiedemann	Verwahrstelle
IMMAC Holding AG	23.01.2001	Florian M. Bormann	Übernahme der Garantie für die Schließung des Fonds bis zum 30.06.2024 und verantwortlich für die Vermittlung der Anteile an der Fondsgesellschaft Verantwortlich für die Beschaffung der langfristigen Finanzierungen als auch der Zwischenfinanzierung und des Tilgungsstreckungsdarlehens bis zur vollständigen Platzierung des Fonds
IMMAC Holding AG	26.09.1997	Mechthild E. Mösenfechtel, Jens Wolfhagen	Verantwortlich für die ausgelagerte, vorbereitende Tätigkeit der Geschäftsbesorgung einschließlich Objektankaufsprüfung sowie die Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur und die Durchführung des Zahlungsverkehres
Ulf Räther	15.03.2005	Ulf Räther	Verantwortlich für die ausgelagerte laufende Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung sowie die Steuerberatung der Fondsgesellschaft
Aktionäre: Profunda Vermögen GmbH (mittel- und unmittelbar 99,92 %), Minderheitsaktionäre (0,08 %)	17.04.2000	Vorstand: Mechthild E. Mösenfechtel, Jens Wolfhagen Aufsichtsrat: Matthias Battefeld (Vorsitzender), Marcus H. Schiermann (stv. Vorsitzender), Thomas Gabbert, Marko Richling, Thomas F. Roth, Oliver Warneboldt	IMMAC Konzernholding, Muttergesellschaft der IMMAC Health property GmbH, der IMMAC Immobilienfonds GmbH, der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH sowie der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH; Bürgin für das Zwischenfinanzierungsdarlehen und das Tilgungsstreckungsdarlehen
Marcus H. Schiermann	28.11.1994	Jörg Geihsler, Marcus H. Schiermann	Muttergesellschaft der Fidus Treuhand GmbH und Minderheitsaktionärin der IMMAC Holding AG

22 BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

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

Der Jahresbericht erscheint innerhalb der gesetzlichen Fristen. Mit der Prüfung der Fondsgesellschaft und der Jahresberichte ist die HANSA PARTNER GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, beauftragt. Diese wurde per Gesellschafterbeschluss zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 bestimmt.

Offenlegung von Informationen gemäß § 300 KAGB

Im Rahmen der Jahresberichte ist den Anlegern regelmäßig Folgendes offenzulegen:

- der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten,
- jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft,
- das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft sowie die von der AIF-Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme,
- alle Änderungen des maximalen Umfanges, in dem die AIF-Verwaltungsgesellschaft für Rechnung der Fondsgesellschaft Leverage einsetzen kann, sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, und
- die Gesamthöhe des Leverage der betreffenden Fondsgesellschaft.

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

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

23 REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES PUBLIKUMS-AIF

Gemäß § 3 des Gesellschaftsvertrages endet die Fondsgesellschaft am 30.09.2038. Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft durch die Gesellschafter ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Fortsetzung der Fondsgesellschaft kann mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen in der Gesellschafterversammlung beschlossen werden (Fortsetzungsbeschluss). Die Fondsgesellschaft kann befristet für maximal zwei Jahre, auch mehrfach, fortgesetzt werden, wobei die Dauer der Gesellschaft um maximal 7,50 Jahre verlängert werden kann. Zur Vorbereitung der Gesellschafterversammlung hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft durch einen externen Gutachter den Verkehrswert des Anlageobjektes auf den 30.09.2038 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der Nettoinventarwert unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes auf den 30.09.2038 festzustellen. Vor dem Ende des Fortsetzungszeitraumes kann erneut ein Fortsetzungsbeschluss gefasst werden. Gesellschaftern, die gegen die Fortsetzung der Gesellschaft gestimmt haben, steht ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, das innerhalb von 14 Tagen auszuüben ist.

Der kündigende Gesellschafter, der seine Kapitaleinlage eingezahlt hat, scheidet gegen Zahlung einer Abfindung aus der Fondsgesellschaft aus. Die Höhe der Abfindung entspricht dem Anteil des ausgeschiedenen Gesellschafters am auf den 30.09.2038 ermittelten NIW. Die Abfindung ist vom Tag des Ausscheidens an mit zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen und in zwei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Falls durch den Austritt von Gesellschaftern die Liquidität der Fondsgesellschaft gefährdet ist, ist diese berechtigt, die Zahl der Abfindungsraten auf bis zu acht Jahresraten zu erhöhen.

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

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

24 DIE ANBIETERIN

Hanseatische
Kapitalverwaltung

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

Mit Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) zum 22.07.2013 wurden die geschlossenen Fonds zu regulierten Anlageprodukten, sogenannten Alternativen Investmentfonds (AIF). Im Zuge dieser Regulierung wurde am 14.06.2013 von der Profunda Vermögen GmbH die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft gegründet, welche formwechselnd am 24.06.2020 in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umgewandelt wurde (die Hanseatische). Die Hanseatische nimmt seit der Erteilung der Erlaubnis durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) im Oktober 2013 für die Tätigkeit als AIF-Verwaltungsgesellschaft gemäß den §§ 20, 22 KAGB alle regulatorischen Aufgaben im Zusammenhang mit der Entwicklung und laufenden Verwaltung der Fondsprodukte innerhalb der IMMAC group wahr.

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH sowie die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH sind jeweils 100-prozentige Tochtergesellschaften der IMMAC Holding AG. Die IMMAC Holding AG und ihre Tochtergesellschaften sind ein auf Betreiberimmobilien spezialisierter Konzern (Bau, Betrieb, Transaktion, Verwaltung) und die DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH nimmt innerhalb dieses Konzernes Investitionsmöglichkeiten sowohl in Immobilien als auch in anderen Assetklassen wie Private Equity wahr.

Mehrheitsaktionärin der IMMAC Holding AG ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die Hannoversche Volksbank eG, die unmittelbar 50,00 Prozent der Anteile plus eine Aktie an der IMMAC Holding AG hält. Daneben ist die Hannoversche Volksbank eG über die GEORGE Holding GmbH mittelbar an der IMMAC Holding AG beteiligt. Die GEORGE Holding GmbH ist mit 30,00 Prozent der Anteile minus eine Aktie Minderheitsaktionärin der IMMAC Holding AG. Gesellschafterin der GEORGE Holding GmbH ist neben der Hannoverschen Volksbank eG die Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG. Die verbleibenden 20,00 Prozent der Anteile der IMMAC Holding AG hält die Profunda Vermögen GmbH.

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

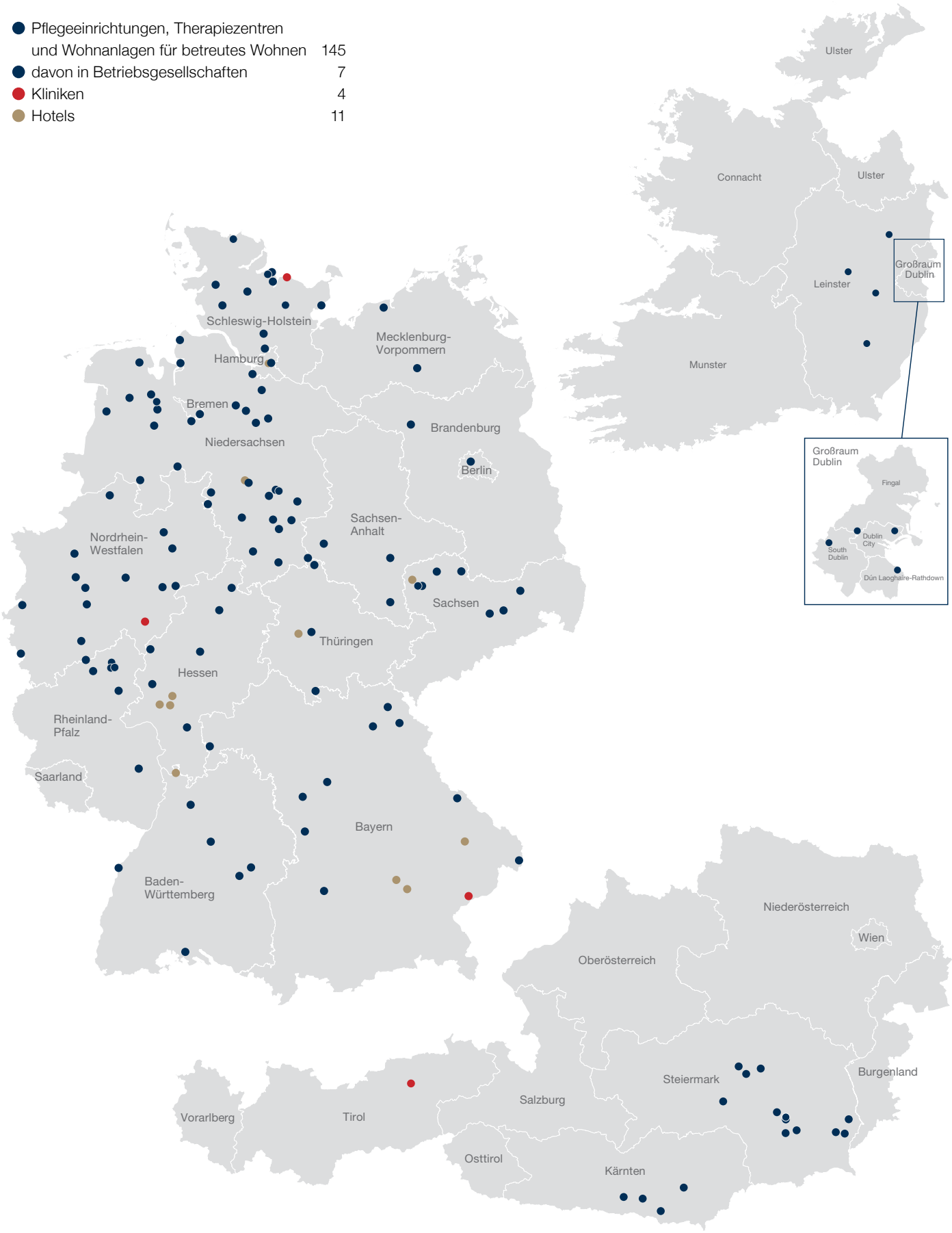
Die Hanseatische verwaltet zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zwei Beteiligungen an Unternehmen mit Sitz in den USA, welche über die mittelbare wirtschaftliche Beteiligung an zwei Zielfonds in den US-amerikanischen Energiemarkt für Gas und Öl investieren. Des Weiteren werden sechs Unternehmensbeteiligungen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

Insgesamt verwaltet die Hanseatische neben den Unternehmensbeteiligungen mittelbar oder unmittelbar 160 Objekte (inkl. der Objekte der irischen Betriebsgesellschaften) mit einem Investitionsvolumen von über € 1,84 Milliarden (inkl. der sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in Platzierung befindlichen Fonds). Hierbei handelt es sich um 145 Pflegeeinrichtungen, Therapiezentren und Wohnanlagen für betreutes Wohnen, vier Reha-Einrichtungen und elf Hotels. Insgesamt werden in dem verwalteten Portfolio mehr als 13.000 Pflegeplätze, über 1.400 betreute Wohneinheiten (Servicewohnungen), ca. 1.000 Apartment-Zimmer (Reha) und knapp 1.700 Hotelzimmer betrieben.

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

VERWALTETES BESTANDSPORTFOLIO DER HANSEATISCHEN

Pflegeeinrichtungen, Therapiezentren und Wohnanlagen für betreutes Wohnen	145
davon in Betriebsgesellschaften	7
Kliniken	4
Hotels	11



IMMAC group

Die IMMAC group, Hamburg ist seit 1997 auf Investitionen im Healthcare-Sektor spezialisiert. Zur IMMAC group zählen die IMMAC Holding AG und ihre Tochtergesellschaften, einschließlich der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH und der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH. Die IMMAC group hat in der Vergangenheit sowohl für Publikums- als auch Spezialfonds als Initiatorin agiert und die Fondsverwaltung übernommen.

Objektankaufsprüfung

Die Objektankaufsprüfung besteht aus mehreren Bestandteilen und richtet das Augenmerk auf das Zusammenspiel von Objektzustand, betrieblicher Situation und Einwertung in das speziell für Betreiberimmobilien (Sozialimmobilien, Hotels) entwickelte Scoring-System. Zur Objektankaufsprüfung gehören im Einzelnen:

- Aufnahme wesentlicher Eckdaten zum Objekt
- Dokumentation des baulichen Zustandes von Dach und Fach sowie des Gebäudeinneren
- Sensitivitätsanalyse, bezogen auf die Kostenträgerstruktur der Bewohner
- Bewertung der Haustechnik
- Aufstellung eines Instandhaltungs- und Investitionsplanes
- Einschätzung von Modernisierungsmaßnahmen
- Überprüfung aller wichtigen Verträge der Sozialimmobilie
- Fotodokumentation

Die Erkenntnisse aus der vorgenannten Objektankaufsprüfung werden bei der regelmäßigen Objektprüfung von der Hanseatischen bzw. in Österreich von der IMMAC GmbH (Graz) mindestens einmal pro Jahr bei allen in der Nutzungsphase befindlichen Betreiberimmobilien zugrunde gelegt.

Retail-Fonds und weitere Investitionen

Bei den Investitionen liegt bei Vertragsabschluss eine wesentliche Prämisse auf der Festlegung marktgerechter und für den Betreiber refinanzierbarer Pachthöhen. Die Fondsangebote werden grundsätzlich ertragsorientiert konzipiert. Die steuerlichen Ergebnisse sind daher von untergeordneter Bedeutung. Die Investitions- und Finanzierungspläne wurden bei den bislang aufgelegten Fonds der IMMAC group im Wesentlichen eingehalten. Die Gründe hierfür sind die Entwicklungsarbeit bzgl. dieser Anlageform durch die IMMAC group sowie die langjährigen Erfahrungen des Managements und der Mitarbeiter in diesem Fondssegment. Um diesen Erfolg fortzuführen und ein dauerhaftes Vertrauensverhältnis gegenüber den Anlegern aufrechtzuerhalten, werden auch in Zukunft strenge Kriterien bei der Auswahl und Prüfung neuer Anlageobjekte zugrunde gelegt.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Marktverhältnisse zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und in den zurückliegenden Jahren zu Herausforderungen und Belastungen für alle Marktteilnehmer führten. Unter anderem haben sowohl die Corona-Pandemie und der Fachkräftemangel als auch der Einmarsch russischer Streitkräfte in das territoriale Hoheitsgebiet der Ukraine und eine stark erhöhte Inflation deutliche Auswirkungen auf das Marktumfeld zur Folge. Erhöhte Unsicherheit im Markt, ein verändertes Finanzierungsumfeld und ein Mangel an geeigneten Immobilien führten in den zurückliegenden zwei Jahren zu einer starken Reduktion des Transaktionsvolumens für Gesundheitsimmobilien im Vergleich zu den Vorjahren. Aufgrund krisenbedingter Kostensteigerungen und sinkender Erträge stößt eine Vielzahl von Betreibern an die Grenzen ihrer Zahlungsfähigkeit. Die von den Kostenträgern zu refinanzierenden Kostensteigerungen werden unzureichend bzw. zeitlich verzögert kompensiert, was zu Liquiditätsengpässen bei den Betreibern führt und Nachverhandlungen zwischen Betreibern und Eigentümern notwendig machen kann.

Die Folgen der Krisen treffen auch die Investmentfonds, welche die Hanseatische verwaltet. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage einiger Betreiber, die teilweise zur Betreiberinsolvenz führte, erhalten verschiedene Fonds nur geminderte Mieten bzw. Pachten, was dazu führte, dass kalkulierte Ausschüttungen nicht wie geplant, sondern lediglich reduziert geleistet werden konnten bzw. ganz entfielen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellung des emittierten Investmentvermögens der IMMAC group und die Fondsperformance auf den folgenden Seiten 86 bis 91 den Stand des Performanceberichtes bis zum 31.12.2021 und somit nicht die aktuellen Entwicklungen am Markt widerspiegelt.

Fazit

Die IMMAC group hat bis zum Inkrafttreten des KAGB insgesamt 75 Investmentvermögen mit 121 Objekten und einem Investitionsvolumen von mehr als € 1,15 Milliarden initiiert. Seit der Einführung des KAGB hat die Hanseatische bislang 60 AIF mit einem Investitionsvolumen von mehr als € 960 Millionen strukturiert und konzipiert, die zum Teil auch über Unternehmensbeteiligungen in 75 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 135 emittierter Investmentvermögen ein Investitionsvolumen von über € 2,11 Milliarden realisiert.

Frühere Wertentwicklungen der aufgelegten Fonds sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Investitionen der Unternehmensgruppe

	Gesamtemission	davon nach Inkrafttreten des KAGB	zum Zeitpunkt der Prospektauflegung in Verwaltung (bezogen auf das Investitionsvolumen)
Investitionsvolumen*	**2.119.742.265**	960.242.349	1.849.645.464
Eigenkapital (exkl. Ausgabeaufschlag)*	**993.676.241**	514.049.531	892.108.667
Investmentvermögen	**135**	60	113
Objekte (inkl. Objekte in Betriebsgesellschaften)	**196**	75	160

* Etwaige sich noch in Platzierung befindende Fonds wurden mit vollem prognostizierten Investitionsvolumen und Eigenkapital dargestellt.

EMITTIERTES INVESTMENTVERMÖGEN DER IMMAC GROUP[1]

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

Alle Werte in Euro und gerundet

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

[2] Die kumulierten Ausschüttungen werden in dieser Aufstellung bis zum Stichtag des Performanceberichtes 2021 (31.12.2021) für alle Publikumsfonds berücksichtigt.

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

Eigenkapital (exkl. Ausgabeaufschlag) in €			Ausschüttung kumuliert in Prozent[2]		
Soll	**Ist**	**Abw.**	**Soll**	**Ist**	**Abw.**
2.585.431	2.585.603	172	k. A.	192,07	k. A.
3.593.652	3.593.652	0	k. A.	152,90	k. A.
2.666.666	2.666.666	0	k. A.	100,65	k. A.
7.240.000	7.240.000	0	k. A.	172,58	k. A.
5.700.000	5.700.000	0	k. A.	k. A.	k. A.
3.809.524	3.809.524	0	k. A.	233,26	k. A.
6.657.000	6.657.000	0	k. A.	208,58	k. A.
4.809.523	4.809.523	0	k. A.	194,81	k. A.
3.238.095	3.238.095	0	k. A.	187,50	k. A.
5.815.239	5.815.000	-239	121,75	130,00	8,25
5.075.238	5.075.238	0	k. A.	196,08	k. A.
4.819.048	4.819.048	0	120,75	121,50	0,75
6.760.000	6.760.000	0	122,25	122,25	0,00
7.361.905	7.361.905	0	124,50	124,00	-0,50
5.000.000	5.000.000	0	117,80	121,30	3,50
525.000	525.000	0	122,50	97,00	-25,50
4.500.000	4.500.000	0	k. A.	112,11	k. A.
2.430.000	2.430.000	0	121,30	110,80	-10,50
4.120.000	4.120.000	0	114,20	109,60	-4,60
9.960.000	9.960.000	0	109,50	99,75	-9,75
5.520.000	5.520.000	0	k. A.	218,92	k. A.
10.277.800	10.277.800	0	100,00	97,50	-2,50
7.000.000	7.000.000	0	104,00	93,66	-10,34
9.080.000	9.080.000	0	97,00	94,45	-2,55
10.050.000	10.050.000	0	93,00	89,00	-4,00
7.040.000	7.040.000	0	94,75	89,75	-5,00
5.920.000	5.920.000	0	91,90	83,90	-8,00
8.560.000	8.560.000	0	94,25	91,50	-2,75
13.840.000	13.840.000	0	93,75	89,00	-4,75
14.060.000	14.060.000	0	92,50	90,00	-2,50
9.880.000	9.880.000	0	k. A.	208,74	k. A.
5.500.000	5.500.000	0	89,75	92,00	2,25
6.200.000	6.200.000	0	89,50	86,50	-3,00
4.480.000	4.480.000	0	87,50	84,50	-3,00
9.700.000	9.700.000	0	84,50	78,00	-6,50
10.300.000	10.300.000	0	83,00	78,00	-5,00
9.700.000	9.700.000	0	86,50	83,00	-3,50
11.860.000	11.860.000	0	84,25	82,75	-1,50
3.600.000	3.600.000	0	84,00	82,25	-1,75
5.800.000	5.800.000	0	84,00	79,00	-5,00
11.360.000	11.360.000	0	83,00	79,00	-4,00
4.200.000	4.200.000	0	83,00	76,83	-6,17
11.140.000	11.140.000	0	83,00	80,00	-3,00
7.100.000	7.100.000	0	72,00	67,00	-5,00
7.220.000	7.220.000	0	76,50	74,00	-2,50
2.200.000	2.200.000	0	k. A.	209,02	k. A.
9.000.000	9.000.000	0	75,00	72,25	-2,75
5.600.000	5.600.000	0	74,50	72,25	-2,25
5.000.000	5.000.000	0	76,00	74,50	-1,50
327.854.121	**327.854.054**	**-67**			

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

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

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

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

[2] Die kumulierten Ausschüttungen werden in dieser Aufstellung bis zum Stichtag des Performanceberichtes 2021 (31.12.2021) für alle Publikumsfonds berücksichtigt.
[3] Die Objekte dieser Fonds wurden veräußert. Sofern angegeben, beinhalten die kumulierten Ausschüttungen jeweils die laufenden Ausschüttungen inkl. des Veräußerungserlöses, wobei die kumulierten Ausschüttungen dieser Fonds vorläufig sein können.
[6] Beim Fonds Niedersachsen/Bayern (im Jahr 2016), beim Fonds Schleswig-Holstein II (im Jahr 2019) und bei den Fonds Austria XIII und Austria XIV (jeweils im Jahr 2020) wurden Kapitalerhöhungen durchgeführt.

Eigenkapital (exkl. Ausgabeaufschlag) in €			Ausschüttung kumuliert in Prozent[2]		
Soll	**Ist**	**Abw.**	**Soll**	**Ist**	**Abw.**
327.854.121	**327.854.054**	**-67**			
4.560.000	4.560.000	0	71,75	70,25	-1,50
4.920.000	4.920.000	0	75,00	72,00	-3,00
18.460.000	18.460.000	0	76,00	74,25	-1,75
16.100.000	16.100.000	0	76,00	73,00	-3,00
5.300.000	5.300.000	0	69,00	67,00	-2,00
6.640.000	6.640.000	0	67,00	67,00	0,00
6.260.000	6.260.000	0	66,50	66,00	-0,50
2.000.000	2.000.000	0	66,50	65,00	-1,50
11.900.000	11.900.000	0	58,50	45,68	-6,82
4.400.000	4.400.000	0	68,50	65,00	-3,50
3.840.000	3.840.000	0	69,50	68,00	-1,50
11.000.000	11.000.000	0	69,50	67,00	-2,50
7.200.000	7.200.000	0	60,50	59,00	-1,50
7.280.000	7.280.000	0	60,50	58,50	-2,00
5.480.000	5.480.000	0	61,50	58,50	-3,00
5.900.000	5.900.000	0	58,50	58,50	0,00
2.300.000	2.300.000	0	59,25	59,00	-0,25
451.394.121	**451.394.054**	**-67**			
8.432.656	8.432.656				
19.800.000	19.800.000				
28.232.656	**28.232.656**				
479.626.777	**479.626.710**				
17.340.000	17.340.000	0	45,50	44,00	-1,50
7.420.000	7.420.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
6.450.000	6.450.000	0	49,00	48,00	-1,00
3.870.000	3.870.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
6.800.000	6.800.000	0	49,50	48,00	-1,50
11.980.000	11.980.000	0	38,50	38,50	0,00
2.060.000	2.060.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
8.000.000	8.000.000	0	42,25	42,00	-0,25
4.520.000	4.520.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
32.217.500	32.217.500	0	42,00	42,00	0,00
6.520.000	6.520.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
6.085.000	6.085.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
7.100.000	7.100.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
7.080.000	7.080.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
13.200.000	13.200.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
5.920.000	5.920.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
14.530.000	14.530.000	0	26,00	25,00	-1,00
8.320.000	8.320.000	0	27,00	25,00	-2,00
9.100.000	9.100.000	0	26,40	18,63	-7,77
3.610.000	3.610.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
2.500.000	2.500.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
2.770.000	2.770.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
2.100.000	2.100.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
10.917.031	10.917.031	0	k. A. – Spezial-AIF		
20.920.000	20.920.000	0	21,00	18,46	-2,54
13.480.000	13.480.000	0	20,00	11,25	-8,75
27.930.000	27.930.000	0	15,00	7,75	-7,25
3.510.000	3.510.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
19.080.000	19.080.000	0	15,00	5,18	-9,82
7.800.000	7.800.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
4.480.000	4.480.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
297.609.531	**297.609.531**	**0**			

Alle Werte in Euro und gerundet

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

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

Fonds	Jahr	Investition (exkl. Ausgabeaufschlag) in €		
		Soll	Ist	Abw.
Zwischensumme		**580.045.531**	**580.045.531**	**0**
IMMAC Sozialimmobilien 89. Renditefonds	2020	15.761.000	15.761.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 102. Renditefonds	2020	8.090.000	8.090.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 103. Renditefonds	2020	6.350.000	6.350.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds (2 Objekte)	2020	18.110.000	18.110.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 105. Renditefonds	2020	17.025.000	17.025.000	0
IMMAC Irland Sozialimmobilien II Renditefonds	2020	10.678.318	10.678.318	0
IMMAC Irland Sozialimmobilien III Renditefonds	2020	6.700.000	6.700.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 87. Renditefonds	2021	20.430.000	20.430.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 106. Renditefonds	2021	18.430.000	18.430.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 107. Renditefonds	2021	7.700.000	7.700.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 109. Renditefonds	2021	17.350.000	17.350.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 110. Renditefonds	2021	13.555.000	13.555.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds	2021	10.100.000	10.100.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 113. Renditefonds	2021	13.600.000	13.600.000	0
IMMAC Irland Sozialimmobilien IV Renditefonds	2021	6.856.500	6.856.500	0
IMMAC Irland Sozialimmobilien V Renditefonds	2021	10.552.000	10.552.000	0
Summe		**781.333.349**	**781.333.349**	**0**
Emissionsvolumen mit Stand Performancebericht 31.12.2021			**1.940.833.265**	
Alternative Investmentfonds (AIF) (nachrichtlich ab 01.01.2022)				
DFV Hotel Deggendorf[9]	2022	13.630.000	in Platzierung	
DFV Hotel Kaiserslautern[9]	2022	18.140.000	in Platzierung	
IMMAC Sozialimmobilien 91. Renditefonds[9]	2022	20.729.000	in Platzierung	
IMMAC Sozialimmobilien 117. Renditefonds	2022	5.950.000	5.950.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 118. Renditefonds	2022	10.320.000	10.320.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 119. Renditefonds	2022	14.030.000	14.030.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 121. Renditefonds[9]	2022	17.600.000	in Platzierung	
IMMAC Sozialimmobilien 122. Renditefonds[9]	2022	18.900.000	in Platzierung	
IMMAC Sozialimmobilien 123. Renditefonds	2022	16.860.000	16.860.000	0
IMMAC Sozialimmobilien 124. Renditefonds[9]	2022	12.850.000	in Platzierung	
IMMAC Irland Sozialimmobilien VI Renditefonds[9]	2022	19.000.000	in Platzierung	
IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds[9]	2023	10.900.000	in Platzierung	
Summe AIF nachrichtlich bis Prospektdatum		**178.909.000**		
Gesamtemission[10]		**2.119.746.009**		

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

Alle Werte in Euro und gerundet

[2] Die kumulierten Ausschüttungen werden in dieser Aufstellung bis zum Stichtag des Performanceberichtes 2021 (31.12.2021) für alle Publikumsfonds berücksichtigt.
[9] Zum Zeitpunkt der Prospektauflegung noch nicht vollständig platziert.
[10] Alle in Platzierung befindlichen Fonds wurden mit gesamtem emittiertem Kapital gewertet, auch wenn es noch nicht eingeworben war.

Eigenkapital (exkl. Ausgabeaufschlag) in €			Ausschüttung kumuliert in Prozent²		
Soll	**Ist**	**Abw.**	**Soll**	**Ist**	**Abw.**
297.609.531	**297.609.531**	**0**			
7.600.000	7.600.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
4.590.000	4.590.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
3.450.000	3.450.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
9.110.000	9.110.000	0	9,00	9,00	0,00
9.600.000	9.600.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
5.950.000	5.950.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
4.500.000	4.500.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
10.200.000	10.200.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
9.150.000	9.150.000	0	3,75	3,75	0,00
4.200.000	4.200.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
8.850.000	8.850.000	0	4,00	4,00	0,00
6.700.000	6.700.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
5.000.000	5.000.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
6.700.000	6.700.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
4.000.000	4.000.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
6.200.000	6.200.000	0	k. A. – Spezial-AIF		
403.409.531	**403.409.531**	0			
883.036.308	**883.036.241**				

7.130.000	in Platzierung		k. A. – Spezial-AIF
9.390.000	in Platzierung		4,00
10.500.000	in Platzierung		k. A. – Spezial-AIF
3.200.000	3.200.000	0	k. A. – Spezial-AIF
5.520.000	5.520.000	0	k. A. – Spezial-AIF
7.400.000	7.400.000	0	k. A. – Spezial-AIF
11.800.000	in Platzierung		k. A. – Spezial-AIF
10.400.000	in Platzierung		k. A. – Spezial-AIF
11.100.000	11.100.000	0	k. A. – Spezial-AIF
8.600.000	in Platzierung		k. A. – Spezial-AIF
19.000.000	in Platzierung		k. A. – Spezial-AIF
6.600.000	in Platzierung		k. A. – Spezial-AIF
110.640.000			
993.676.308			

Eigenkapital min./max. (exkl. Ausgabeaufschlag) in €			Ausschüttung kumuliert in Prozent²
6.000.000	30.000.000		k. A. – Blindpool

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

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

I. Allgemeine Informationen zum Investmentvermögen

1. Emittentin/AIF:
IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 129327.

Persönlich haftende Gesellschafterin:

IMMAC 125. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 178254, Geschäftsführer: Peter Stein, Jonas Vogel.

Geschäftsführende Kommanditistin:

DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 168314, Geschäftsführer: Jonas Vogel.

Hauptgeschäftstätigkeiten der Fondsgesellschaft sind der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere auch Erbbaurechten. Die Fondsgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) i. S. d. KAGB. Die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erfolgen daher nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter.

2. Treuhänderin:
Fidus Treuhand GmbH (Treuhänderin), mit Sitz in Hamburg, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 88627, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Jörg Geihsler.

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

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

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

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

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

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

II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Die Verkaufsunterlagen zum Beteiligungsangebot IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft sowie die Beitrittserklärung enthalten detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird ergänzend auf diese Dokumente verwiesen.

1. Wesentliche Leistungsmerkmale
Der Anleger beteiligt sich an der IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft als Direktkommanditist oder

über die Treuhänderin und hat die gezeichnete Einlage zu leisten. Die IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF. Gegenstand der Fondsgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere auch Erbbaurechten. Tatsächlich hat die Fondsgesellschaft Erbbaurechte sowie Grundstücke, bebaut mit einer Klinik für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung, belegen in Bad Rothenfelde, 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 Alternativer Investmentfonds (AIF) i. S. d. KAGB ist, erfolgen die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, Gesellschaften deutschen Rechtes in Deutschland zu gründen und sich an Gesellschaften, insbesondere Kommanditgesellschaften, zu beteiligen, die Immobilien erwerben und vermieten bzw. verpachten.

Darüber hinaus ist die Fondsgesellschaft berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden und für den Unternehmensgegenstand förderlichen Geschäfte vorzunehmen. Sie darf insbesondere alleinige Gesellschafterin ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin sein. 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 € 20.000,00 zzgl. Ausgabeaufschlag i. H. v. regelmäßig fünf Prozent zu leisten. Höhere Kapitaleinlagen müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

3. Weitere vom Anleger zu tragende Kosten

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

Im Fall des Ausscheidens eines Gesellschafters ist zur Ermittlung der Abfindung auf den Tag des Ausscheidens bzw. auf den 30.09.2038 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 30.09.2038 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

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

Konto für Einzahlungen der Direktkommanditisten:

Kontoinhaber
IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Bank: Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG
IBAN: DE49 2559 1413 0038 9021 01
BIC (SWIFT): GENODEF1BCK
Verwendungszweck: Ihre individuelle Beteiligungsnummer

Konto für Einzahlungen der Treugeber:

Kontoinhaber
Fidus Treuhand GmbH
(Treuhandkonto IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft)

Bank: Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG
IBAN: DE81 2559 1413 0121 7011 13
BIC (SWIFT): GENODEF1BCK
Verwendungszweck: Ihre individuelle Beteiligungsnummer

5. Leistungsvorbehalte, Risiken

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Fondsgesellschaft ergeben sich keine Leistungsvorbehalte. Eine erstmalige Beteiligung ist nach vollständiger Platzierung des Kommanditkapitals nicht mehr möglich. Trotz einer Vielzahl von Sicherheitsmechanismen ist das vorliegende Investmentvermögen mit Risiken behaftet, die im ungünstigsten Fall zu einem Totalverlust hinsichtlich der vom Anleger eingesetzten

Kapitaleinlage und des Ausgabeaufschlages führen können. Das vorliegende Angebot bezieht sich auf ein Finanzinstrument, das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat. Insbesondere sind erwirtschaftete Erträge der Vergangenheit kein Indikator für künftige Erträge. Für eine ausführliche Darstellung der Risiken wird auf das Kapitel 7 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 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft bzw. der Treuhänderin ab. Der Vertrag (Beitritt) wird wirksam mit Gegenzeichnung der Beitrittserklärung und Vergabe einer Beteiligungsnummer (definiert als Annahme) durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft bzw. der Treuhänderin, ohne dass es der Zustimmung der übrigen Gesellschafter bedarf. Auch der Zugang der Annahmeerklärung ist für die Wirksamkeit des Beitrittes zur Fondsgesellschaft nicht erforderlich. Der Anleger wird über die Annahme jedoch unverzüglich schriftlich informiert. Der als Direktkommanditist beitretende Anleger erhält für die handelsregisterliche Eintragungsabwicklung den Entwurf einer Handelsregistervollmacht, um sie in notariell beglaubigter Form zu erteilen. Die Vollmacht bevollmächtigt die Komplementärin und/oder die geschäftsführende Kommanditistin für die gesamte Dauer der Beteiligung zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit handelsregisterlichen Anträgen. Der Beitritt wird im Außenverhältnis erst wirksam, nachdem der Anleger ins Handelsregister eingetragen worden ist.

2. Widerrufsrecht

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

3. Laufzeit der Beteiligung, vertragliche Kündigungsmöglichkeiten

Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Fondsgesellschaft endet am 30.09.2038. 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, wobei die Dauer der Gesellschaft um maximal 7,50 Jahre verlängert werden kann. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Fondsgesellschaft eingeholt werden. Jeder Gesellschafter hat das Recht, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zu fordern. Jeder Gesellschafter kann die Fondsgesellschaft gemäß § 161 KAGB außerordentlich kündigen und ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Abs. 2 und 3 HGB ist entsprechend anzuwenden. Soweit ein Gesellschafter bei der Abstimmung über die Fortsetzung der Fondsgesellschaft gegen die Fortsetzung stimmt, der Fortsetzungsbeschluss gleichwohl ergeht, steht ihm ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Dieses ist innerhalb von 14 Tagen nach dem Fortsetzungsbeschluss auszuüben. Jede außerordentliche Kündigung ist gegenüber der Fondsgesellschaft zu erklären und hat schriftlich zu erfolgen. Kündigen Gesellschafter außerordentlich, deren zusammengerechnete Kapitaleinlagen mehr als fünf Prozent der gesamten Kapitaleinlagen (mit Ausnahme der eigenen Kapitaleinlagen der Gründungsgesellschafter und der Treuhänderin) ausmachen, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschafter von diesem Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. ein Umlaufverfahren einzuleiten, in der bzw. dem darüber abgestimmt wird, ob die Fondsgesellschaft aufgelöst wird. Gesellschafter, die gekündigt haben, haben bei der Abstimmung kein Stimmrecht. Der Beschluss, mit dem die Auflösung der Fondsgesellschaft bestimmt wird, bedarf in diesem Fall der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Werden die Auflösung und Liquidation beschlossen, nehmen auch die kündigenden Gesellschafter an der Liquidation teil und erhalten gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrages keine Abfindung.

4. Rechtsordnung und Gerichtsstand

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

5. Vertrags- und Kommunikationssprache

Die Verkaufsunterlagen sind in deutscher Sprache verfasst. Die Kommunikation mit dem Anleger erfolgt in deutscher Sprache.

6. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

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

7. Zeichnungsfrist

Das Angebot beginnt einen Werktag nach der Mitteilung der BaFin, dass mit dem Vertrieb der Anteile der Fondsgesellschaft begonnen werden darf. Die Zeichnungsfrist läuft – vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung durch Vollplatzierung des Kommanditkapitals – bis zum 30.06.2024.

IV. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

1. Außergerichtliche Streitschlichtung

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

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

Die Beschwerde ist 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.

II DIE ANLAGEBEDINGUNGEN

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

IMMAC Sozialimmobilien 125. 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 gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
   b) Anteile an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag nur Vermögensgegenstände i. S. d. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 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. Kliniken für Vorsorge, Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation) in Deutschland angelegt.
2. Die Fondsgesellschaft darf direkt und indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, insbesondere Erbbaurechte, investieren. Die Investition darf nur getätigt werden, wenn eine Vermietung oder Verpachtung ab kaufvertraglichem Übergang von Nutzen und Lasten für mindestens 19 Jahre vereinbart ist. Der Einkaufsfaktor, d. h. der Kauf- und Herstellungspreis für die Grundstücke bzw. Erbbaurechte nebst Immobilie/Jahresmiete bzw. Jahrespacht, darf den Faktor 17,00 nicht übersteigen.
3. Die Fondsgesellschaft investiert unter Berücksichtigung der Grundsätze des § 262 Abs. 2 KAGB in Vermögensgegenstände i. S. d. § 1 Nr. 1.
4. Die Fondsgesellschaft hat bereits im Rahmen der Anlagegrenzen mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 22.12.2022
   a) die Erbbaurechte verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde (Erbbaugrundbuch), Blatt 4915, Erbbaurecht am Grundstück Blatt 4315, Flurstück 6/21 mit einer Größe von 529 Quadratmetern, belegen Frankfurter Straße 15 in 49214 Bad Rothenfelde, Blatt 4316, Erbbaurecht am Grundstück Blatt 5136, Flurstücke 6/25 und 6/26 mit einer Größe von 952 und 4.326 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 31, 33 in 49214 Bad Rothenfelde, Blatt 5050, Erbbaurecht am Grundstück Blatt 5135, Flurstück 6/23 mit einer Größe von 199 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 31 in 49214 Bad Rothenfelde, und
   b) die Grundstücke verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 5134, Flurstück 6/27 mit einer Größe von 589 Quadratmetern, Blatt 5135, Flurstück 6/23 mit einer Größe von 199 Quadratmetern, Blatt 5136, Flurstücke 6/25 und 6/26 mit einer Größe von 952 und 4.326 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 31, 33 in 49214 Bad Rothenfelde, bebaut mit einer Vorsorge- und Rehabilitationsklinik, erworben.

Die unter a) und b) beschriebenen Vermögensgegenstände werden im Folgenden zusammen auch „Anlageobjekt" genannt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Fondsgesellschaft beabsichtigt, nach Eigentumsumschreibung die Erbbaurechte aufzuheben und zur Löschung zu bringen, mit Ausnahme des Erbbaurechtes hinsichtlich des Flurstückes 6/21.

5. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 01.02.2023. Es wurde ein Pachtvertrag nebst Nachträgen mit einer Laufzeit von 20 Jahren zzgl. zweier Option von jeweils fünf Jahren für die Pächterin abgeschlossen.
6. Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit dem erworbenen Anlageobjekt im Rahmen von Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Ersatzbeschaffung sowie Mängelbeseitigungs-, Renovierungs-, Modernisierungs-, Sanierungs-, Umbau- und Umwidmungsmaßnahmen 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 150,00 Prozent ihres aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals aufnehmen, welches nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung steht, 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, darf 150,00 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht

eingeforderten zugesagten Kapitals, welches nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung steht, nicht überschreiten.

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

§6 Mindestkapitaleinlage

Die Mindestkapitaleinlage beträgt € 20.000,00 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 fünf Prozent der Kapitaleinlage. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Fondsgesellschaft hat im Verkaufsprospekt Angaben zum Ausgabeaufschlag nach Maßgabe des § 269 Abs. 1 i. V. m. § 165 Abs. 3 KAGB zu machen.
3. Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Beitrittsphase einmal zu zahlende Initialkosten an, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind. Diese betragen 17,22 Prozent der Kapitaleinlage inkl. etwaiger Umsatzsteuer. **Insgesamt betragen die einmaligen Kosten (Ausgabeaufschlag und Initialkosten) maximal 21,16 Prozent des Ausgabepreises inkl. etwaiger Umsatzsteuer.** Hierin sind der Ausgabeaufschlag und Provisionen für Vertriebspartner i. H. v. insgesamt bis zu elf 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 2,10 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. und erfolgsabhängige Vergütungen nach Ziff. 6. berechnet.
   b) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine laufende Vergütung i. H. v. bis zu 1,90 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 (01.10.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 29.000,00 inkl. Umsatzsteuer und im zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 111.500,00 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 (01.10.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 625,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) 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 (01.10.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 625,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
   e) Eine Vergütung erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Zusammenhang mit dem Abschluss einer Anschlussfinanzierung. Die Vergütung ist in der Verwaltungsgebühr gemäß § 8 Ziff. 1. b) enthalten und wird der Fondsgesellschaft somit nicht zusätzlich belastet.
2. Vergütungen an Dritte:
   a) Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,50 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 20.000,00 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 2023 beträgt die Vergütung € 15.000,00 inkl. Umsatzsteuer und ist nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin und Beginn der Platzierung fällig. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß § 8 Ziff. 1. b) nicht abgedeckt und der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet.

b) Die jährliche Vergütung für die Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft beträgt bis zu 0,20 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 10.000,00 inkl. Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.10.–31.12.2023) beträgt die Vergütung € 2.500,00 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:

   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.

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 Umbaues, 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. Erfolgsabhängige Vergütung
   a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 12,43 Prozent inkl. Umsatzsteuer (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung i. H. v. 4,40 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 15,00 Prozent inkl. Umsatzsteuer des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.
7. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten
   a) Im Fall der Eintragung des Kommanditisten im Handelsregister, der Übertragung eines Kommanditanteiles oder der Treugeberstellung sowie bei einem Wechsel von einer treuhänderischen Beteiligung zu einer direkten Beteiligung oder umgekehrt hat der Kommanditist bzw. Treugeber
      i. die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister, die Gebühren einer potenziell notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung sowie die potenziellen Kosten einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht selbst zu tragen. Separate Gebühren für die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Fondsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
      ii. Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilwertes, an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder die Treuhänderin zu leisten.
   b) Es können im Fall von Kündigung und Abfindung in bestimmten Fällen für den Anleger Kosten entstehen
      i. für die Ermittlung des NIW durch die Fondsgesellschaft als auch für Sachverständige, die eine außerordentliche Ermittlung des NIW vornehmen,
      ii. für Handelsregistergebühren und Notarkosten.
   c) Der Anleger hat etwaige Kosten für seine persönliche Steuererklärung sowie aus Anforderungen des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes zu tragen.

§ 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 § 18 (Ergebnisverteilung), § 19 (Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen) und § 24 (Fortführung der Gesellschaft, Abfindung) des Gesellschaftsvertrages Anwendung.

§ 10 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
2. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft erstellt die Fondsgesellschaft einen Jahresbericht gemäß den §§ 158, 135, 101 Abs. 2 KAGB. Weiterhin sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
3. Im Jahresbericht werden Vergütungen offengelegt, die dem Investmentvermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft berechnet wurden.
4. Der Jahresbericht wird bei den im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt angegebenen Stellen zur Verfügung gestellt. Er wird ferner im Bundesanzeiger den gesetzlichen Fristen entsprechend spätestens neun Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres bekannt gemacht.

§ 11 Dauer der Fondsgesellschaft, Abwicklung und Verteilung

1. Die Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 30.09.2038 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, wobei die Dauer der Fondsgesellschaft um maximal 7,50 Jahre verlängert werden kann. Nach Beendigung der Fondsgesellschaft findet deren Liquidation statt. Gründe für die Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft können u. a. darin bestehen, dass
   a) die Gesellschafter höhere Erträge aus der Fortführung der Fondsgesellschaft erwarten, als würde diese zum Laufzeitende ohne Fortsetzungsbeschluss liquidiert,
   b) die Erwartungen an die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände gemäß § 1 nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter entsprechen,
   c) keine Käufer für die Vermögensgegenstände gemäß § 1 gefunden werden,
   d) die Gesellschafter eine Wertsteigerung der Vermögensgegenstände gemäß § 1 während der Verlängerungsdauer der Fondsgesellschaft erwarten oder

e) die Fortsetzung der Fondsgesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

2. Das nach 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.

§ 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: 01.08.2023

III DER GESELLSCHAFTSVERTRAG

Gesellschaftsvertrag der

IMMAC Sozialimmobilien 125. 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
§ 6 Erhöhung des Kommanditkapitals der Treuhänderin, Rechte der Treugeber, Rechte der Treuhänderin

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

Artikel IV Anlegerkommission
§ 11 Bestellung, Amtszeit, Haftung
§ 12 Aufgaben und Rechte
§ 13 Vergütung, Auslagen

Artikel V Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen
§ 14 Gesellschafterbeschlüsse
§ 15 Gesellschafterversammlungen

Artikel VI Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen
§ 16 Gesellschafterkonten
§ 17 Jahresbericht
§ 18 Ergebnisverteilung
§ 19 Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen

Artikel VII Gesellschafterwechsel
§ 20 Übertragung von Kommanditanteilen bzw. Treugeberwechsel, Treugeberregister; Kosten
§ 21 Tod eines Kommanditisten/Treugebers
§ 22 Kündigung
§ 23 Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen
§ 24 Fortführung der Gesellschaft, Abfindung

Artikel VIII Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation
§ 25 Änderung des Gesellschaftsvertrages
§ 26 Liquidation

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

Zwischen

1. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 178254 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

   IMMAC 125. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

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

2. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 168314 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

   DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH

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

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

   IMMAC Health property GmbH

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

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

   Fidus Treuhand GmbH

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

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

I. Grundlegende Bestimmungen

§1 Firma, Sitz

1. Der Name der Kommanditgesellschaft lautet

   IMMAC Sozialimmobilien 125. 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, insbesondere auch Erbbaurechten (im Folgenden einheitlich auch „Grundstück" genannt), in Deutschland. Die Gesellschaft ist ein geschlossener Publikums-Alternativer Investmentfonds („AIF") i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB"). Die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erfolgen daher nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, Gesellschaften deutschen Rechtes in Deutschland zu gründen und sich an Gesellschaften, insbesondere Kommanditgesellschaften, zu beteiligen, die Immobilien erwerben und vermieten bzw. verpachten.
3. Darüber hinaus ist die Gesellschaft berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden und dem Unternehmensgegenstand förderliche Geschäfte vorzunehmen. Sie darf insbesondere alleinige Gesellschafterin ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin sein. 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 18.10.2022 neu gegründet. Die Gesellschaft endet am 30.09.2038 vorbehaltlich eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses (Fortsetzungsbeschluss) gemäß § 22 dieses Vertrages.
2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Gesellschafter, Kapitalausstattung

§4 Kommanditkapital, Gesellschafter, Kapitalanteile

1. Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt € 2.103.000,00.
2. An der Gesellschaft sind beteiligt:
   a) als persönlich haftende Gesellschafterin die IMMAC 125. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ohne Einlage;
   b) als geschäftsführende Kommanditistin die DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 2.100.000,00;
   c) als weitere Kommanditistin die IMMAC Health property GmbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 2.500,00;
   d) als Treuhänderin (§ 6) die der Gesellschaft neu beigetretene Fidus Treuhand GmbH mit einer Kapitaleinlage i. H. v. € 500,00.
3. Die Gesellschaft ist handelnd durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen und somit das Kommanditkapital der Gesellschaft um € 18.000.000,00 auf bis zu € 20.103.000,00 wie folgt zu erhöhen und zwar:
   a) durch Erhöhung der Kapitaleinlage der Treuhänderin (§ 6) und/oder
   b) durch Aufnahme weiterer Kommanditisten (§ 5).
4. Kapitalanteile der Kommanditisten gemäß 2. b) und c) und der Treuhänderin gemäß 2. d) gelten als Pflichteinlage; sie sind jeweils als Haftsumme des Kommanditisten in das Handelsregister einzutragen. Bei neu aufzunehmenden Kommanditisten und bei Einlageerhöhungen der Fidus Treuhand GmbH werden nur jeweils zehn Prozent der Kommanditeinlagen in das Handelsregister als Hafteinlage eingetragen.

§5 Erhöhung des Kommanditkapitals durch Aufnahme weiterer Kommanditisten

1. Die geschäftsführende Kommanditistin

ist neben der persönlich haftenden Gesellschafterin berechtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne dass es der Zustimmung der übrigen Gesellschafter bedarf, weitere Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen. Die Aufnahme weiterer Kommanditisten erfolgt mit Zugang der unterzeichneten Beitrittserklärung des neuen Kommanditisten als Angebot und Annahme des Beitrittes durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin. Die Annahme liegt bereits in der Unterzeichnung der Beitrittserklärung und der Vergabe einer 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 bzw. Treugeber zeichnen die Kapitaleinlage grundsätzlich zzgl. Zahlung eines Ausgabeaufschlages i. H. v. fünf Prozent der Kapitaleinlage. Die Kapitaleinlage inkl. Ausgabeaufschlag wird zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung fällig.
   Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltlose, spesenfreie Banküberweisung auf das in der Mitteilung über die Aufnahme als Kommanditist bzw. Treugeber angegebene Bankkonto der Fondsgesellschaft bzw. Treuhänderin.
3. Als weiterer Kommanditist kann in die Gesellschaft nur aufgenommen werden, für den die in § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb)–ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Kapitaleinlage beträgt mindestens € 20.000,00 und höhere Beträge müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.
4. Der weitere Kommanditist ist verpflichtet, eine unwiderrufliche und über den Tod hinaus geltende, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht unverzüglich der persönlich haftenden Gesellschafterin oder der geschäftsführenden Kommanditistin zu erteilen. Die Bevollmächtigung erfolgt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu folgenden Anmeldungen zum Handelsregister:
   - Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten, einschließlich des Vollmachtgebers selbst;
   - Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern;
   - Änderung der Beteiligungsverhältnisse und des Kapitals der Gesellschaft;
   - Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Gesellschaft sowie weiteren eintragungsfähigen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen;
   - Liquidation und Löschung der Gesellschaft.

   Die Handelsregistervollmacht ist der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin spätestens binnen zwei Wochen nach dem Beitritt zuzusenden. Übersendet der weitere Kommanditist die Handelsregistervollmacht auch auf eine Mahnung der Gesellschaft nicht binnen einer Woche, ist die Gesellschaft berechtigt, die Anmeldung zum Handelsregister ohne Berücksichtigung des weiteren Kommanditisten vorzunehmen. Außerdem hat der weitere Kommanditist den sich aus der fehlenden Vollmachtsübersendung ergebenden Schaden zu ersetzen, der insbesondere in nutzlos aufgewandten Kosten und Gebühren liegen kann. Unabhängig davon ist die Gesellschaft berechtigt, bis zum Eingang der Handelsregistervollmacht die monatlichen Ausschüttungen zurückzuhalten.
   Die Kosten für die Erteilung der Vollmacht hat der weitere Kommanditist zu tragen.
5. Die Anleger sind verpflichtet, jede nach dem Beitritt eintretende Veränderung ihrer Anschrift, ihrer Ansässigkeit oder steuerlichen Veranlagung unverzüglich der Geschäftsleitung und/oder der Treuhandkommanditistin schriftlich mitzuteilen. Es kann die Angabe weiterer Daten bestimmt werden, die zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten der Gesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Verwahrstelle oder zur Vermeidung zusätzlicher administrativer Pflichten dieser Personen erforderlich sind.
6. Leistet ein weiterer Kommanditist eine fällige Kapitaleinzahlung und/oder den Ausgabeaufschlag nicht rechtzeitig oder nicht vollständig, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin oder die Gesellschaft das Recht, den betreffenden Kommanditisten mit sofortiger Wirkung und ohne vorherige Mahnung aus der Gesellschaft auszuschließen. In diesem Fall hat die Gesellschaft eventuell empfangene Leistungen zurückzugewähren.
7. Die gesetzlichen Vorschriften über die beschränkte Haftung der Kommanditisten bleiben unberührt.
8. Die Kommanditisten sind zu Nachschüssen nicht verpflichtet.

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

1. Die Fidus Treuhand GmbH ist als Treuhänderin berechtigt, ihre Einlage im Interesse und für Rechnung von Treugebern nach Maßgabe des jeweils abzuschließenden Treuhandvertrages und der folgenden Bestimmungen ohne Zustimmung der Gesellschaft oder der übrigen Gesellschafter zu erhöhen:
   a) Die Treugeber zahlen eine Einlage, die sich zusammensetzt aus dem Betrag, um den sich die Kapitaleinlage der Treuhänderin erhöhen soll (Teileinlage), und regelmäßig einem Ausgabeaufschlag von fünf Prozent dieser Teileinlage.
   b) Eine Teileinlage der Treuhänderin, die sie für einen einzelnen Treugeber hält, muss mindestens € 20.000,00 betragen und bei höheren Einlagen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Die Treuhänderin schließt mit den Treugebern Treuhandverträge ab. Diese kommen zustande durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung des Treugebers und Annahme der zugegangenen Beitrittserklärung durch die Treuhänderin. Die Annahme des Beitrittes erfolgt durch die Unterzeichnung der Beitrittserklärung und die Vergabe einer Beteiligungsnummer. Zur Wirksamkeit der Annahme ist nicht erforderlich, dass dem Treugeber die Annahme zugeht. Der Treugeber wird jedoch unverzüglich über die Annahme des Beitrittes schriftlich informiert. § 5 Ziff. 1.–3. gelten entsprechend.
2. Die Treugeber werden von der Treuhänderin hiermit bevollmächtigt, die Mitgliedschaftsrechte der Treuhänderin bei der Gesellschaft insoweit selbst auszuüben, als die für sie treuhänderisch gehaltenen Teileinlagen berührt sind. Die

Gesellschaft und ihre Gesellschafter sind mit dieser Rechteausübung einverstanden. Die Treugeber dürfen an Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft, aber auch bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren direkt teilnehmen und sind berechtigt, das Stimmrecht der Treuhänderin insoweit auszuüben.

3. Die Treuhänderin ist verpflichtet, spätestens zwei Wochen vor Einberufung einer Gesellschafterversammlung bzw. vor Versendung der Beschlussunterlagen für ein Umlaufverfahren der Gesellschaft oder der geschäftsführenden Kommanditistin eine Liste der Treugeber zu übermitteln. Die Liste hat Namen, Adressen und Geburtsdaten der Treugeber zu enthalten.
4. Die Treugeber werden wirtschaftlich wie Kommanditisten behandelt. Die Regeln dieses Gesellschaftsvertrages gelten entsprechend für die Treugeber. Die Kommanditeinlage der Treuhänderin bestimmt sich nach der Höhe der Einlagen der wirksam beigetretenen Treugeber. Die Einlage sowie der Ausgabeaufschlag werden zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung fällig. Sämtliche Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltlose, spesenfreie Banküberweisung auf das in der Beitrittserklärung genannte Treuhandsonderkonto.
5. Leistet ein Treugeber den auf ihn entfallenden Teil seiner Kapitaleinzahlung nicht oder nicht vollständig, gilt § 5 Ziff. 5. des Gesellschaftsvertrages entsprechend.
6. Es besteht keine Nachschusspflicht für Treuhandkommanditisten und damit für Treugeber.
7. Nachdem alle Treugeber beigetreten sind, ist die Treuhänderin berechtigt, ihre eigene Pflichteinlage herabzusetzen.

III. Geschäftsführung und Vertretung

§ 7 Geschäftsführungsbefugnis

1. Die Gesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds („AIF“) i. S. d. Vorschriften des KAGB. Die Gesellschaft ist verpflichtet, eine Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB als Verwalter („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 DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH bevollmächtigt. Die geschäftsführende Kommanditistin nimmt die Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschaft wahr.
2. Die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht aus mindestens zwei natürlichen Personen. Die Vorschriften des KAGB, insbesondere von § 153 KAGB, sind bei der Geschäftsführung der Gesellschaft zu beachten. Kommanditisten, die nicht zur Führung der Geschäfte befugt sind, haben ein Widerspruchsrecht bei Geschäften, die nicht vom Gesellschaftszweck umfasst sind. Im Fall des Widerspruches eines Kommanditisten beschließen die Gesellschafter über die Vornahme der Handlung mit einfacher Mehrheit. Der widersprechende Kommanditist ist an diesen Beschluss gebunden. Im Übrigen ist das Widerspruchsrecht des Kommanditisten nach § 164 Handelsgesetzbuch („HGB“) ausgeschlossen.

§ 8 Anhörungsbedürftige 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 § 263 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 Hannoversche Straße 31, 33 in 49214 Bad Rothenfelde;
   b) Darlehensverträge, mittels derer die Fondsgesellschaft die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Grundstück und Gebäude (inkl. Erbbaurechte), die

Anschaffungsnebenkosten, die Finanzierungskosten (inkl. Disagiofinanzierung) sowie Investitionen im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt zwischenfinanziert bzw. auch für die Zeit nach der Schließung des Fonds langfristig eindeckt;

c) Verwahrstellenvertrag mit einer Vergütung i. H. v. (i) € 15.000,00 inkl. Umsatzsteuer, fällig mit Gestattung des Vertriebes durch die BaFin und Beginn der Platzierung, sowie (ii) ab dem 01.01.2024 € 10.000,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer in monatlichen Teilbeträgen und (iii) zum 01.01. eines Jahres, ebenfalls beginnend am 01.01.2024, jeweils eine weitere jährliche Vergütung i. H. v. € 10.000,00 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 0,50 Prozent p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes („NIW"), der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 20.000,00 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. € 75.000,00 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. bis zu € 1.270.000,00 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. € 60.000,00 inkl. Umsatzsteuer,

dd) der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 15.000,00 inkl. Umsatzsteuer (ausgelagert),

ee) der laufenden Fondsverwaltung (Portfolio- und Risikomanagement, Fondsverwaltung, Buchhaltung der Gesellschaft, Folgebewertungen, laufendes Objektmanagement und Abschluss von Anschlussfinanzierungen) mit einer jährlichen Vergütung i. H. v. maximal 1,90 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 2023 (01.10.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 29.000,00 inkl. Umsatzsteuer und ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 111.500,00 inkl. Umsatzsteuer,

ff) erfolgsabhängige Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil i. H. v. bis zu 12,43 Prozent inkl. Umsatzsteuer (Höchstbetrag) des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung i. H. v. 4,40 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 15,00 Prozent inkl. Umsatzsteuer des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

e) Vertrag zur Vermittlung der Fremdmittel, welche die Gesellschaft aufnimmt, mit einer Vergütung i. H. v. € 240.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,

f) Vertrag über eine Schließungsgarantie mit einer Vergütung i. H. v. € 360.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,

g) Vertrag zur Kapitalbeschaffung mit Unternehmen, die selbst oder durch Dritte, Kommanditisten oder Treugeber zur Erhöhung des Kommanditkapitals der Gesellschaft auf € 20.103.000,00 akquirieren, mit einer Vergütung i. H. v. € 1.080.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, zzgl. des Ausgabeaufschlages (Agio) von bis zu € 900.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,

h) Steuerberatungsvertrag mit einer jährlichen Vergütung i. H. v. € 15.000,00 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.

§9 Vertretungsbefugnis, Anlegerinformationen, Gesellschafterinformationen

1. Die Gesellschaft wird von der persönlich haftenden Gesellschafterin und/oder der geschäftsführenden Kommanditistin vertreten, der hiermit rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht eingeräumt wird. Die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die geschäftsführende Kommanditistin sind alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
2. Alle Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin, insbesondere die Gesellschafterrechte, nimmt allein die geschäftsführende Kommanditistin wahr.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin werden bevollmächtigt, Verträge mit neuen Kommanditisten über deren Aufnahme in die Gesellschaft abzuschließen.

4. Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach ihrem billigen Ermessen berechtigt, ihre Pflichteinlage herabzusetzen.
5. Durch die Verwaltung des Vermögens der Gesellschaft durch die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. durch die Vorschriften des KAGB werden die Geschäftsführung und/oder die Rechte der Gesellschafterversammlung eingeschränkt sein.
6. Sämtliche Anlegerinformationen einschließlich des Verkaufsprospektes und des letzten veröffentlichten Jahresberichtes in der geltenden Fassung, soweit ein solcher aufzustellen ist, sind dem Anleger kostenlos zur Verfügung zu stellen.

§ 10 Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin

1. Der persönlich haftenden Gesellschafterin steht als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, zu. Im ersten Kalenderjahr (01.10.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 625,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Vorauszahlungen sind zulässig.
2. Die Vergütung ist im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandeln.
3. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist bevollmächtigt, Verträge abzuschließen, welche die vorgenannten Vergütungen regeln.
4. Die vorgenannte Vergütung steht der persönlich haftenden Gesellschafterin in Rumpfwirtschaftsjahren anteilig zu.

IV. Anlegerkommission

§ 11 Bestellung, Amtszeit, Haftung

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

§ 12 Aufgaben und Rechte

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

§ 13 Vergütung, Auslagen

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

V. Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

§ 14 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.

§ 15 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 oder am Sitz der Treuhänderin statt.
5. Die Gesellschafterversammlungen werden durch einen zu bestimmenden Versammlungsleiter geleitet.
6. Die Einberufung hat unter Wahrung einer Frist von mindestens drei Wochen 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 sowie die Treuhänderin vertreten sind.
8. Jeder Treugeber hat das Recht, persönlich an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und in Bezug auf die treuhänderisch für ihn gehaltene Teileinlage im Namen der Treuhänderin abzustimmen.
9. Jeder Kommanditist/Treugeber kann sich bei der Gesellschafterversammlung nur durch einen anderen Kommanditisten/Treugeber, seinen Ehegatten oder einen die Beteiligung vermittelnden Kapitalanlageberater vertreten lassen. Eine entsprechende (Unter-)Vollmacht bedarf der Schriftform und ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung dem Versammlungsleiter auszuhändigen.

10. Über jede Versammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die der Versammlungsleiter zu unterzeichnen hat. In der Niederschrift sind der Ort und der Tag der Versammlung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung, der wesentliche Inhalt der Aussprache und die Beschlüsse der Gesellschafter anzugeben. Jedem Gesellschafter muss eine Abschrift der Niederschrift zugesendet werden.
11. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und eine eventuelle Vertretung trägt jeder Treugeber/Kommanditist selbst.
12. Für den Fall, dass ein Treugeber weder persönlich noch im Wege der (Unter-) Bevollmächtigung an der Gesellschafterversammlung teilnimmt, nimmt die Treuhänderin dessen Rechte in der Gesellschafterversammlung gemäß dem Treuhandvertrag wahr. Jeder Treugeber hat die Möglichkeit, der Treuhänderin für die Abstimmungspunkte Weisungen zu erteilen. Die Treuhänderin übt die Stimmrechte unter Berücksichtigung der Weisungen der Treugeber aus. Werden der Treuhänderin Weisungen nicht erteilt, hat sie sich zu enthalten.

VI. Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen

§ 16 Gesellschafterkonten

1. Für die persönlich haftende Gesellschafterin werden Konten geführt, auf denen alle sie betreffenden Gutschriften und Belastungen gebucht werden. Die Konten sind unverzinslich.
2. Für jeden Kommanditisten werden ein Haftkapitalkonto I, ein Kapitalrücklagenkonto II, ein Entnahmekonto III, ein Agiokonto IV und ein laufendes Konto V geführt. Das Haftkapitalkonto I und das Kapitalrücklagenkonto II werden in diesem Vertrag zusammen auch als Festkapital bzw. Festkapitalkonten bezeichnet. Für alle Kommanditisten gemeinsam wird außerdem ein Rücklagenkonto geführt.
3. Auf das Haftkapitalkonto I werden die Einzahlungen auf die vom Gesellschafter übernommene Hafteinlage verbucht. Das Haftkapitalkonto I ist unveränderlich und unverzinslich. Die übernommene Hafteinlage ist als Teil der Gesamteinlage auch maßgeblich für die Ergebnisverteilung und Vermögensbeteiligung, unabhängig von den tatsächlich geleisteten Einzahlungen.
4. Auf dem Kapitalrücklagenkonto II werden die von den Gesellschaftern geleisteten Einzahlungen auf die vereinbarte Pflichteinlage abzgl. der Einzahlungen auf das Haftkapitalkonto I gebucht. Das Guthaben auf dem Kapitalrücklagenkonto II wird 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.
9. Für jeden Treugeber werden entsprechende Konten als Unterkonten von den Konten der Treuhänderin geführt.

§ 17 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.

§ 18 Ergebnisverteilung

1. Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse werden, soweit sich nicht aus den nachfolgenden Regelungen Abweichungen ergeben, auf alle Kommanditisten/Treugeber im Verhältnis ihrer Festkapitalkonten, auf denen die Kommanditeinlagen verbucht sind, zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt.

   Die IMMAC Health property GmbH und die Fidus Treuhand GmbH nehmen jedoch nur entsprechend der Höhe ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlage an der Ergebnisverteilung teil. Die DiWe 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 (01.10.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 625,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) beträgt die Vergütung maximal € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die DiWe 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 Monates, 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/Treugeber mit einem Kommanditkapital i. H. v. € 18.000.000,00 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/Treugebern folgende Ergebnispositionen vorab zuzuweisen:
   a) während der Schließungsphase als Vorabvergütung ein Betrag i. H. v. 4,75 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).

§ 19 Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin kann das Guthaben auf ihrem Konto entnehmen.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin kann das Guthaben auf ihren Kapitalkonten entnehmen. Darüber hinaus ist sie berechtigt, Vorabentnahmen in Höhe ihres voraussichtlichen Anteiles am Gewinn des laufenden Jahres zu tätigen.
3. Die Kommanditisten/Treugeber erhalten anfangs Ausschüttungen i. H. v. 4,75 Prozent p. a. ihrer gezeichneten und eingezahlten Kapitaleinlagen. Die Ausschüttungen erfolgen pro rata temporis, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Kommanditisten/Treugebers zur Gesellschaft i. H. v. 1/12. 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 Monates, 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). Die Verpflichtung zur Rückzahlung von Entnahmen oder Zurverfügungstellung weiterer Mittel innerhalb der Platzierungsphase gilt nicht im Fall höherer Gewalt oder von pandemiebedingten Miet-/Pachtausfällen.
   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

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

1. Jeder Kommanditist kann seine Beteiligung an der Gesellschaft ganz oder teilweise mit Genehmigung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum 31.12. eines Kalenderjahres auf dritte Anleger übertragen. Gleiches gilt für die Übertragung der Rechte und Pflichten aus einem Treuhandvertrag (Übertragung der als Treugeber gehaltenen Beteiligung). Jede Anteilsübertragung ist der persönlich haftenden Gesellschafterin, der geschäftsführenden Kommanditistin oder im Fall eines Treugeberwechsels der Treuhänderin schriftlich anzuzeigen.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin und die 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 € 20.000,00 beträgt oder die nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Treuhänderin treuhänderisch von ihr gehaltene Teile ihres Kommanditanteiles auf Treugeber überträgt.
3. Die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der 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 Treuhänderin führt im Auftrag der Gesellschaft ein Register, in dem Folgendes verzeichnet wird:
   a) Namen, Adressen und Geburtsdaten der Treugeber der Treuhänderin;
   b) Höhe des Anteiles des Treugebers.
6. Die 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.

7. Verfügungen eines Treugebers über seine Beteiligungsrechte aus dem Treuhandvertrag sowie die Übertragung solcher Rechte sind gegenüber der Gesellschaft und der Treuhänderin nur wirksam, wenn eine entsprechende Anzeige des Treugebers der Gesellschaft bzw. der Treuhänderin zugegangen ist, die Eintragung der Änderung in das Register erfolgt ist und die geschäftsführende Kommanditistin zuvor zugestimmt hat.
8. Wird der Treuhandvertrag durch Kündigung, Aufhebungsvertrag oder sonst wie beendet, wird der Treugeber eo ipso Kommanditist. In diesem Fall ist er verpflichtet, unverzüglich eine Handelsregistervollmacht entsprechend § 5 Ziff. 4. zu erteilen. Wird die Handelsregistervollmacht nicht binnen 14 Tagen nach Beendigung des Treuhandvertrages erteilt, ist die Gesellschaft berechtigt, die monatlichen Ausschüttungen zurückzuhalten. Die Kosten für die Erteilung der Handelsregistervollmacht und für die Eintragung in das Handelsregister (Kapitalherabsetzung der Treuhänderin und Eintragung der Hafteinlage) hat der Kommanditist zu tragen.
9. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteiles oder der Treugeberstellung sowie bei einem Wechsel von einer treuhänderischen Beteiligung zu einer direkten Beteiligung oder umgekehrt hat der Kommanditist bzw. Treugeber (i) die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister und die Gebühren einer etwa notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung sowie (ii) Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilwertes, an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder die Treuhänderin zu leisten.

§ 21 Tod eines Kommanditisten/ Treugebers

1. Beim Tod eines Kommanditisten wird die Gesellschaft nicht aufgelöst. Die Gesellschaft wird mit einem Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Kommanditisten fortgesetzt.
2. Sofern zwei oder mehr Erben bzw. Vermächtnisnehmer vorhanden sind, wird die Gesellschaft mit den Erben/Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Durch den Erbfall sollen keine Kommanditanteile entstehen, deren Einlagebetrag nicht mindestens € 20.000,00 beträgt. Ferner sollen sie durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Die Erben/Vermächtnisnehmer sind verpflichtet, sich binnen drei Wochen ab Kenntnis von dem Erbfall durch einen der Erben/Vermächtnisnehmer als gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen. Dieser Bevollmächtigte muss die Gesellschafterrechte, insbesondere das Stimmrecht, wahrnehmen; an ihn hat die Gesellschaft die Ausschüttungen und sonstigen Zahlungen zu leisten; er ist empfangs- und zustellungsbevollmächtigt für alle den Erben bzw. den Vermächtnisnehmern gegenüber abzugebenden Willenserklärungen.
   Die Gesellschaft ist bis zur Bestellung des Bevollmächtigten berechtigt, Zustellungen an jeden Erben bzw. Vermächtnisnehmer mit Wirkung für und gegen die anderen Erben bzw. Vermächtnisnehmer vorzunehmen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Ausschüttungen mit schuldbefreiender Wirkung auf das ihr benannte Konto zu überweisen.
   Solange der nachfolgende Erbe/Vermächtnisnehmer nicht benannt wird, ruhen dessen Gesellschafterrechte. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zahlungen jeglicher Art zurückzuhalten.
3. Die vorstehenden Absätze gelten für Treugeber entsprechend. Nach dem Treuhandvertrag ist das Treuhandverhältnis durch den Tod des Treugebers auflösend bedingt. Ein Erbe wird mit dem Tod des Treugebers eo ipso Kommanditist.
4. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Treuhänderin sind jeweils berechtigt, ihre notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe von dem/den Erben/Vermächtnisnehmer(n) zu verlangen.

§ 22 Kündigung

1. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Gesellschaft endet am 30.09.2038. 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, wobei die Dauer der Gesellschaft um maximal 7,50 Jahre verlängert werden kann. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Gesellschaft eingeholt werden. Jeder Gesellschafter hat das Recht, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zu fordern. Zur Vorbereitung der Gesellschafterversammlung hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch einen externen Gutachter den Verkehrswert eines Anlageobjektes (Immobilie, Erbbaurecht) auf den 30.09.2038 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der NIW unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes auf den 30.09.2038 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)–d)) ausmachen, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschafter von diesem Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. ein Umlaufverfahren einzuleiten, in der/dem darüber abgestimmt wird, ob die Gesellschaft aufgelöst wird. Gesellschafter, die gekündigt haben, haben bei der Abstimmung kein Stimmrecht. Der Beschluss, mit dem die Auflösung der Gesellschaft bestimmt wird, bedarf in diesem Fall der einfachen Mehrheit der abgegebenen

Stimmen. Werden die Auflösung und Liquidation beschlossen, nehmen auch die kündigenden Gesellschafter an der Liquidation teil und erhalten keine Abfindung gemäß § 24.

§ 23 Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen

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

§ 24 Fortführung der Gesellschaft, Abfindung

1. Scheidet ein Gesellschafter, der seine Pflichteinlage geleistet hat, aus der Gesellschaft aus, ohne dass sein Gesellschaftsanteil mit dem Ausscheiden auf einen Rechtsnachfolger übergeht, so wird die Gesellschaft von den übrigen Gesellschaftern vorbehaltlich der Regelungen in § 21 unter der bisherigen Firma fortgesetzt. Der Gesellschaftsanteil des ausscheidenden Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer übernommenen Kapitaleinlagen zueinander an. Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus, hat die geschäftsführende Kommanditistin das Recht, innerhalb eines Monates nach dem Ausscheiden eine neue, persönlich haftende Gesellschafterin zu benennen oder in die Gesellschaft aufzunehmen, es sei denn, die übrigen Gesellschafter bestimmen mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen eine andere persönlich haftende Gesellschafterin. Ist innerhalb dieser Frist keine persönlich haftende Gesellschafterin bestimmt oder aufgenommen worden, hat die geschäftsführende Kommanditistin unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, in der die Gesellschafter über die Auflösung der Gesellschaft beschließen. Eine Abstimmung im Umlaufverfahren ist ausgeschlossen.
2. a) Scheidet ein Gesellschafter nach § 22 Ziff. 2. anlässlich der Fortsetzung der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, ohne dass eine Liquidation stattfindet, erhält er eine Abfindung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:
      i) Für die Ermittlung der Abfindung ist der auf den 30.09.2038 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. bzw. § 6 Ziff. 5. aus der Gesellschaft aus, erhält er keine Abfindung.
   c) Scheidet ein Gesellschafter aus anderen Gründen, insbesondere nach § 23 Ziff. 1., Ziff. 2. a) oder Ziff. 2. c), aus der Gesellschaft aus, erhält er ebenfalls eine Abfindung. Für die Ermittlung der Abfindung gilt vorstehende Ziff. 2. a) i) und ii) entsprechend mit der Maßgabe, dass der NIW von der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf den Zeitpunkt des Ausscheidens festzustellen ist.
3. Bei der Berechnung der Abfindung bleiben das Entnahmekonto III, das laufende Konto IV und ausstehende Einlagen des ausscheidenden Gesellschafters außer Betracht. Sie sind auf den Tag des Ausscheidens auszugleichen. Die Abfindung ist vom Tag des Ausscheidens an mit zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen und in zwei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Die erste Rate ist sechs Monate und die zweite Rate 18 Monate nach dem Ausscheiden des Gesellschafters zur Zahlung fällig.
4. Ist durch den Austritt von Gesellschaftern die Liquidität der Gesellschaft gefährdet, so ist die Gesellschaft berechtigt, die Zahl der Abfindungsraten auf bis zu acht Jahresraten zu erhöhen. Die Gesellschaft kann das Recht zur Erhöhung der Zahl der Raten durch Erklärung gegenüber dem Ausgeschiedenen bis drei Monate vor Fälligkeit der letzten noch ausstehenden Abfindungsrate ausüben. Der noch ausstehende Teil der Abfindung ist in gleichen Jahresraten auszuzahlen.
5. Die Gesellschaft ist zur vorzeitigen Zahlung der Abfindung an den Ausgeschiedenen berechtigt.
6. Entnahmefähige Beträge, die der ausscheidende Gesellschafter hat stehen lassen, sowie ein etwaiges Guthaben auf dem laufenden Konto sind innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden des Ausscheidens an den Gesellschafter auszuzahlen.
7. Eine Sicherstellung der Abfindung kann nicht verlangt werden. Eine Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen seitens der Gesellschaft ist nicht ausgeschlossen.
8. Die Erfüllung des Abfindungsanspruches gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht mehr für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

VIII. Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation

§25 Änderung des Gesellschaftsvertrages

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

§26 Liquidation

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

IX. Schlussbestimmungen

§27 Mitteilungen der Gesellschaft, Vertraulichkeit, Sonderwerbungskosten

1. Mitteilungen der Gesellschaft an die Gesellschafter können unter der letzten der Gesellschaft bekannten Adresse des Gesellschafters erfolgen. Die Anleger sind verpflichtet, der Gesellschaft Adressänderungen unverzüglich mitzuteilen (§ 5 Ziff. 5).
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.

§28 Haftung

Die Haftung der
IMMAC 125. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH,
IMMAC Health property GmbH,
DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH
– zusammen auch die Gründungsgesellschafter genannt –
und der
Fidus Treuhand GmbH
richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§29 Teilnichtigkeit

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

§30 Kosten des Vertrages

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

§31 Inkrafttreten

Dieser Vertrag tritt am 02.02.2023 in Kraft.

IMMAC 125. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer, gez. Jonas Vogel

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

DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer, gez. Jonas Vogel

Fidus Treuhand GmbH
Geschäftsführer, gez. Jörg Geihsler

IV DER TREUHANDVERTRAG

§1 Zustandekommen des Treuhandvertrages/Regelwerk

Der in der Beitrittserklärung zu der **IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**, einem geschlossenen Publikums-Alternativen Investmentfonds (AIF) i. S. d. Vorschriften des KAGB (im Folgenden Fondsgesellschaft genannt), namentlich aufgeführte Antragsteller (im Folgenden Treugeber genannt) bietet mit Zugang der Beitrittserklärung der Fidus Treuhand GmbH (im Folgenden Treuhänderin genannt) den Abschluss des nachstehenden Treuhandvertrages an. Die Beitrittserklärung zu der Fondsgesellschaft, der Verkaufsprospekt der Fondsgesellschaft sowie der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft sind wesentliche Bestandteile des Treuhandvertrages.

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

§2 Treuhandgegenstand

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

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

§3 Pflichten der Treuhänderin/ Abtretung der Ansprüche/ Direktzahlungen

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

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

§4 Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft

1. Der Treugeber wird über die Einberufung einer Gesellschafterversammlung oder von der Einleitung eines Umlaufverfahrens schriftlich per Postversand oder, sofern der Treugeber das Anlegerportal der Kapitalverwaltungsgesellschaft nutzt, über das Anlegerportal unterrichtet. Ihm werden die Beschlussfassungsunterlagen, die Ladung zu der Gesellschafterversammlung inkl. der Tagesordnungspunkte und ggf. weitere Unterlagen übersendet.
2. Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen persönlich teilzunehmen. Der Treugeber kann auch die Treuhänderin anweisen, die Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung in bestimmter Weise wahrzunehmen.
3. Der Treugeber kann auch selbst sein Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung ausüben oder sich durch Dritte vertreten lassen, sofern er dies der Treuhänderin vor Beginn der Versammlung anzeigt.

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

§5 Pflichten und Rechte des Treugebers

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

§6 Mehrheit von Treugebern

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

§7 Vergütung der Treuhänderin

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

§8 Haftung der Treuhänderin

Die Haftung der Treuhänderin richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§9 Freistellung der Treuhänderin

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

§10 Dauer des Treuhandvertrages/ Bedingung

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

§11 Erbfall

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

§12 Befreiung vom Selbstkontrahierungsverbot

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

§13 Steuerliche und rechtliche Verhältnisse/ Handelsregistertreuhand

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

§14 Treugeberregister

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

§15 Offenlegung des Treuhandverhältnisses/Datenschutz

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

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

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

§ 16 Schlussbestimmungen

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

Hamburg, 02.02.2023

Fidus Treuhand GmbH
Geschäftsführer, gez. Jörg Geihsler

V MUSTER BEITRITTSERKLÄRUNG

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

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

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

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

Wenn Sie sich zu einem Beitritt als Treugeber entschließen, kommt der Treuhandvertrag in der Fassung zustande, die vollständig ab Seite 114 dieses Prospektes abgedruckt ist.

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

Mit einer Unterschrift auf der Anlage zur Beitrittserklärung „Serviceleistungen und Online-Portal sowie Informationen im Rahmen des Datenschutzes“ bestätigt der Anleger, dass Informationen zum Datenschutz im Rahmen der Beteiligungsverwaltung zur Verfügung gestellt wurden.

Zur Dokumentation der Beteiligungsvoraussetzungen gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstaben bb)–ee) KAGB (vgl. Kapitel 6 „Die Anlegerbetrachtung – Profil des typischen Anlegers“) hat der Anleger neben der Beitrittserklärung den zu dieser gehörenden „Zusatzbogen für nicht risikogemischte geschlossene Investmentvermögen“ und, soweit es sich beim Anleger nicht um eine natürliche Person handelt, die „Anlage zur Beitrittserklärung zur Identifizierung nicht natürlicher Personen und der wirtschaftlich Berechtigten“ auszufüllen und mit der Beitrittserklärung einzureichen.

Zusätzlich sind auf Seite 2 der Beitrittserklärung Selbstauskünfte gemäß Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG) sowie zur Überprüfung der Staatsangehörigkeit und der steuerlichen Ansässigkeit in Bezug auf die Vereinigten Staaten von Amerika gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung zu erteilen. Gegebenenfalls sind ergänzend die entsprechenden Anlagen „Selbstauskunft für RECHTSTRÄGER gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung und Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz“ bzw. „Angaben gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung und Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz“ auszufüllen und mit der Beitrittserklärung einzureichen.

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

BEITRITTSERKLÄRUNG

IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

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

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

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

IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

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

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

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

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

vorzunehmen.

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

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

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

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

Es gelten die nachfolgenden Regelungen für Treugeber und Direktkommanditisten:

1. Der Treuhandvertrag kommt wirksam zustande, sobald die Treuhänderin diese Beitrittserklärung angenommen hat und eine Beteiligungsnummer vergeben wurde. Im Fall der Wahl der Beitrittsalternative kommt mit Annahme dieser Beitrittserklärung durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin und Vergabe der Beteiligungsnummer der Vertrag zum Beitritt zustande und ich werde Direktkommanditist.

2. Der Zugang der Annahmeerklärung ist weder für den Abschluss des Treuhandvertrages noch für den Beitritt als Direktkommanditist erforderlich. Die Treuhänderin bzw. die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin werden jedoch die jeweilige Annahme für Informationszwecke schriftlich bestätigen.

3. Ich nehme ausdrücklich zur Kenntnis, dass für die Beteiligung ausschließlich der Inhalt des Verkaufsprospektes (einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag) (im Folgenden nur „Verkaufsprospekt"), das Basisinformationsblatt und die Beitrittserklärung maßgebend sind, und erkläre, dass ich deren Inhalt zur Kenntnis genommen habe und als für mich verbindlich anerkenne.

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

5. Die den Anlegern gemäß §27 KAGB offenzulegenden Informationen, die Jahresberichte sowie der Verkaufsprospekt, das Basisinformationsblatt sowie alle Änderungen derselben werden den Anlegern auf der Internetseite www.diehanseatische.de in einem geschützten Bereich für die Anleger (Anlegerportal) zur Verfügung gestellt.

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

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

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

Musterstadt, 15.06.2024	X *Hans Mustermann*
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Empfangsbestätigung: Ich bestätige, dass ich ein Exemplar des Verkaufsprospektes IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft samt aller Aktualisierungen und Nachträge inklusive des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen, des Treuhandvertrages und der Verbraucherinformationen für den Fernabsatz sowie das Basisinformationsblatt erhalten habe.

Zahl der Aktualisierungen/Nachträge: X **Datum der letzten Aktualisierung/des letzten Nachtrages:** TT.MM.JJJJ

Musterstadt, 15.06.2024	X *Hans Mustermann*
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

125 Bad Rothenfelde 09/2023

Legitimierungsnachweis gemäß Geldwäschegesetz

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

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

Klaus Müller
Vermittler (Name des Legitimierenden)

Musterstadt, 15.06.2024 — Ort, Datum

Klaus Müller — Stempel/Unterschrift des Vermittlers

☐ Legitimierungsnachweis gemäß Geldwäschegesetz erfolgt im Postident-Verfahren.

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

Politisch exponierte Person (PeP)

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

Der Anleger erklärt:

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

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

X Hans Mustermann
rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

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

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

☐ Ja ☐ Nein

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

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

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

☐ Ja ☐ Nein

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

.....

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

☐ Ja ☐ Nein

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

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

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

Musterstadt, 15.06.2024 — Ort, Datum

X Hans Mustermann — rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

125 Bad Rothenfelde 09/2023

Widerrufsbelehrung

Abschnitt 1
Widerrufsrecht
Sie können Ihre Vertragserklärung **innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen**. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrages und nachdem Sie die Vertragsbestimmungen einschließlich der allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie **alle nachstehend unter Abschnitt 2 aufgeführten Informationen** auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) **erhalten haben**. **Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs,** wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt.

Der Widerruf ist zu richten an:
IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg
Telefax: +49 (0) 4030 38 86-21
E-Mail: widerruf@diehanseatische.de

Abschnitt 2
Für den Beginn der Widerrufsfrist erforderliche Informationen
Die Informationen i. S. d. Abschnittes 1 Satz 2 umfassen folgende Angaben:

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

Abschnitt 3
Widerrufsfolgen
Im Fall eines wirksamen Widerrufes **sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren**. Sie sind zur **Zahlung von Wertersatz** für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr **Widerrufsrecht erlischt** vorzeitig, wenn der Vertrag **von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist**, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. **Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden.** Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Musterstadt, 15.06.2024 — X Hans Mustermann

Ort, Datum — rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

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

Hamburg, den .....

Beteiligungsnummer — rechtsverbindliche Unterschrift der Treuhänderin bzw. der Gesellschaft

125 Bad Rothenfelde 09/2023

Fotos:
Titel, S. 26–28, S. 30–33: IMMAC group.
S. 30: mekcar/Shutterstock.com, Achim Meurer.

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 125.
Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland