

## **IMMAC** Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

**Spezial Alternativer Investmentfonds  
(Spezial-AIF) für semiprofessionelle und  
professionelle Anleger**

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



# Inhaltsverzeichnis

<b>Die Hinweise</b>	<b>4</b>	6 Risiken im Zusammenhang mit der Investition	46
<b>I Die Produktinformation (Werbemitteilung)</b>	<b>5</b>	7 Einsatz von Leverage beim Spezial-AIF und Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögenswerten	54
1 Das Konzept	6	8 Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage	55
2 Die Partner	7	9 Bewertung der Vermögenswerte	60
3 Die Anlageobjekte	8	10 Liquiditätsrisikomanagement des Spezial-AIF	61
4 Die Standorte	12	11 Ausgabe und Verkauf von Anteilen	62
5 Der deutsche Pflegemarkt (einschließlich Servicewohnen)	14	12 Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert	63
6 Die Pächterin	19	13 Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen	64
7 Die Risiken	20	14 AIF-Verwaltungsgesellschaft	76
8 Die Prognoserechnung	21	15 Von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übertragene Verwaltungsfunktionen	78
8.1 Die Investitionsphase – Mittelherkunft (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)	22	16 Verwahrstelle des Spezial-AIF	79
8.2 Die Investitionsphase – Mittelverwendung (bei Vollplatzierung des Eigenkapitals)	23	17 Von der Verwahrstelle übertragene Verwahrfunktionen	80
8.3 Die Nutzungsphase	24	18 Abschlussprüfer des Spezial-AIF	80
8.4 Die Liquidationsphase	26	19 Sonstige Dienstleistungsanbieter und Partner für den Spezial-AIF	81
8.5 Die Renditebetrachtung	27	20 Rechte und faire Behandlung der Anleger	84
8.6 Die Sensitivitätsanalyse	28	21 Sonstige Informationen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Vermögensanlage	85
9 Die Verkaufsunterlagen und die Kontoverbindung	29	22 Informationen für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge, insbesondere zum Widerrufsrecht	86
<b>II Die Anlagebedingungen</b>	<b>30</b>	<b>IV Der Gesellschaftsvertrag</b>	<b>90</b>
<b>III Die Informationspflichtendokumentation (nach §307 KAGB)</b>	<b>36</b>	<b>V Die Beitrittserklärung</b>	<b>102</b>
1 Anlagestrategie und Ziele des Spezial-AIF	36	<b>VI Der Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger</b>	<b>105</b>
2 Änderungsmöglichkeiten von Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlagebedingungen	40	<b>VII Die Anlagen zur Beitrittserklärung</b>	<b>107</b>
3 Art des Vermögenswertes, Anlagebeschränkungen und einsetzbare Techniken	41		
4 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, -risiken und nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen	43		
5 Lage und Wettbewerb	44		

## Die Hinweise

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

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

# I Die Produktinformation (Werbemitteilung)

## Anlageobjekt Residenz am Salzbach:

Altenpflegeeinrichtung  
Hannoversche Straße 10-12  
49214 Bad Rothenfelde



## Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann:

Servicewohnanlage für betreutes Wohnen  
Birkenkamp 13/Erlenweg 25-27  
49214 Bad Rothenfelde





# 1 Das Konzept

Die IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ genannt) hat Miteigentumsanteile an einem Grundstück, belegen Hannoversche Straße 10–12 in 49214 Bad Rothenfelde, verbunden mit dem Sondereigentum an der u. a. auf dem Grundstück errichteten Altenpflegeeinrichtung „Residenz am Salzbach“ nebst Tiefgaragenstellplätzen sowie verschiedenen Sondernutzungsrechten, erworben (zusammen im Folgenden auch „Anlageobjekt Residenz am Salzbach“ genannt). Darüber hinaus hat die Fondsgesellschaft jeweils 100,00 Prozent der Miteigentumsanteile an zwei Grundstücken sowie ein weiteres Grundstück, alle drei Grundstücke belegen Birkenkamp 13/Erlenweg 25–27 in 49214 Bad Rothenfelde und bebaut mit der Servicewohnanlage für betreutes Wohnen „Seniorenresidenz Hasselmann“, erworben (zusammen im Folgenden auch „Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann“ genannt). Der Kaufpreis für beide Anlageobjekte hat € 8.460.300,00 betragen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte für beide Anlageobjekte zum 01.03.2023 (im Folgenden auch „Übergabetag“ genannt).

Die Fondsgesellschaft wurde aufgrund des Kaufvertrages vom 22.12.2022 Eigentümerin der Anlageobjekte.

Die Fondsgesellschaft hat mit der Blomberg Klinik GmbH (im Folgenden auch „Pächterin“ genannt) für beide Anlageobjekte jeweils einen langfristigen Pachtvertrag nebst Nachträgen abgeschlossen. Der Pachtbeginn bei beiden Anlageobjekten war der 01.03.2023. Das jeweilige Pachtverhältnis wurde auf die Dauer von 20 Jahren fest geschlossen (Grundpachtzeit), wobei die Pächterin das Recht hat, einen jeweiligen Pachtvertrag nach Ablauf der Grundpachtzeit zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern (Optionsrecht).

Die Pächterin übernimmt die gesamten mit dem jeweiligen Anlageobjekt zusammenhängenden Unterhalts- und Betriebskosten und hat die Anlageobjekte 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 des jeweiligen Anlageobjektes. Diese Verpflichtung umfasst auch Schönheitsreparaturen und die Einholung aller etwa erforderlichen, auch das Bauwerk betreffenden Genehmigungen bzw. die Durchführung von Anzeige- oder sonstigen behördlichen Verfahren (im Folgenden auch „Triple-Net-Konzept“ genannt).

Das für den Betrieb erforderliche Zubehör, insbesondere das Inventar, ist nicht Gegenstand des jeweiligen Pachtvertrages und durch die Pächterin anzuschaffen sowie nach der Art eines ordentlichen Kaufmannes von ihr instand zu halten, instand zu setzen und zu erneuern.

Der Fondsgesellschaft und der Pächterin ist bekannt, dass die Anlageobjekte nicht vollständig frei von Instandsetzungs- bzw. Veränderungsbedarf sind. In Listen Sanierungsmaßnahmen als Anlage zum jeweiligen Pachtvertrag wurden Instandsetzungs- und Veränderungsmaßnahmen festgelegt und es wurde vereinbart, dass die aufgeführten Maßnahmen zur Instandsetzung und Verbesserung bzw. Veränderung von der Pächterin auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung durchzuführen sind.

Für das Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann wurde im Investitionsplan der Fondsgesellschaft ein Betreiberinstandhaltungskostenzuschuss der Fondsgesellschaft an die Pächterin i. H. v. € 264.700,00 berücksichtigt. Insgesamt wurden inkl. des oben genannten Kaufpreises somit Aufwendungen i. H. v. € 8.725.000,00 prognostiziert.

Das Konzept dieser Vermögensanlage besteht darin, während einer Nutzungsphase von 15 Jahren laufende Überschüsse zu generieren. Anfangs sollen prognosegemäß 4,75 Prozent p. a. monatlich, beginnend ab dem 01.09.2023, an die Anleger ausgeschüttet werden.

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

## 2 Die Partner

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

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

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

Die IMMAC group einschließlich der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH hat bis zum Inkrafttreten des KAGB insgesamt 75 Investmentvermögen mit 121 Objekten und einem Investitionsvolumen von mehr als € 1,15 Milliarden initiiert. Seit der Einführung des KAGB hat die Hanseatische bislang 59 AIF mit einem Investitionsvolumen von knapp € 950 Millionen strukturiert und konzipiert, die zum Teil auch über Unternehmensbeteiligungen in 73 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 134 emittierter Investmentvermögen ein Investitionsvolumen von über € 2,1 Milliarden realisiert.

Die Hanseatische, die seit dem 01.07.2013 die Dienstleistungen von der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH übernommen hat, verwaltet zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation zwei Beteiligungen an Unternehmen mit Sitz in den USA, welche über die mittelbare wirtschaftliche Beteiligung an zwei Zielfonds in den US-amerikanischen Energiemarkt für Gas und Öl investieren. Des Weiteren werden 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 158 Objekte (inkl. der Objekte der irischen Betriebsgesellschaften) mit einem Investitionsvolumen von über € 1,83 Milliarden (inkl. der zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation in Platzierung befindlichen Fonds). Hierbei handelt es sich um 143 Pflegeeinrichtungen und Anlagen für betreutes Wohnen, vier Reha-Einrichtungen und elf Hotels. Insgesamt werden in dem verwalteten Portfolio mehr als 12.900 Pflegeplätze, über 1.400 betreute Wohneinheiten (Servicewohnungen), ca. 1.000 Apartment-Zimmer (Reha) und knapp 1.700 Hotelzimmer betrieben.

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

### 3 Die Anlageobjekte

#### Anlageobjekt Residenz am Salzbach:

##### Grundstück, bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Residenz am Salzbach“

<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Kapazität:</b>	48 Pflegebetten in 48 Einzelzimmern
<b>Grundstücksgröße:</b>	insgesamt 6.500 Quadratmeter
<b>Bundesland:</b>	Niedersachsen
<b>Pächterin:</b>	Blomberg Klinik GmbH
<b>Pachtvertrag:</b>	Laufzeit von 20 Jahren zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption (für die Pächterin)
<b>Pachtzins:</b>	€ 354.000,00 p. a. anfänglich, indiziert
<b>Erwerbskosten exkl. Anschaffungsnebenkosten:</b>	€ 5.800.000 (Kaufpreis)
<b>Faktor:</b>	16,38-fach
<b>Erwerbspreis/Bett:</b>	€ 120.833,33
<b>Pacht/Bett/Tag:</b>	€ 20,21

Bei dem Anlageobjekt Residenz am Salzbach handelt es sich um ein P-förmiges Gebäude, das 2017 errichtet wurde. Das Anlageobjekt am Salzbach verfügt über einen Innenhof und Grünflächen um den Bauteil mit Servicewohnungen für betreutes Wohnen. Die Zufahrt zu dem in Massivbauweise errichteten Gebäude erfolgt über die Hannoversche Straße und vor dem Gebäude befinden sich ausreichend Stellplätze.

Das Anlageobjekt Residenz am Salzbach ist teilunterkellert und verfügt über ein Erd-, ein Ober- und ein Staffelgeschoss. Die vertikale Gebäudeerschließung erfolgt über zwei innen liegende Treppenhäuser sowie eine außen liegende Fluchttreppe. Die barrierefreie Erschließung erfolgt über zwei Aufzüge.

Die Altenpflegeeinrichtung besteht aus drei etagenweise angeordneten Wohngruppen mit insgesamt 48 Einzelzimmern und 43 Stellplätzen in der Tiefgarage. Ursprünglich wurde die Altenpflegeeinrichtung mit 42 Einzelzimmern und einer Tagespflege errichtet. Die Tagespflege im Erdgeschoss wurde später umgebaut, sodass sechs weitere Einzelzimmer für die vollstationäre Pflege zur Verfügung stehen.

Im Kellergeschoss des Anlageobjektes Residenz am Salzbach befinden sich Lager- und Technikräume, wie der Hausanschlussraum, Heizungsräume, der Elektrikraum und die Maschinenräume der Aufzüge, sowie die Räumlichkeiten des Hausmeisters. Im Erdgeschoss ist neben der Rezeption, einem Speisesaal, Verwaltungsräumen und einem Frisör eine Wohngruppe mit angegliederter Wohngruppenküche, einem Pflegearbeitsraum sowie einem Dienstzimmer angesiedelt. Zwei weitere Wohngruppen mit entsprechend angegliederten Räumlichkeiten

befinden sich im Ober- sowie im Staffelgeschoss. Das Obergeschoss umfasst darüber hinaus eine Tagespflege und einen Besprechungsraum, im Staffelgeschoss sind zusätzlich die Büros der ambulanten Pflege sowie weitere Büroräume untergebracht.

Die Wärmeversorgung des Anlageobjektes Residenz am Salzbach erfolgt über Fernwärme, als Wärmelieferant tritt die Klinik im Kurpark GmbH auf. Im Technikraum im Gebäudekeller befinden sich ein Warmwasserspeicher, zwei Trinkwasser- sowie zwei Pufferspeicher. Die Wärmeübergabe erfolgt über Plattenheizkörper und Radiatoren. Außerdem sind in den Badezimmern Fußbodenheizungen und Handtuchheizkörper installiert.

Sämtliche Bewohnerzimmer verfügen über ein Pflegebett, einen Tisch mit Stühlen, einen Schrank sowie über einen TV- und Telefonanschluss. Am Bett und im Badezimmer ist jeweils eine Rufvorrichtung für den Schwesternruf installiert. Jedes der 17,76 bis 18,57 Quadratmeter großen Bewohnerzimmer verfügt über eine eigene Nasszelle.





**Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann:****Grundstücke, bebaut mit der Servicewohnanlage für betreutes Wohnen „Seniorenresidenz Hasselmann“**

<b>Baujahr:</b>	1978, Erweiterung 1990
<b>Kapazität:</b>	57 Servicewohnungen für betreutes Wohnen
<b>Grundstücksgröße:</b>	4.493 Quadratmeter
<b>Bundesland:</b>	Niedersachsen
<b>Pächterin:</b>	Blomberg Klinik GmbH
<b>Pachtvertrag:</b>	Laufzeit von 20 Jahren zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption (für die Pächterin)
<b>Pachtzins:</b>	€ 199.000,08 p. a. anfänglich, indiziert
<b>Erwerbskosten exkl. Anschaffungsnebenkosten:</b>	€ 2.925.000,00 (Kaufpreisanteil i. H. v. € 2.660.300,00 zzgl. eines Betreiberinstandhaltungskostenzuschusses i. H. v. € 264.700,00)
<b>Faktor:</b>	14,70-fach
<b>Erwerbspreis/Einheit:</b>	€ 49.576,27
<b>Pacht/Einheit/Tag:</b>	€ 9,24

Bei dem Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann handelt es sich um ein L-förmiges Gebäude, das aus verschiedenen, miteinander verbundenen Gebäudeteilen besteht, die in mehreren Bauabschnitten von 1978 bis 1990 errichtet wurden. Das ursprünglich als Pension genutzte Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann wird seit dem Jahr 1997 als Servicewohnanlage für betreutes Wohnen genutzt. Die Zufahrt zu dem in Massivbauweise errichteten Gebäude erfolgt über den Birkenkamp und vor dem Gebäude befinden sich ausreichend Stellplätze.

Das Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann umfasst ein Kellergeschoss, drei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Gebäudeerschließung erfolgt über insgesamt drei innen liegende Treppenhäuser sowie zwei Aufzüge

Die Servicewohnanlage verfügt über insgesamt 57 Einheiten für betreutes Wohnen und fünf weitere, als Gästezimmer genutzte Einheiten. Darüber hinaus verfügt das Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann über zwei 130 bzw. 350 Quadratmeter große Gewerbeeinheiten, die an einen ambulanten Pflegedienst bzw. ein Therapiezentrum vermietet sind.

Im Kellergeschoss des Anlageobjektes Seniorenresidenz Hasselmann befinden sich Technik- und Heizräume, ein Sportstudio für die Bewohner sowie ein Wäscheraum, in dem die Bewohner eigene Waschmaschinen aufstellen können. Das Erdgeschoss umfasst neben den Servicewohnungen die Rezeption, einen Speisesaal mit angeschlossener Verteilerküche, einen weiteren Gemeinschaftsraum, Personalräume sowie die beiden

vermieteten Gewerbeeinheiten. Die weiteren Servicewohnungen befinden sich in den drei Obergeschossen.

Das Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann ist mit einer Gasheizung ausgestattet. In jedem Gebäudeteil ist ein eigener Warmwasserspeicher vorhanden. Die Servicewohnungen sind zum Teil mit Fußbodenheizungen ausgestattet.

Bei den 57 Servicewohnungen für betreutes Wohnen handelt es sich um Ein- bis Dreizimmerwohnungen mit einer Größe von ca 18 bis 70 Quadratmetern. Sämtliche Servicewohnungen verfügen über einen Balkon, eine Loggia oder einen Wintergarten und sind mit einer Einbauküche ausgestattet. Jede Servicewohnung verfügt darüber hinaus über ein eigenes Bad, welches mit einer offenen, bodengleichen Dusche, einem Waschtisch und einem wandhängenden WC ausgestattet ist. Ein Handtuchheizkörper ist in einem Teil der Bäder installiert. Jede Servicewohnung verfügt über eine eigene Klingelanlage vor der Wohnungstür, eigene Rauchmelder und sowohl in den Wohnräumen als auch im Badezimmer über einen Notrufschalter, der jede Servicewohnung mit der Rufanlage des Anlageobjektes Seniorenresidenz Hasselmann verbindet. Diese ist auf die Rezeption aufgeschaltet, welche 24 Stunden am Tag besetzt ist. Die Servicewohnanlage ist in den Zugangsbereichen videoüberwacht.







## 4 Die Standorte

Grundstück, belegen Hannoversche Straße 10–12 in 49214 Bad Rothenfelde und u. a. bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung „Residenz am Salzbach“



Grundstücke, belegen Birkenkamp 13/Erlenweg 25–27 in 49214 Bad Rothenfelde und bebaut mit der Servicewohnanlage für betreutes Wohnen „Seniorenresidenz Hasselmann“



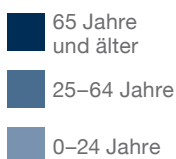
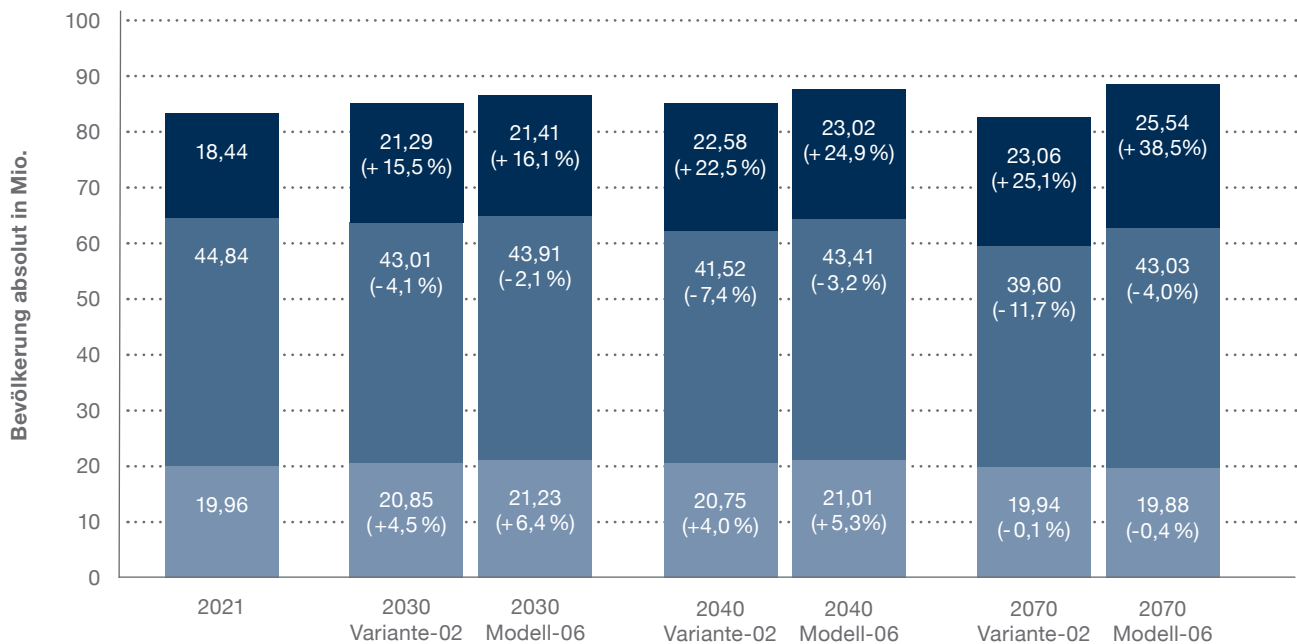
## 5 Der deutsche Pflegemarkt (einschließlich Servicewohnen)

### a) Der Gesamtmarkt

Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte im Jahr 2020 mit einem Wachstum um ca. 8,0 Prozent gegenüber dem Jahr 2019 um rund 1,5 Prozent stärker zu als der gesamte Gesundheitsmarkt. Dies geht aus den Veröffentlichungen zur Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom April 2022 hervor. Demnach machten im Jahr 2020 die ambulante und stationäre bzw. teilstationäre Pflege mit rund € 67 Milliarden 15,2 Prozent der gesamten Gesundheitsausgaben Deutschlands aus. Pflege nahm damit den Platz des zweitbedeutendsten Gesundheitssektors nach Krankenhäusern ein.

Grundlage aller Prognosen zum Thema Pflegebedürftigkeit und Pflegebedarf ist die Bevölkerungsentwicklung Deutschlands. In der untenstehenden Abbildung ist die Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2021 bis 2070 dargestellt. Die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren soll laut der 15. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2070 bei jeweils moderater Entwicklung der Geburtenrate, der Lebenserwartung sowie der Zuwanderung auf 23,06 Millionen bzw. bei tendenziell niedrigeren Geburtenraten, starkem Anstieg der Lebenserwartung sowie hoher Zuwanderung auf 25,54 Millionen Menschen anwachsen. Gegenüber der fortgeschriebenen Bevölkerungszahl aus dem Jahr 2021 bedeutet dies einen Zuwachs bei den 65-Jährigen und Älteren von 25,1 Prozent bzw. 38,5 Prozent bis zum Jahr 2070.

### Bevölkerungsentwicklung in Altersgruppen von 2021 bis 2070



**Variante-02:**  
Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo moderat

**Modell-06:**  
Geburtenrate niedrig, Lebenserwartung starker Anstieg, Wanderungssaldo hoch

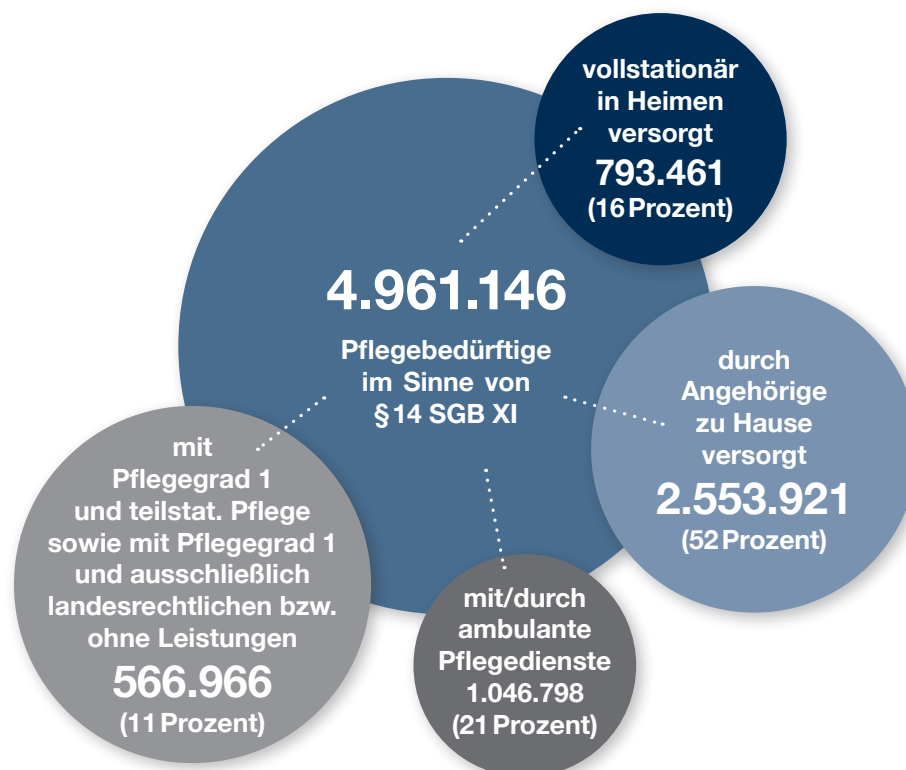
( ) Änderung gegenüber 2021 ab 2030: Prognose



## b) Der Markt für stationäre Altenpflege

Laut der aktuellen Pflegestatistik wurden mit etwa 793.000 Menschen ca. 16,0 Prozent der insgesamt rund 4,96 Millionen Pflegebedürftigen im Jahr 2021 vollstationär in Pflegeeinrichtungen versorgt. Im Vergleich zum Jahr 2019 ist die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen somit leicht rückläufig, verglichen mit den Zahlen aus dem Jahr 2007 ergibt sich hingegen ein Anstieg um ca. 15,7 Prozent. Im Rahmen der ambulanten Pflege durch Laien und professionelle Pflegekräfte wurden ca. 84,0 Prozent der Pflegebedürftigen versorgt (vgl. Abbildung).

### Pflegebedürftige im Jahr 2021 nach Versorgungsart



Quellen:

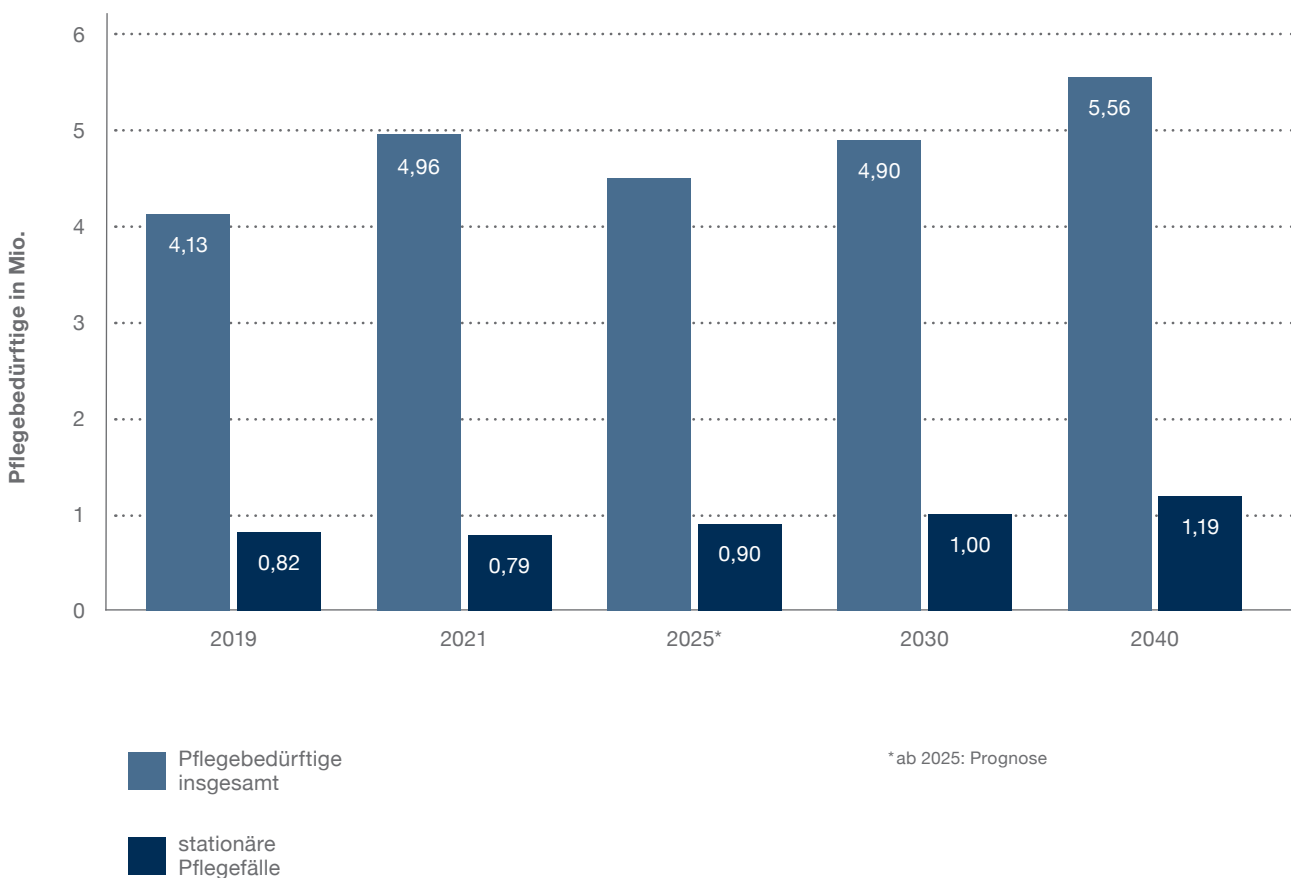
Text: Gesundheitsberichterstattung des Bundes, [www.gbe-bund.de](http://www.gbe-bund.de): Gesundheitsausgaben in Deutschland, Januar 2023 und Statistisches Bundesamt, [www.destatis.de](http://www.destatis.de), Pflegestatistik 2021

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

Im Jahr 2021 waren 92,5 Prozent der vollstationär in Heimen versorgten Pflegebedürftigen 65 Jahre oder älter. Es bietet sich daher an, diese Altersgruppe als Zielgruppe zu definieren. Die Nachfrage nach vollstationärer Pflege kann mit der Pflegequote der 65-Jährigen und Älteren gleichgestellt werden. Die Pflegequote beschreibt im Allgemeinen den Anteil der Pflegebedürftigen an einer jeweiligen Bevölkerungsgruppe. Im Jahr 2021 betrug die Pflegequote 3,98 Prozent für 65-jährige und ältere vollstationär versorgte Pflegebedürftige in Deutschland und lag somit unter dem Höchstwert aus dem Jahr 2017 (4,27 Prozent).

Das RWI Essen geht im Basisszenario mit konstanter Pflegequote davon aus, dass die Zahl der Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2040 auf 5,56 Millionen Menschen steigt. Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,19 Millionen Menschen prognostiziert (vgl. Abbildung).

**Pflegebedürftige insgesamt und in stationärer Versorgung von 2019 bis 2040**



Quelle:  
Statistisches Bundesamt, www.destatis.de

### c) Der Markt für Servicewohnungen

Für betreutes Wohnen gibt es keine allgemein verbindliche Definition. Die Kompetenzgruppe „Serviceimmobilien“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. definiert Servicewohnen bzw. betreutes Wohnen als „eine besondere Form des Wohnangebotes in Miet- oder Eigentumswohnanlagen/-gebäuden, das neben den baulichen bzw. immobilien-spezifischen Voraussetzungen (adäquater Wohnraum) ein differenziertes Angebot an Serviceleistungen bereithält“.

Infolge des Fehlens einer verbindlichen Definition bzgl. des betreuten Wohnens haben sich in den vergangenen Jahren zahlreiche unterschiedliche Wohnkonzepte etabliert, deren Zuordnung aufgrund einer freien Auslegung der Begriffsdefinition der Anbieter häufig intransparent ist. Die Einrichtungskonzepte sind stark ausdifferenziert, auch weil die Bedürfnisse und Anforderungen der Nutzer dies oftmals erfordern. Das Angebot reicht von der Bereitstellung barrierefreien Wohnraumes ohne verbindlichen Grundservice bis hin zu Luxus-Apartments mit Full-Service-Garantie ähnlich wie im Hotellerie-Gewerbe.

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

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

Das betreute Wohnen für ältere Menschen ist Privatsache. Gesetzlich verankerte bauliche sowie qualitätsorientierte Anforderungen bestehen in diesem Segment nicht; es gilt kein spezifisches Sozialrecht. Anders als bei der Unterbringung in einer stationären Altenpflegeeinrichtung, bei der die Pflegeversicherung anteilig Kosten übernimmt, gibt es keine Unterstützung beim betreuten Wohnen. Bei finanzieller Bedürftigkeit können

jedoch Wohngeld und vereinzelt Leistungen des Sozialamtes sowie der Krankenversicherung genutzt werden.

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

Da Einrichtungen für betreutes Wohnen keiner Meldepflicht unterliegen, erfasst die amtliche Statistik keine Zahlen zum Angebot des betreuten Wohnens in Deutschland. Daher können in Bezug auf den aktuellen Bestand und den künftigen Bedarf lediglich Schätzungen abgegeben werden. Der Zentrale Immobilien Ausschuss kommt im Frühjahrsgutachten 2020 zu folgendem Ergebnis: „Deutschland zeigt schon heute nahezu flächendeckend eine Unterversorgung mit betreutem Wohnen, die sich in den kommenden Jahren deutlich verschärfen wird.“ Erhebungen der statistischen Ämter des Bundes und der Länder zum Thema „Wohnen in Deutschland“ aus dem Jahr 2018 haben ergeben, dass lediglich rund 3,5 Prozent der Haushalte, in denen mindestens eine Person im Alter von 65 Jahren und älter lebt, barrierearm gestaltet waren. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der aktuellen Wohnsituation älterer Menschen ist zu erwarten, dass der Bedarf an altersgerechten Wohnungen künftig steigen wird.

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

In Städten sollten die Bedarfsquoten tendenziell höher sein als im ländlichen Raum, wo eher gefestigte Familienstrukturen vorzufinden sind und die Betreuung der eigenen Häuslichkeit stattfindet. Darüber hinaus besteht ein Wettbewerb zwischen betreutem Wohnen und der häuslichen Pflege durch eine

professionelle Pflegekraft, die gerade bei großer zur Verfügung stehender Wohnfläche ins Haus geholt wird, um eine 24-Stunden-Betreuung zu gewährleisten. Sollten die baulichen Gegebenheiten in der eigenen Wohnung bzw. der Wohnung der pflegenden Angehörigen nicht adäquat sein, kann ein Umzug ins betreute Wohnen eine Alternative darstellen.

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

#### **d) Einschätzung der Anbieterin**

Der Pflegemarkt im Allgemeinen ist ein Wachstumsmarkt und sowohl der stationäre Pflegemarkt als auch der Markt für betreutes Wohnen im Besonderen sind es ebenfalls und werden dies nach Einschätzung der Anbieterin aller Voraussicht nach bleiben. Der Kapitalbedarf der stationären Pflege in den kommenden Jahren kann nach Einschätzung der Anbieterin kaum allein von gemeinnütziger und öffentlicher Hand bedient werden. Daneben gewinnen durch die politische Stärkung der ambulanten Pflege alternative Wohnformen, wie das betreute Wohnen, zunehmend an Bedeutung. Anreizstrukturen wie die Wahlfreiheit bei der Buchung einzelner Leistungen sowie eine damit einhergehende Flexibilität lassen die Zahl derer, die auf ambulante Versorgungsstrukturen zurückgreifen, steigen. Die demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen führen zu einer höheren Nachfrage, sodass sich für private Träger ein breites Handlungsfeld ergibt.

## 6 Die Pächterin

Pächterin beider Anlageobjekte ist die Blomberg Klinik GmbH. Das Anlageobjekt Residenz am Salzbach wird bereits seit 2017 von der Blomberg Klinik GmbH betrieben. Darüber hinaus ist die Blomberg Klinik GmbH zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation Betreiberin der gleichnamigen Pflegeeinrichtung Blomberg Klinik in Bad Laer.

Die Blomberg Klinik GmbH wurde von einer renommierten Wirtschaftsagentur mit einem Bonitätsindex von 206 (Ausfallswahrscheinlichkeit 0,16 Prozent nach Basel-II-Kriterien) bewertet (Stand Mai 2023). Diese Bewertung zählt zur Risikoklasse 1, wobei die Wirtschaftsagentur in insgesamt sechs Risikoklassen die Zahlungsfähigkeit einer Person/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 Blomberg Klinik 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 in der Klinik im Kurpark, wovon 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 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 in 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 neben Wolfgang und Jens Hasselmann in die Unternehmensgruppe eintrat, verabschiedete sich Wolfgang Hasselmann im Jahr 2007 nach fast 30 erfolgreichen Jahren in den Ruhestand.

Im Jahr 2017 wurde das Portfolio der Hasselmann Gruppe um die neu errichtete Residenz am Salzbach erweitert, einen Komplex mit Eigentumswohnungen, Betreuungsservice und Pflegeeinrichtung. Im selben Jahr trat Detlef Hesse als dritter Geschäftsführer in die Unternehmensgruppe ein.

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

## 7 Die Risiken

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

### Marktrisiko

Während das Marktrisiko während der Betriebszeit in wesentlichem Umfang auf die Pächterin verlagert ist, besteht am Ende der jeweiligen Pachtzeit das Pachtvertragsverlängerungs- bzw. Verwertungsrisiko. Zusätzlich besteht ein Zinsänderungsrisiko durch die langfristige Fremdfinanzierung, da die jeweilige Zinsbindungsdauer kürzer als die prognostizierten Haltedauern und die vereinbarten Pachtvertragslaufzeiten 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 der Pachtverträge, bzw. des Kaufvertrages nebst etwaigen jeweiligen 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.

### 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.

#### Rechtliche und steuerliche Risiken

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen oder steuerlichen Grundlagen sowie die Verwaltungspraxis ändern, mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft.

#### Risiko aus fehlender Risikosteuerung

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

#### Wertentwicklungsrisiko

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

Die Veräußerung eines Anlageobjektes ist vertraglich nicht gesichert. Es ist denkbar, dass Gebäude zum Zeitpunkt der Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig sind. Ferner besteht das Risiko, dass ein Anlageobjekt gesetzlichen Vorgaben bzgl. Umwelt- und Klimaschutz (beispielsweise im Hinblick auf Energieeffizienz oder CO<sub>2</sub>-Ausstoß) nicht (mehr) entspricht bzw. die Maßnahmen zur Umsetzung etwaiger Vorgaben wirtschaftlich



nicht sinnvoll sind, was sich negativ auf den Wert bzw. die Veräußerbarkeit eines Anlageobjektes auswirken kann. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aufgrund der in der Vergangenheit stark gestiegenen Immobilienpreise in Zukunft deutliche, negative Wertkorrekturen ergeben. Die Folge könnte sein, dass anlässlich einer Liquidation der Fondsgesellschaft ein oder beide Anlageobjekte nur zu einem wesentlich geringeren Wert veräußert werden können als angenommen.

#### **Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers**

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

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

## 8 Die Prognoserechnung

#### **Die Prognoserechnung ist untergliedert in**

- eine **Investitionsphase**, in welcher der Erwerb der Anlageobjekte, die Erwerbsnebenkosten sowie die Transaktionskosten und die Finanzierung abgebildet sind; diesem Kalkulationsbestandteil ist ebenfalls der Eigenkapitalbedarf zu entnehmen,
- eine **Nutzungsphase**, aus der sich der Kapitaldienst für das langfristige Fremdkapital, Rücklagen, Instandhaltungsaufwendungen, Verwaltungskosten sowie eine anfängliche prognosegemäße Ausschüttung i. H. v. 4,75 Prozent p. a. auf das Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag ergeben,
- eine **Liquidationsphase**, in der ein Verkauf der Anlageobjekte dargestellt wird und als Resultat hieraus das Gesamtergebnis für die Fondsgesellschaft.

#### **In der Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass**

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

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

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

### Finanzplan – Mittelherkunft (Prognose)

Kommanditkapital		6.600.000	58,77 %
Ausgabeaufschlag		330.000	2,94 %
Fremdkapital		4.300.000	38,29 %
<b>Finanzierungsvolumen</b>		<b>11.230.000</b>	<b>100,00 %</b>

### Darlehen

<b>Nominalbetrag</b>			<b>4.300.000</b>
im Verhältnis zu Erwerbskosten			46,53 %
je Einheit (48 vollstationäre Pflegeplätze, 57 Wohneinheiten für betreutes Wohnen, 2 Gewerbeeinheiten)			40.187

### Kapitaldienst p. a.

Zinssatz	2,90 %	Tilgungssatz anfänglich	1,15 %	4,05 %
Annuität Darlehen				174.150

### Deckungsverhältnisse

<b>Jahrespacht</b>			<b>553.000</b>
<b>Überdeckung Pachteinnahmen p. a.</b>			<b>378.850</b>
<b>Jahrespacht zu Kapitaldienst</b>			<b>317,54 %</b>
<b>Jahrespacht zu Darlehen (Kapitaldienstfähigkeit)</b>			<b>12,86 %</b>

Bis zum Prognosebeginn werden planmäßig bereits € 24.173,67 zulasten der Gründungsgesellschafter getilgt, sodass die Restvaluta zu Prognosebeginn am 01.09.2023 noch € 4.275.826,33 betragen wird.

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

<b>Investitionsplan – Mittelverwendung (Prognose)</b>					
	Summe	davon steuerliche Anschaffungskosten			davon steuerliche Werbungskosten
		Gebäude	Grund und Boden	Sonstige	absolut
Grund und Boden	1.790.000		1.790.000		
Gebäude	6.670.300	6.670.300			
<b>Erwerbs- und Herstellungskosten</b>	<b>8.460.300</b>	<b>6.670.300</b>	<b>1.790.000</b>		
Betreiberinstandhaltungskostenzuschuss	264.700			264.700	
Grunderwerbsteuer	423.015	333.515	89.500		
Aufwendungen des Erwerbes/sonstige Gebühren	92.803	72.681	20.122		
<b>Erwerbskosten</b>	<b>9.240.818</b>	<b>7.076.496</b>	<b>1.899.622</b>	<b>264.700</b>	
Vertriebsgenehmigung/ Gesellschaftsgründungskosten	8.000	2.365	635		5.000
Vertriebsleistung	264.000	208.144	55.856		
Vergütung an Initiatorin und Dritte für Strukturierung	730.500	575.943	154.557		
Verwahrstelle	9.167				9.167
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	4.500				4.500
Ausgabeaufschlag	330.000	260.180	69.820		
<b>Dienstleistungskosten</b>	<b>1.346.167</b>	<b>1.046.632</b>	<b>280.868</b>		<b>18.667</b>
Disagio	430.000				430.000
Gebühren für Sicherheitenstellung (Grundsschulden)	29.611				29.611
Strukturierungsentgelte Banken	99.000				99.000
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>558.611</b>				<b>558.611</b>
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>84.405</b>				
<b>Investitionsvolumen</b>	<b>11.230.000</b>	<b>8.123.128</b>	<b>2.180.489</b>	<b>264.700</b>	<b>577.278</b>

Die Erwerbskosten umfassen den Kaufpreis für die Miteigentumsanteile an drei Grundstücken sowie für ein weiteres Grundstück mit aufstehenden Gebäuden den Betreiberinstandhaltungskostenzuschuss für das Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann im Rahmen des Pachtvertrages Seniorenresidenz Hasselmann sowie die mit dem Erwerb anfallenden Aufwendungen (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Gutachterkosten). Davon hat der Kaufpreis für beide Anlageobjekte € 8.460.300,00 betragen und dieser wurde zum 01.03.2023 gezahlt.

Ein Teilbetrag der sofort abzugsfähigen Werbungskosten i. H. v. € 5.000,00 (für Gesellschaftsgründungskosten) wurde als bereits abgeflossen prognostiziert und den Anlegern prognosegemäß steuerlich nicht mehr zugewiesen.

## 8.3 Die Nutzungsphase

### Liquiditätsergebnis und voraussichtliche Finanzlage der Fondsgesellschaft (Prognose)

Jahr (31.12.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Pachteinnahmen</b>	<b>184.333</b>	<b>553.000</b>	<b>553.000</b>	<b>575.120</b>	<b>579.544</b>	<b>579.544</b>	<b>602.726</b>
<b>Aufwendungen</b>							
Darlehenszinsen	41.272	122.834	121.326	119.773	118.175	116.530	114.837
Darlehenstilgung	16.778	51.316	52.824	54.377	55.975	57.620	59.313
Steuerberatung	1.500	4.500	4.500	4.680	4.716	4.716	4.905
Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung	1.000	3.000	3.000	3.120	3.144	3.144	3.270
Haftungsvergütung Komplementärin	833	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Vergütung Fondsgeschäftsführung	833	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Fondsgesellschaftsverwaltung	5.067	15.200	15.200	15.808	15.930	15.930	16.567
Objektmanagement	5.067	15.200	15.200	15.808	15.930	15.930	16.567
Wirtschaftsprüferkosten	8.500	8.500	8.500	8.840	8.908	8.908	9.264
Gutachterkosten Folgebewertung	3.000	3.000	3.000	3.120	3.144	3.144	3.270
Sonstige Ausgaben	500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Verwahrstelle	0	11.000	11.000	11.440	11.528	11.528	11.989
Vergütung Zinersparnis	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summe der Ausgaben</b>	<b>84.350</b>	<b>241.050</b>	<b>241.050</b>	<b>243.466</b>	<b>243.949</b>	<b>243.949</b>	<b>246.481</b>
Planbudget ESG-relevanter Aufwand	0	0	0	4.401	4.489	4.579	4.671
Entnahme/Zuführung Liquiditätsreserve	-4.517	-1.550	-1.550	13.753	17.605	17.516	38.074
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>79.888</b>	<b>78.338</b>	<b>76.788</b>	<b>90.541</b>	<b>108.146</b>	<b>125.662</b>	<b>163.736</b>
<b>Anlegerbetrachtung</b>							
<b>Ausschüttung in Prozent des Eigenkapitals*</b>	<b>4,75 %</b>	<b>4,75 %</b>	<b>4,75 %</b>	<b>4,75 %</b>	<b>4,75 %</b>	<b>4,75 %</b>	<b>4,75 %</b>
Ausschüttung absolut	104.500	313.500	313.500	313.500	313.500	313.500	313.500
<b>Stand Fremdkapital (am 31.12.)</b>	<b>4.259.049</b>	<b>4.207.733</b>	<b>4.154.908</b>	<b>4.100.532</b>	<b>4.044.557</b>	<b>3.986.937</b>	<b>3.927.624</b>
<b>Ergebnisdarstellung Steuer</b>							
<b>Steuerliches Ergebnis</b>	-514.083	187.569	189.077	205.932	211.383	212.938	235.189
<b>Steuerliches Ergebnis in Prozent des Eigenkapitals</b>	-7,79 %	2,84 %	2,86 %	3,12 %	3,20 %	3,23 %	3,56 %
Steuerliches Ergebnis in Prozent des Eigenkapitals kumuliert	-7,79 %	-4,95 %	-2,08 %	1,04 %	4,24 %	7,47 %	11,03 %
<b>Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert in Prozent des Eigenkapitals</b>	<b>80,10 %</b>	<b>79,60 %</b>	<b>79,08 %</b>	<b>84,66 %</b>	<b>85,50 %</b>	<b>85,14 %</b>	<b>91,03 %</b>

Alle Werte in Euro und gerundet.

\*zeitanteilig

	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	gesamt
	<b>607.362</b>	<b>607.362</b>	<b>631.657</b>	<b>636.516</b>	<b>636.516</b>	<b>661.976</b>	<b>667.068</b>	<b>667.068</b>	<b>460.722</b>	<b>9.203.515</b>
	113.094	111.299	109.452	166.694	163.187	159.519	155.682	151.669	98.792	1.984.136
	61.056	62.851	64.698	76.342	79.849	83.518	87.354	91.367	63.232	1.018.469
	4.942	4.942	5.140	5.180	5.180	5.387	5.428	5.428	3.749	74.893
	3.295	3.295	3.427	3.453	3.453	3.591	3.619	3.619	2.499	49.929
	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	1.667	37.500
	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	1.667	37.500
	16.694	16.694	17.362	17.496	17.496	18.195	18.335	18.335	12.664	252.972
	16.694	16.694	17.362	17.496	17.496	18.195	18.335	18.335	12.664	252.972
	9.336	9.336	9.709	9.784	9.784	10.175	10.253	10.253	10.622	150.672
	3.295	3.295	3.427	3.453	3.453	3.591	3.619	3.619	20.409	69.838
	1.500	1.500	36.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.000	57.500
	12.081	12.081	12.565	12.661	12.661	13.168	13.269	13.269	9.164	179.405
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>246.988</b>	<b>246.988</b>	<b>284.641</b>	<b>319.058</b>	<b>319.058</b>	<b>321.839</b>	<b>322.395</b>	<b>322.395</b>	<b>238.129</b>	<b>4.165.786</b>
	4.764	4.859	4.957	5.056	5.157	5.260	5.365	5.473	3.721	62.753
	42.110	42.015	28.559	-1.098	-1.199	21.377	25.808	25.701	9.871	272.476
	<b>205.846</b>	<b>247.862</b>	<b>276.421</b>	<b>275.322</b>	<b>274.123</b>	<b>295.500</b>	<b>321.308</b>	<b>347.009</b>	<b>356.880</b>	<b>356.880</b>
	<b>4,75%</b>	<b>4,75%</b>	<b>4,75%</b>	<b>4,75%</b>	<b>4,75%</b>	<b>4,75%</b>	<b>4,75%</b>	<b>4,75%</b>	<b>4,75%</b>	<b>71,25%</b>
	313.500	313.500	313.500	313.500	313.500	313.500	313.500	313.500	209.000	4.702.500
	<b>3.866.568</b>	<b>3.803.717</b>	<b>3.739.020</b>	<b>3.662.678</b>	<b>3.582.828</b>	<b>3.499.311</b>	<b>3.411.956</b>	<b>3.320.589</b>	<b>3.257.357</b>	<b>3.257.357</b>
	240.969	242.668	231.059	213.046	216.452	242.697	250.965	254.871	164.971	2.785.704
	3,65%	3,68%	3,50%	3,23%	3,28%	3,68%	3,80%	3,86%	2,50%	42,21%
	14,68%	18,36%	21,86%	25,09%	28,37%	32,04%	35,85%	39,71%	42,21%	
	<b>92,10%</b>	<b>91,94%</b>	<b>97,56%</b>	<b>97,94%</b>	<b>97,10%</b>	<b>102,60%</b>	<b>103,23%</b>	<b>102,63%</b>	<b>107,25%</b>	

## 8.4 Die Liquidationsphase

### Veräußerung (Prognose)

<b>Exitszenario</b>			
Jahrespacht bei Veräußerung		699.088	
Verkaufsfaktor		15,40 bzw. 13,70	
Veräußerungsjahr		2038	
		<b>gesamt</b>	<b>zu Eigenkapital</b>
Veräußerungserlös	10.338.279		156,64 %
Veräußerungsgebühr HKA (inkl. Veräußerungsdrittkosten)	-103.383		-1,57 %
Gewinnanteil geschäftsführende Kommanditistin	-140.658		-2,13 %
Darlehensvaluta	-3.257.357		-49,35 %
Liquiditätsreserve (gemäß Prognose)	356.880		5,41 %
<b>Zufluss aus der Veräußerung</b>	<b>7.193.762</b>	<b>109,00 %</b>	<b>217.993</b>

\* Die Beteiligungssumme des Musteranlegers beträgt € 200.000.

Die Anbieterin unterstellt in der Prognoserechnung, dass die Anlageobjekte zum 15,40-Fachen (Anlageobjekt Residenz am Salzbach) bzw. 13,70-Fachen (Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann) der jeweils angenommenen Jahrespacht zum Veräußerungszeitpunkt verwertet werden.



## 8.5 Die Renditebetrachtung

<b>Anlegerrendite (Prognose)</b>		
<b>Persönlicher Steuersatz</b>	<b>35,00 %</b>	<b>42,00 %</b>
<b>I. Investitionsphase</b>		
<b>Zeichnungsbetrag</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Ausgabeaufschlag	10.000	10.000
<b>Kapitaleinsatz</b>	<b>210.000</b>	<b>210.000</b>
<b>II. Nutzungsphase</b>		
<b>Summe Barausschüttungen</b>	<b>142.500</b>	<b>142.500</b>
Einkommensteuer	29.545	35.454
Solidaritätszuschlag	1.625	1.950
<b>Zufluss Nutzungsphase nach Steuern</b>	<b>111.330</b>	<b>105.096</b>
<b>III. Veräußerungsergebnis (Verkaufserlös + Liquiditätsreserve - Kreditvaluten - Abwicklungskosten)</b>		
<b>Barzufluss Veräußerung</b>	<b>217.993</b>	<b>217.993</b>
Summe Steuerbelastungen	0	0
<b>Zufluss Veräußerung nach Steuern</b>	<b>217.993</b>	<b>217.993</b>
<b>IV. Mittelrückfluss</b>		
Zufluss Nutzungsphase nach Steuern	111.330	105.096
Zufluss Veräußerung nach Steuern	217.993	217.993
<b>Mittelrückfluss (gesamt)</b>	<b>329.322</b>	<b>323.088</b>
<b>V. Vermögenszugewinn</b>		
Kapitaleinsatz	210.000	210.000
Mittelrückfluss	329.322	323.088
<b>Vermögenszugewinn</b>	<b>119.322</b>	<b>113.088</b>
<b>Ø Gesamtwertzuwachs vor Steuern p. a.</b>	<b>4,78 %</b>	<b>4,78 %</b>
<b>Ø Gesamtwertzuwachs nach Steuern p. a.</b>	<b>3,79 %</b>	<b>3,59 %</b>

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

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

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

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

## 8.6 Die Sensitivitätsanalyse

In der Prognoserechnung wird über die gesamte Laufzeit des Fonds von 15 Jahren mit einer gleichbleibenden Veränderung des Verbraucherpreisindex von zwei Prozent p. a. kalkuliert. Das symmetrische mittelfristige Inflationsziel der Europäischen Zentralbank liegt ebenfalls bei zwei Prozent p. a.

In Szenario 1 beträgt die Inflationsrate über den gesamten Prognosezeitraum 2,75 Prozent p. a. und die Anlageobjekte werden zum prospektierten Veräußerungszeitpunkt zum 17,40- bzw. 15,70-Fachen statt zum 15,40- bzw. 13,70-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen jeweiligen Jahrespacht veräußert.

In Szenario 2 beträgt die Inflationsrate über den gesamten Prognosezeitraum 1,25 Prozent p. a. und die Anlageobjekte werden zum prospektierten Veräußerungszeitpunkt zum 13,40- bzw. 11,70-Fachen statt zum 15,40- bzw. 13,70-Fachen der zum Veräußerungszeitpunkt angenommenen jeweiligen 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 Methode zur Ermittlung der jährlichen Durchschnittsrenditen der Performance-Szenarien im Basisinformationsblatt von der Methode abweicht, die verwandt wurde, um den durchschnittlichen Wertzuwachs der folgenden Darstellungen der Sensitivitätsanalyse zu ermitteln.

### Gesamtmittelrückflussprognose (auf Zeichnungsbetrag inkl. Ausgabeaufschlag)

	bei Steuersatz von 35,00 %	bei Steuersatz von 42,00 %
<b>Grundszenario Anbieterin</b>	<b>156,82 %</b>	<b>153,85 %</b>
<b>Sensitivität Szenario 1</b>	<b>180,22 %</b>	<b>177,13 %</b>
<b>Sensitivität Szenario 2</b>	<b>125,47 %</b>	<b>122,83 %</b>

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

	bei Steuersatz von 35,00 %	bei Steuersatz von 42,00 %
<b>Grundszenario Anbieterin</b>	<b>3,79 %</b>	<b>3,59 %</b>
<b>Sensitivität Szenario 1</b>	<b>5,35 %</b>	<b>5,14 %</b>
<b>Sensitivität Szenario 2</b>	<b>1,70 %</b>	<b>1,52 %</b>

## 9 Die Verkaufsunterlagen und die Kontoverbindung

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

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

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

**Kontoinhaber:**

IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co.  
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

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

**IBAN:** DE58 2559 1413 0038 9064 01

**BIC (SWIFT):** GENODEF1BCK

**Verwendungszweck:** Ihre individuelle Beteiligungsnummer

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

## II Die Anlagebedingungen

### Anlagebedingungen

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

#### **IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

(nachstehend „Fondsgesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

#### **HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH**

(nachstehend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt)

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

### §1 Vermögensgegenstände

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

### §2 Anlagegrenzen

1. Mindestens 60,00 Prozent des investierten Kapitals werden direkt oder indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, bebaut mit Gewerbeimmobilien des Typs Sozialimmobilie (z. B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Kliniken, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation) in Deutschland angelegt.
2. Die Fondsgesellschaft darf direkt und indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte investieren. Die Investition darf nur getätigt werden, wenn eine Vermietung oder Verpachtung ab kaufvertraglichem Übergang von Nutzen und Lasten für mindestens 19 Jahre vereinbart ist. Der Einkaufsfaktor, d. h. der Kauf- und Herstellungspreis für die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte nebst Immobilien/Gesamtjahresmiete bzw. Gesamtjahrespacht, darf den Faktor 18 nicht übersteigen.
3. Die Fondsgesellschaft hat im Rahmen der Anlagegrenzen mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 22.12.2022 nachfolgenden Grundbesitz erworben:
  - a) 537,974/1000 Miteigentumsanteile an einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern von Bad Rothenfelde, Blätter 5429, 5430, 5446–5448, 5452–5457, 5461, 5462, 5464, 5465, 5468 und 5470–5472, Flur 5, Flurstücke 20/5 und 23/3 mit einer Größe von insgesamt 6.500 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 10–12 in 49214 Bad Rothenfelde, verbunden mit

- dem Sondereigentum an der u. a. auf dem Grundstück errichteten Altenpflegeeinrichtung und 18 Tiefgaragenstellplätzen sowie Sondernutzungsrechten an Hof-, Garten- und Dachflächen und 13 PKW-Stellplätzen gemäß Aufteilungsplan (Anlageobjekt Residenz am Salzbach) und
- b) jeweils 100,00 Prozent der Miteigentumsanteile an
    - (i) einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg in den Wohnungs- und Teileigentumsbüchern von Bad Rothenfelde, Blätter 4647–4687, Flur 10, Flurstücke 189/23 und 189/27 mit einer Größe von insgesamt 2.517 Quadratmetern, belegen Erlenweg 25–27 in 49214 Bad Rothenfelde sowie (ii) einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg in den Wohnungs- und Teileigentumsbüchern von Bad Rothenfelde, Blätter 2075–2092, Flur 10, Flurstück 189/24 mit einer Größe von 1.484 Quadratmetern, belegen Birkenkamp 13 in 49214 Bad Rothenfelde, welche nach Eigentumsumschreibung auf die Fondsgesellschaft jeweils in Realeigentum gewandelt werden sollen; beide Grundstücke sind zusammen mit dem darüber hinaus erworbenen Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 1993, Flur 10, Flurstück 189/34 mit einer Größe von 492 Quadratmetern, belegen Birkenkamp in 49214 Bad Rothenfelde, bebaut mit einer Servicewohnanlage für betreutes Wohnen (Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann), im Folgenden zusammen auch „Anlageobjekte“ genannt.
  4. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte für beide Anlageobjekte zum 01.03.2023. Es wurde jeweils ein Pachtvertrag nebst Nachtrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren zzgl. zweier Verlängerungsoptionen von jeweils fünf Jahren für die Pächterin abgeschlossen.
  5. Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit den Anlageobjekten im Rahmen von Erweiterungs-, Sanierungs- und Umbauarbeiten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder sonstigen mit den Anlageobjekten im Zusammenhang stehenden Umwidnungs- oder Baumaßnahmen und hiermit im Zusammenhang stehenden etwaigen Zuschusszahlungen an die Pächterin.

### §3 Kreditaufnahme

Die Fondsgesellschaft darf Kredite nach Maßgabe von § 4 aufnehmen.

### §4 Leverage und Belastungen

1. Die Fondsgesellschaft darf Kredite nur bis zur Höhe von 80,00 Prozent des Verkehrswertes der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände i. S. d. § 1 dieser Anlagebedingungen und nur dann aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.
2. Die Belastung der Vermögensgegenstände nach § 1 Ziff. 1. sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle dem zustimmt.

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

### §5 Anteilklassen

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

### §6 Mindestkapitaleinlage

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

### §7 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten und Anteilsrücknahme

1. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Kapitaleinlage in die Fondsgesellschaft zzgl. des Ausgabeaufschlages.
2. Der Ausgabeaufschlag beträgt fünf Prozent der Kapitaleinlage. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
3. Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Beitrittsphase einmal zu zahlende Initialkosten an, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind. Diese betragen 15,14 Prozent der Kapitaleinlage inkl. etwaiger Umsatzsteuer. **Insgesamt betragen die einmaligen Kosten (Ausgabeaufschlag und Initialkosten) maximal 19,18 Prozent des Ausgabepreises inkl. etwaiger Umsatzsteuer.** Hierin sind der Ausgabeaufschlag und Provisionen für Vertriebspartner i. H. v. insgesamt bis zu neun Prozent der Kapitaleinlage enthalten.
4. Bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent ändern sich die in diesen Anlagebedingungen genannten Bruttobeträge entsprechend.
5. Eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder AIF-Verwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen.

### §8 Laufende Kosten

1. Laufende Vergütungen, die von der Fondsgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an die Gesellschafter der Fondsgesellschaft zu zahlen sind:
  - a) Die Summe aller laufenden Vergütungen, die jährlich aus der Fondsgesellschaft gemäß nachstehenden Buchstaben b)–d) entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,40 Prozent p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (im Folgenden auch „NIW“ abgekürzt) der

Fondsgesellschaft, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, betragen. Daneben werden Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten nach Ziff. 4. berechnet.

- b) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine laufende Vergütung i. H. v. bis zu 1,20 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 (01.09.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 14.133,33 inkl. Umsatzsteuer und ab dem zweiten Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) beträgt die Vergütung mindestens € 36.400,00 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 (01.09.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 833,33 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer und 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 (01.09.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 833,33 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer und 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 kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Zusammenhang mit dem Abschluss einer Anschlussfinanzierung erhalten. 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 0,40 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 11.000,00 inkl. Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle erhält 50,00 Prozent der Vergütung zu Beginn eines Kalenderjahres sowie 50,00 Prozent in monatlich anteiligen Vorschüssen. Für

- Tätigkeiten bis zum Ende des Kalenderjahres 2023 beträgt die Vergütung € 9.166,67 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 € 3.000,00 inkl. Umsatzsteuer. Im ersten Kalenderjahr (01.09.–31.12.2023) beträgt die Vergütung € 1.000,00 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:
- a) Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände i. S. d. §§ 261, 271 KAGB;
  - b) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
  - c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
  - d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
  - e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden) sowie Kosten im Zusammenhang mit der Zurverfügungstellung von Unterlagen für die Anleger (Portokosten, Betrieb des Anlegerportales);
  - f) Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
  - g) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
  - h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
  - i) ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
  - j) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
  - k) Steuern und Abgaben, welche die Fondsgesellschaft schuldet.
4. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten:
- a) Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung (inkl. der Überprüfung der Werthaltigkeit) der in § 1 definierten Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet.
- b) Werden die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft veräußert, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine einmalige Veräußerungsgebühr i. H. v. bis zu 2,00 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Die Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten von Dritten nach a) („Veräußerungsdrittkosten“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i. H. v. weniger als 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.
- c) Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktionen ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet und ihr können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.
- d) Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von den Buchstaben a)–c) erfassten Transaktionen (u. a. der Bebauung, der Instandsetzung, des Umbaus, der Belastung oder der Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände sowie Sachverständigengutachten oder vergleichbare Stellungnahmen, die zur Sicherung von Ansprüchen der Fondsgesellschaft gegenüber Dritten dienen können) von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen, einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern, können der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.
5. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten:  
Für die Berechnung der Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß 4. gilt Folgendes:
- a) Im Fall der Veräußerung eines Anlageobjektes durch die Fondsgesellschaft ist der Kaufpreis des Anlageobjektes (bzw. der anteilige Kaufpreis) anzusetzen.
  - b) Aufwendungen, die bei der Fondsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, gehen in vollem Umfang zulasten der Fondsgesellschaft, da sie diesen Anforderungen unterliegt.
  - c) Bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent ändern sich die in diesen Anlagebedingungen genannten Bruttobeträge entsprechend.



6. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten:
  - a) Im Fall der Eintragung des Kommanditisten im Handelsregister oder der Übertragung eines Kommanditanteiles hat der Anleger
    - i. die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister, die Gebühren einer potenziell notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung sowie die potenziellen Kosten einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht selbst zu tragen. Separate Gebühren für die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Fondsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
    - ii. Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilwertes, an die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu leisten.
  - b) Es können im Fall von Kündigung und Abfindung in bestimmten Fällen für den Anleger Kosten entstehen
    - i. für die Ermittlung des NIW durch die Fondsgesellschaft als auch für Sachverständige, die eine außerordentliche Ermittlung des NIW vornehmen.
    - ii. für Handelsregistergebühren und Notarkosten.
  - c) Der Anleger hat etwaige Kosten für seine persönliche Steuererklärung sowie aus Anforderungen des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes zu tragen.

### §9 Ausschüttung

1. Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.
2. Die Ausschüttung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.
3. Im Übrigen finden die Regelungen in § 17 (Ergebnisverteilung), § 18 (Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen) und § 23 (Fortführung der Gesellschaft, Abfindung) des Gesellschaftsvertrages Anwendung.

### §10 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
2. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft erstellt die Fondsgesellschaft einen Jahresbericht gemäß den §§ 158, 135, 101 Abs. 2 KAGB.
3. Im Jahresbericht werden Vergütungen offengelegt, die dem Investmentvermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft berechnet wurden.

4. Der Jahresbericht wird bei den in der Informationspflichtendokumentation gemäß § 307 KAGB angegebenen Stellen zur Verfügung gestellt. Er wird ferner im Bundesanzeiger den gesetzlichen Fristen entsprechend spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres bekannt gemacht.

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

1. Die Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.08.2038 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. Nach Beendigung der Fondsgesellschaft findet deren Liquidation statt. Gründe für die Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft können u. a. darin bestehen, dass
  - a) die Gesellschafter höhere Erträge aus der Fortführung der Fondsgesellschaft erwarten, als würde diese zum Laufzeitende ohne Fortsetzungsbeschluss liquidiert,
  - b) die Erwartungen an die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände gemäß § 1 nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter entsprechen,
  - c) keine Käufer für die Vermögensgegenstände gemäß § 1 gefunden werden,
  - d) die Gesellschafter eine Wertsteigerung der Vermögensgegenstände gemäß § 1 während der Verlängerungsdauer der Fondsgesellschaft erwarten oder
  - e) die Fortsetzung der Fondsgesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i. H. d. Wertzuwachses der Anlageobjekte, berechnet aus der Differenz der realisierten Anlageobjektverkaufspreise und der ursprünglichen Erwerbskosten (Kaufpreis Grund und Boden nebst Gebäuden zzgl. Gutachterkosten Objektankäufe und weiterer Anschaffungsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren) abschließend als Gewinnanteil.
3. Das nach Zahlung der Vergütung gemäß § 8 Ziff. 4. b), der Zahlung an die geschäftsführende Kommanditistin gemäß § 11 Ziff. 2., Bereinigung der Verbindlichkeiten sowie nach Abzug weiterer etwa anfallender Kosten i. V. m. der Liquidation verbleibende Vermögen wird im Verhältnis der eingezahlten Festkapitalkonten (Haftkapitalkonten I und Kapitalrücklagekonten II) auf die Gesellschafter verteilt, wobei aus dem verbleibenden Vermögen vorab die eingezahlten Guthaben auf den Festkapitalkonten abzgl. bereits erfolgter Entnahmen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, ausgeschüttet werden.

### §12 Verwahrstelle

1. Für die Fondsgesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig



von der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger.

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

### **§ 13 Aufnahme von Investmentvermögen**

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

Stand: 07.07.2023



## III Die Informationspflichtendokumentation (nach § 307 KAGB)

### **IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

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

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

**Erstellungsdatum: 04.08.2023**

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

## 1 Anlagestrategie und Ziele des Spezial-AIF

Die Anlagestrategie der IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ genannt), die ein inländischer Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (im Folgenden auch „KAGB“ genannt) ist, besteht darin, mittelbar und/oder unmittelbar Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (im Folgenden einheitlich auch „Grundstück“ genannt) zu erwerben und diese mittelbar und/oder unmittelbar zu verwalten, zu vermieten bzw. zu verpachten. In den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft ist festgelegt, dass mindestens 60,00 Prozent des investierten Kapitals in Grundstücke, bebaut mit Gewerbeimmobilien des Typs Sozialimmobilie (z. B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Kliniken, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation), in Deutschland angelegt werden, 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 das jeweilige Grundstück nebst Immobilie und der Gesamtjahresmiete bzw. Gesamtjahrespacht, den Faktor 18 nicht übersteigt (Anlagegrenzen).

Das Anlageziel ist, aus der langfristigen Vermietung bzw. Verpachtung und späteren Veräußerung der Grundstücke bzw. Miteigentumsanteile an den Grundstücken, bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung Residenz am Salzbach (im Folgenden auch Anlageobjekt Residenz am Salzbach genannt) und der Servicewohnanlage für betreutes Wohnen Seniorenresidenz Hasselmann (im Folgenden auch Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann genannt), zusammen im Folgenden auch Anlageobjekte genannt, Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten. Zum Erreichen des Anlagezieles hat die Fondsgesellschaft im Rahmen der Anlagegrenzen

hebel-finanziert Miteigentumsanteile an drei Grundstücken sowie ein weiteres Grundstück in Bad Rothenfelde erworben, auf denen eine Altenpflegeeinrichtung bzw. eine Servicewohnanlage für betreutes Wohnen errichtet sind. Die Fondsgesellschaft wurde aufgrund des Kaufvertrages vom 22.12.2022 Eigentümerin der Anlageobjekte. Die Fondsgesellschaft hat jeweils langfristige Pachtverträge nebst Nachträgen abgeschlossen. Der Pachtbeginn war bei beiden Anlageobjekten der 01.03.2023 und die Pachtverhältnisse wurden jeweils auf die Dauer von 20 Jahren fest geschlossen (Grundpachtzeit). Die Pächterin hat das Recht, einen jeweiligen Pachtvertrag nach Ablauf der Grundpachtzeit zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern (Optionsrecht).

Die Fondskonzeption, die sich in der Prognoserechnung widerspiegelt, unterstellt, dass die Anlageobjekte nach einem Halbezeitraum von 15 Jahren veräußert werden.

#### **a) Rechtliche Grundlagen der IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

Die IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde in einer für inländische Spezial Alternative Investmentfonds zulässigen Rechtsform aufgelegt, und zwar in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft gemäß § 149 Abs. 1 KAGB. Die Fondsgesellschaft wurde am 18.10.2022 gegründet und am 02.12.2022 unter HRA 129328 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg.

Der Gesellschaftsvertrag wurde am 07.07.2023 neu gefasst. Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 KAGB die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (im Folgenden auch „AIF-Verwaltungsgesellschaft“

genannt), Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, mit Vereinbarung vom 07.07.2023 bestellt (im Folgenden auch „Bestellungsvertrag“ genannt).

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

Die Fondsgesellschaft wurde von der IMMAC 126. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH und der IMMAC Health property GmbH gegründet (im Folgenden auch „Gründungsgesellschafter“ genannt).

Die einzige persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Fondsgesellschaft ist die IMMAC 126. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg und geschäftsansässig Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg. Sie wurde am 18.10.2022 gegründet und am 30.11.2022 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 178255 eingetragen. Die Geschäftsführung der Komplementärin wird durch die Geschäftsführer Herrn Jonas Vogel und Herrn Peter Stein, jeweils mit Einzelvertretungsbefugnis, wahrgenommen, die jeweils bereits in einer Vielzahl von geschlossenen Immobilienfonds als Geschäftsführer bestellt sind und über die fachliche Eignung i. S. d. § 153 Abs. 2 KAGB verfügen. Die IMMAC 126. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH haftet unbegrenzt mit ihrem Vermögen. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00 und war zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation voll eingezahlt. Die Komplementärin leistet keine Einlage in die Fondsgesellschaft.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft ist die DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 168314 mit Sitz in Hamburg und mit einer nicht eingezahlten Kapitaleinlage i. H. v. € 760.000,00.

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

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

Die Fondsgesellschaft ist handelnd durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin dazu berechtigt, weitere Kommanditisten (im Folgenden auch „Anleger“ genannt) aufzunehmen und somit das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft zu erhöhen. Ist im Folgenden von „Gesellschaftern“ die Rede, so sind neben der IMMAC 126. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH und der IMMAC Health property GmbH auch die Anleger gemeint.

Das Gesellschaftskapital wird von den Anlegern bzw. Gründungsgesellschaftern erbracht.

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

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

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen, § 161 Abs. 1 KAGB. Die Fondsgesellschaft endet am 31.08.2038. 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. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Fondsgesellschaft eingeholt werden. Jeder Gesellschafter hat das Recht,

hierfür die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zu fordern. Zur Vorbereitung der Gesellschafterversammlung hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft durch einen externen Gutachter den Verkehrswert der Anlageobjekte auf den 31.08.2038 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der Nettoinventarwert (im Folgenden auch „NIW“ abgekürzt) unter Einbeziehung der vorgenannten Verkehrswerte auf den 31.08.2038 festzustellen. Im Fall der Auflösung der Fondsgesellschaft bzw. mit dem Verkauf der Anlageobjekte findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der AIF-Verwaltungsgesellschaft.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Liquidation eine Veräußerungsgebühr i.H.v. bis zu zwei Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Diese Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter (im Folgenden auch „Veräußerungsdrittkosten“ genannt) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i.H.v. weniger als 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die AIF-Verwaltungsgesellschaft gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i.H.d. Wertzuwachses der Anlageobjekte, berechnet aus der Differenz der realisierten Anlageobjektverkaufspreise und der ursprünglichen Erwerbskosten (Kaufpreis Grund und Boden nebst Gebäuden zzgl. Gutachterkosten Objektankäufe und weiterer Anschaffungsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren) abschließend als Gewinnanteil. Prognosegemäß entsteht ein so definierter Gewinnanteil i.H.v. € 140.658,01. Bei geringeren bzw. höheren Anlageobjektverkaufspreisen als in der Prognoserechnung unterstellt verändert sich der Gewinnanteil für die geschäftsführende Kommanditistin.

### c) Finanzierung

Für die Finanzierung der Erwerbskosten der Anlageobjekte nebst Nebenkosten sowie eines Betreiberinstandhaltungskostenzuschusses an die Pächterin für von dieser durchzuführende Instandsetzungsmaßnahmen am Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann hat die Fondsgesellschaft ein langfristiges Darlehen aufgenommen. Daneben wird die Fondsgesellschaft

Eigenkapital zzgl. eines Ausgabeaufschlages i.H.v. bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen einwerben.

Die Fondsgesellschaft hat am 20./22.12.2022 mit einer deutschen Bank mit Sitz in Rinteln einen Darlehensvertrag über die langfristige Endfinanzierung i.H.v. insgesamt € 4.300.000,00 abgeschlossen. Das Annuitätendarlehen ist mit einer Festzinsvereinbarung i.H.v. 2,90 Prozent p.a. nominal bis zum 31.12.2032 ausgestattet und i.H.v. anfänglich 1,15 Prozent p.a. ab März 2023 zu tilgen. Das Darlehen wurde zum 01.03.2023 zum Kurs von 90,00 Prozent ausgezahlt. Das Disagio i.H.v. € 430.000,00 wird anteilig verrechnet und mindert bis zum Ende der Festzinsperiode die laufenden Zinszahlungen. Die Laufzeit des Darlehens endet zum 31.12.2032 und der zu diesem Zeitpunkt bestehende Darlehenssaldo ist vollständig zurückzuführen.

Im Zusammenhang mit der langfristigen Finanzierung hat die Fondsgesellschaft ein Tilgungsstreckungsdarlehen i.H.v. € 430.000,00 für die Zwischenfinanzierung des Disagios bei der langfristig finanzierenden Bank aufgenommen. Das Tilgungsstreckungsdarlehen ist spätestens zum 30.06.2024 zurückzuzahlen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in dem Zeitraum von März bis August 2023 prognosegemäß bereits Teile des Annuitätendarlehens i.H.v. € 24.173,67 zulasten der Gründungsgesellschafter getilgt werden, sodass die Restvaluta zu Prognosebeginn am 01.09.2023 insgesamt noch € 4.275.826,33 betragen wird.

In der Kalkulation der Fondsgesellschaft wird davon ausgegangen, dass nach Ablauf der Zinsbindungsfrist bei einer annuitätischen Anschlussfinanzierung ab Januar 2033 Zinsen i.H.v. 4,50 Prozent p.a. geleistet werden. Das Darlehen wird dann prognosegemäß mit anfänglich zwei Prozent p.a. getilgt. Die tatsächlichen Konditionen einer etwaigen Prolongation oder Umfinanzierung werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen.

Als Sicherheiten für die langfristige Finanzierung sind vereinbart:

- (i) vollstreckbare Gesamtbuchgrundschuld i.H.v. € 4.300.000,00, eingetragen beim Amtsgericht Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 1993, Flur 10, Flurstück 189/34, Blatt „neu“, Flur 10, Flurstücke 189/23 und 189/27 und Blatt „neu“, Flur 10, Flurstück 189/24 sowie im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Bad Rothenfelde, Flur 5, Flurstücke 20/5 und 23/3, Blätter 5429, 5430, 5446–5448, 5452–5457, 5461, 5462, 5464, 5465, 5468, 5470–5472;
- (ii) Abtretung der Ansprüche aus Miet-/Pachtforderungen gegen alle zum Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses vorhandenen und zukünftigen Mieter und Pächter der Residenz am Salzbach sowie der Seniorenresidenz Hasselmann in voller Höhe.

In dem langfristigen Darlehensvertrag wurde darüber hinaus vereinbart, dass bei einer Verschlechterung oder erheblichen Gefährdung der Vermögenslage der Fondsgesellschaft, einer Mithaftenden oder einer Bürgin oder bei einer Veränderung des Sicherungswertes der bestellten Sicherheiten, durch die das Risiko der nicht ordnungsgemäßen Rückführung des Darlehens gegenüber dem Zustand bei Vertragsabschluss nicht unwesentlich erhöht wird, die Bank die Bestellung zusätzlicher geeigneter Sicherheiten nach ihrer Wahl verlangen kann. Daneben wurde vereinbart, dass die freie Verwendung der Überschüsse der Fondsgesellschaft nur zulässig ist, wenn die Zahlung des Kapitaldienstes sichergestellt ist.

Darüber hinaus ist die Fondsgesellschaft verpflichtet, die Zustimmung der Bank einzuholen, wenn eine bislang nicht mehrheitlich beteiligte Gesellschafterin oder eine Dritte eine Beteiligung von mehr als 50,00 Prozent an der Fondsgesellschaft erlangen möchte. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ferner verpflichtet sich die Fondsgesellschaft, der Bank direkte oder indirekte Beteiligungen natürlicher Personen ab 25,00 Prozent zu melden. Wesentliche Änderungen während der Laufzeit des Pachtvertrages sind der Bank im Vorfeld anzuzeigen.

Die Fondsgesellschaft hat neben dem dargestellten Langfristdarlehen und dem Tilgungstreckungsdarlehen ein Zwischenfinanzierungsdarlehen i. H. v. € 5.170.000,00 bei der langfristig finanzierenden Bank mit spätester Fälligkeit zum 30.06.2024 aufgenommen.

Als Sicherheit für die Zwischenfinanzierung ist zusätzlich eine selbstschuldnerische Bürgschaft der IMMAC Holding AG i. H. v. € 5.600.000,00 vereinbart.

Die Bank berechnet für das langfristige Darlehen sowie die Gewährung des Zwischenfinanzierungsdarlehens und des Tilgungstreckungsdarlehens Strukturierungsentgelte i. H. v. insgesamt € 99.000,00, welche jeweils nach vollständiger Rückzahlung des Zwischenfinanzierungsdarlehens und des Tilgungstreckungsdarlehens, spätestens jedoch zum 30.06.2024 fällig sind.

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

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat gemäß § 274 KAGB i. V. m. § 215 KAGB gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (im Folgenden auch „BaFin“ genannt) eine Informationspflicht im Hinblick auf den eingesetzten Leverage. Die BaFin hat gemäß § 274 KAGB i. V. m. § 215 KAGB die Befugnis, den eingesetzten Leverage zu beschränken. Bei der Belastung

von Vermögensgegenständen des Spezial-AIF wird § 275 KAGB beachtet. Das Eigenkapital wird planmäßig spätestens zum 30.06.2024 eingezahlt sein.

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

#### **d) Assetstruktur**

Die Fondsgesellschaft hat am 22.12.2022 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag geschlossen über den Erwerb von 537,974/1000 Miteigentumsanteilen an einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern von Bad Rothenfelde, Blätter 5429, 5430, 5446–5448, 5452–5457, 5461, 5462, 5464, 5465, 5468 und 5470–5472, Flur 5, Flurstücke 20/5 und 23/3 mit einer Größe von insgesamt 6.500 Quadratmetern, belegen Hannoverstraße 10–12 in 49214 Bad Rothenfelde, verbunden mit dem Sondereigentum an der u. a. auf dem Grundstück errichteten Altenpflegeeinrichtung und 18 Tiefgaragenstellplätzen sowie Sondernutzungsrechten an Hof-, Garten- und Dachflächen und 13 PKW-Stellplätzen gemäß Aufteilungsplan (Anlageobjekt Residenz am Salzbach) und von jeweils 100,00 Prozent der Miteigentumsanteile an (i) einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg in den Wohnungs- und Teileigentumsbüchern von Bad Rothenfelde, Blätter 4647–4687, Flur 10, Flurstücke 189/23 und 189/27 mit einer Größe von insgesamt 2.517 Quadratmetern, belegen Erlenweg 25–27 in 49214 Bad Rothenfelde sowie (ii) einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg in den Wohnungs- und Teileigentumsbüchern von Bad Rothenfelde, Blätter 2075–2092, Flur 10, Flurstück 189/24 mit einer Größe von 1.484 Quadratmetern, belegen Birkenkamp 13 in 49214 Bad Rothenfelde, welche nach Eigentumsumschreibung auf die Fondsgesellschaft jeweils in Realeigentum gewandelt werden sollen und zusammen mit dem darüber hinaus erworbenen Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 1993, Flur 10, Flurstück 189/34 mit einer Größe von 492 Quadratmetern, belegen Birkenkamp in 49214 Bad Rothenfelde, mit einer Service-wohnanlage für betreutes Wohnen bebaut sind (Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann), zusammen auch „Anlageobjekte“ genannt. Der jeweilige Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Lasten war der 01.03.2023.

Detailliertere Darstellungen, u. a. auch zu bestehenden Baulasten, finden sich im Kapitel 13 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tötung der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen“.

#### **e) Anlegerprofil und Vertrieb**

Die Anteile an der Fondsgesellschaft werden an semiprofessionelle bzw. professionelle Anleger i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB auf Initiative der AIF-Verwaltungsgesellschaft und unter Hinweis auf § 293 Abs. 1 Satz 3 KAGB vertrieben. Die Mindestbeteiligung beträgt € 200.000,00. Auf die Kapitaleinlage wird regelmäßig ein Ausgabeaufschlag i. H. v. bis zu fünf Prozent

erhoben. Die Erstellung der Anlagebedingungen und der Vertriebsanzeige sowie die Erstellung aller für die Anleger verfügbaren Informationen über die Fondsgesellschaft erfolgen ausschließlich durch die AIF-Verwaltungsgesellschaft.

#### f) Risikoprofil des Spezial-AIF

Die Fondsgesellschaft hat Miteigentumsanteile an drei Grundstücken sowie ein weiteres Grundstück erworben, die mit einer Altenpflegeeinrichtung und einer Servicewohnanlage für betreutes Wohnen bebaut sind. Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft Pachtverträge nebst Nachträgen abgeschlossen.

Die Fondsgesellschaft unterliegt daher Risiken, deren Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung durch das Risikomanagement der AIF-Verwaltungsgesellschaft erfolgen.

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

## 2 Änderungsmöglichkeiten von Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlagebedingungen

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

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

- a) Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken sowie von Teilen hiervon; dies gilt jedoch nicht für den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von kleinen, unbedeutenden Grundstücksteilflächen, sofern die finanzierende Bank und die Pächterin/Mieterin keine Bedenken gegen einen Erwerb, eine Veräußerung oder eine Belastung haben. Der Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle ist zu beachten. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und die Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind nur unter den Bedingungen von §275 KAGB und nur mit Zustimmung der Verwahrstelle zulässig.
- b) Abschluss, Änderung und Kündigung von Darlehensverträgen ab einer Gesamthöhe von € 1.000.000,00; die Prolongation und Umfinanzierung bestehender Darlehen sind hiervon nicht betroffen; der Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle ist zu beachten.
- c) Ausschüttungen oder Einlagenrückgewähr an die Gesellschafter, die den Wert einer Kommanditeinlage unter den Wert der Haftsumme herabmindern, § 152 KAGB.
- d) Bauliche Veränderungen am Grundvermögen, soweit hierzu ein Aufwand von mehr als zehn Prozent des Kommanditkapitals erforderlich ist; Erhaltungsaufwendungen sind hiervon nicht betroffen.
- e) Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt. Sie ist mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.



### 3 Art des Vermögenswertes, Anlagebeschränkungen und einsetzbare Techniken

Die Fondsgesellschaft investiert in Miteigentumsanteile an drei Grundstücken sowie ein weiteres Grundstück, belegen Hannoversche Straße 10–12 und Birkenkamp 13/Erlenweg 25–27 in 49214 Bad im Bundesland Niedersachsen und bebaut mit einer Altenpflegeeinrichtung und einer Servicewohnanlage für betreutes Wohnen.

#### a) Altenpflegeeinrichtung Residenz am Salzbach

Bei dem Anlageobjekt Residenz am Salzbach handelt es sich um ein P-förmiges Gebäude, das 2017 errichtet wurde und neben der Altenpflegeeinrichtung über einen angeschlossenen Bauteil mit 28 Servicewohnungen für betreutes Wohnen verfügt. Da sich diese Wohnungen, deren Bewohner die Gesundheits- und Haushaltsdienstleistungen der Residenz am Salzbach in Anspruch nehmen können, nicht im Eigentum der Fondsgesellschaft befinden, werden diese nachfolgend auch nicht weiter beschrieben. Das Anlageobjekt Residenz am Salzbach verfügt über einen Innenhof und Grünflächen um den Bauteil mit Servicewohnungen für betreutes Wohnen. Die Zufahrt zu dem in Massivbauweise errichteten Gebäude erfolgt über die Hannoversche Straße und vor dem Gebäude befinden sich ausreichend Stellplätze.

Das Anlageobjekt Residenz am Salzbach ist teilunterkellert und verfügt über ein Erd-, ein Ober- und ein Staffelgeschoss. Die vertikale Gebäudeerschließung erfolgt über zwei innen liegende Treppenhäuser sowie eine außen liegende Fluchttreppe. Die barrierefreie Erschließung erfolgt über zwei Aufzüge

Die Altenpflegeeinrichtung besteht aus drei etagenweise angeordneten Wohngruppen mit insgesamt 48 Einzelzimmern und 43 Stellplätzen in der Tiefgarage. Ursprünglich wurde die Altenpflegeeinrichtung mit 42 Einzelzimmern und einer Tagespflege errichtet. Die Tagespflege im Erdgeschoss wurde später umgebaut, sodass sechs weitere Einzelzimmer für die vollstationäre Pflege zur Verfügung stehen.

Im Kellergeschoss des Anlageobjektes Residenz am Salzbach befinden sich Lager- und Technikräume, wie der Hausanschlussraum, Heizungsräume, der Elektrikraum und die Maschinenräume der Aufzüge, sowie die Räumlichkeiten des Hausmeisters. Im Erdgeschoss ist neben der Rezeption, einem Speisesaal, Verwaltungsräumen und einem Frisör eine Wohngruppe mit angegliederter Wohngruppenküche, einem Pflegearbeitsraum sowie einem Dienstzimmer angesiedelt. Zwei weitere Wohngruppen mit entsprechend angegliederten Räumlichkeiten befinden sich im Ober- sowie im Staffelgeschoss. Das Obergeschoss umfasst darüber hinaus eine Tagespflege und einen Besprechungsraum, im Staffelgeschoss sind zusätzlich die Büros der ambulanten Pflege sowie weitere Büroräume untergebracht.

Die Außenwände des Anlageobjektes Residenz am Salzbach sind in Massivbauweise errichtet, die Fassade ist in Teilbereichen als Pfosten-Riegel-Fassade ausgestaltet und teilweise mit

einem Strukturputz sowie einem farbigen Anstrich versehen. Die Dächer sind als Pultdächer und mit Bitumenbahnen versehene Flachdachflächen ausgeführt. Die Innenwände sind in Massiv- und Leichtbauweise errichtet. Als Innenwandbekleidung ist überwiegend Tapete mit einem teilweise farbigen Anstrich vorhanden und die Decken sind überwiegend mit Putz oder Tapete mit einem farbigen Anstrich versehen. In Teilbereichen sind die Decken als Abhangdecken ausgeprägt. Es sind größtenteils Fensterelemente mit Kunststoffrahmen und Dreifachverglasung vorhanden. Die Fenster in den Bewohnerzimmern sind mit einer Dreh-Kipp-Funktion sowie einem Unterlicht ausgestattet. Weiterhin sind die Bewohnerzimmer mit einem außen liegenden Sonnenschutz in Form von Rollläden ausgestattet. In den Treppenhäusern, Fluren und Gemeinschaftsräumen sind die Fensterelemente in die Pfosten-Riegel-Fassade integriert und mit Metallrahmen ausgestattet. Im Haupteingang ist eine Windfanganlage mit elektrischen Schiebetüren eingebaut. Die Außentüren sind als Glas-Metall-Türen ausgeprägt. Die Innentüren sind überwiegend als Holztüren mit Stahlumfassungszarge ausgeführt, als Brandschutztüren sind Metalltüren oder Metall-Glas-Türen eingebaut. Die Bodenbeläge sind in unterschiedlichen Ausführungen ausgeprägt. In den Büroräumen ist ein textiler Bodenbelag vorhanden, in den Fluren, Gemeinschaftsräumen und Bewohnerzimmern ist ein elastischer Bodenbelag in unterschiedlicher Holzoptik verlegt worden. Der Eingangsbereich sowie die Nasszellen sind mit Fliesenbelag in unterschiedlicher Ausführung ausgeprägt.

Die Wärmeversorgung des Anlageobjektes Residenz am Salzbach erfolgt über Fernwärme, als Wärmelieferant tritt die Klinik im Kurpark GmbH auf. Im Technikraum im Gebäudekeller befinden sich ein Warmwasserspeicher, zwei Trinkwasser- sowie zwei Pufferspeicher. Die Wärmeübergabe erfolgt über Plattenheizkörper und Radiatoren. Außerdem sind in den Badezimmern Fußbodenheizungen und Handtuchheizkörper installiert.

Sämtliche Bewohnerzimmer verfügen über ein Pflegebett, einen Tisch mit Stühlen, einen Schrank sowie einen TV- und Telefonsanschluss. Am Bett und im Badezimmer ist jeweils eine Rufvorrichtung für den Schwesternruf installiert. Jedes der 17,76 bis 18,57 Quadratmeter großen Bewohnerzimmer verfügt über eine eigene Nasszelle.

#### b) Servicewohnanlage für betreutes Wohnen Seniorenresidenz Hasselmann

Bei dem Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann handelt es sich um ein L-förmiges Gebäude, das aus verschiedenen, miteinander verbundenen Gebäudeteilen besteht, die in mehreren Bauabschnitten von 1978 bis 1990 errichtet wurden. Das ursprünglich als Pension genutzte Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann wird seit dem Jahr 1997 als Servicewohnanlage für betreutes Wohnen genutzt. Die Zufahrt zu dem in Massivbauweise errichteten Gebäude erfolgt über den Birkenkamp und vor dem Gebäude befinden sich ausreichend Stellplätze.

Das Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann umfasst ein Kellergeschoss, drei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Gebäudeerschließung erfolgt über insgesamt drei innen liegende Treppenhäuser sowie zwei Aufzüge

Die Servicewohnanlage für betreutes Wohnen verfügt über insgesamt 57 Einheiten für betreutes Wohnen und fünf weitere als Gästezimmer genutzte Einheiten. Darüber hinaus verfügt das Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann über zwei 130 bzw. 350 Quadratmeter große Gewerbeeinheiten, die an einen ambulanten Pflegedienst bzw. ein Therapiezentrum vermietet sind.

Im Kellergeschoss des Anlageobjektes Seniorenresidenz Hasselmann befinden sich Technik- und Heizräume, ein Sportstudio für die Bewohner sowie ein Wäscheraum, in dem die Bewohner eigene Waschmaschinen aufstellen können. Das Erdgeschoss umfasst neben den Servicewohnungen die Rezeption, einen Speisesaal mit angeschlossener Verteilerküche, einen weiteren Gemeinschaftsraum, Personalräume sowie die beiden vermieteten Gewerbeeinheiten. Die weiteren Servicewohnungen befinden sich in den drei Obergeschossen.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet. Die Verkleidung der Außenwände ist je nach Gebäudeteil unterschiedlich. Die Fassade des Hauptgebäudes ist verputzt, die Fassade des hinteren Quergebäudes ist verklinkert. Die Balkone sind mit einer Holzbrüstung ausgestattet und farblich von dem Rest der Außenfassade abgesetzt. Es sind unterschiedliche Dachformen vorhanden. Die Satteldachflächen sowie Schrägdachflächen sind mit Ziegeln eingedeckt, auf den Flachdachflächen und den Dachgauben sind Bitumenbahnen verlegt. Die Dachkästen sind aus Holz gefertigt und die Verkleidungen der Gauben sind mit Schieferplatten ausgeführt. Die Innenwände sind in Massiv- und Leichtbauweise errichtet. Die Wände in den Wohnungen sind mit einer Raufasertapete tapeziert und mit einem Anstrich versehen. Die Decken der Servicewohnungen sind mit einer Tapete ausgestattet. Die Flure der Servicewohnanlage sind zum Teil mit einem Strukturputz und zum Teil mit Tapete ausgestattet. Die Wände in den Bädern der Servicewohnungen sind in unterschiedlicher Höhe gefliest. Der überwiegende Teil der Fenster und Balkontüren ist mit einem weißen Kunststoffrahmen und einer Dreifachverglasung ausgestattet. Die Servicewohnungen sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Teilweise sind Markisen an den Balkonen installiert. Die Zugangstüren der Servicewohnungen sind aus Holz gefertigt und weisen zum Teil eine Stahlzarge und zum Teil eine Holzzarge auf. Die Brandschutztüren zwischen den Fluren und den Treppenhäusern sind Metalltüren mit Glaseinsätzen. Zwischen den Gebäudeteilen sind Brandschutztüren aus Stahl installiert. Die Eingangstür ist als einflügelige elektrische Metall-Glas-Konstruktion ausgeführt. Die Bodenbeläge sind in unterschiedlichen Ausführungen ausgeprägt. Der Bodenbelag im Eingangsbereich besteht aus Fliesen, in den Treppenhäusern ist der Boden mit einem Teppichbelag ausgekleidet. Im Flur ist ein PVC-Boden in Holzoptik verlegt. Die Servicewohnungen sind ebenfalls mit einem PVC-Boden in Holzoptik versehen.

Das Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann ist mit einer Gasheizung ausgestattet. In jedem Gebäudeteil ist ein eigener Warmwasserspeicher vorhanden. Die Servicewohnungen sind zum Teil mit Fußbodenheizungen ausgestattet.

Bei den 57 Servicewohnungen für betreutes Wohnen handelt es sich um Ein- bis Dreizimmerwohnungen mit einer Größe von ca. 18 bis 70 Quadratmetern. Sämtliche Servicewohnungen verfügen über einen Balkon, eine Loggia oder einen Wintergarten und sind mit einer Einbauküche ausgestattet. Jede Servicewohnung verfügt darüber hinaus über ein eigenes Bad, welches mit einer offenen, bodengleichen Dusche, einem Waschtisch und einem wandhängenden WC ausgestattet ist. Ein Handtuchheizkörper ist in einem Teil der Bäder installiert. Jede Servicewohnung verfügt über eine eigene Klingelanlage vor der Wohnungstür, eigene Rauchmelder und sowohl in den Wohnräumen als auch im Badezimmer über einen Notrufschalter, der jede Servicewohnung mit der Rufanlage des Anlageobjektes Seniorenresidenz Hasselmann verbindet. Diese ist auf die Rezeption aufgeschaltet, welche 24 Stunden am Tag besetzt ist. Die Servicewohnanlage ist in den Zugangsbereichen videoüberwacht.

Der Kaufpreis für beide Anlageobjekte, exkl. etwaiger Nebenkosten, hat € 8.460.300,00 betragen und wurde zum 01.03.2023 gezahlt. Daneben wurde im Investitionsplan der Fondsgesellschaft für das Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann ein Betreiberinstandhaltungskostenzuschuss i. H. v. € 264.700,00 berücksichtigt.

Die Fondsgesellschaft wird keine weiteren Investitionen vornehmen. Ausgenommen sind Investitionen im Zusammenhang mit den Anlageobjekten im Rahmen von Erweiterungs-, Sanierungs- und Umbauarbeiten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder sonstigen mit den Anlageobjekten im Zusammenhang stehenden Umwidmungs- oder Baumaßnahmen und hiermit im Zusammenhang stehenden etwaigen Zuschusszahlungen an die Pächterin. Weitere Techniken und Instrumente der Verwaltung sind das Portfolio- sowie das Risikomanagement und die Fondsgesellschaftsverwaltung.

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

Der Spezial-AIF tätigt keine Derivatgeschäfte.

## 4 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, -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 126. 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 von Wertgutachten bzgl. der Anlageobjekte u.a. nachteilige Auswirkungen etwaiger Nachhaltigkeitsrisiken geprüft. Als Ergebnis der Bewertungen sind nach Ansicht der Anbieterin zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation keine konkreten nachteiligen Auswirkungen für die Rendite der Fondsgesellschaft zu erwarten (zu den Risiken vgl. Kapitel 6 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition“).

Nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung wurden bei der Investitionsentscheidung, d.h. beim Erwerb der Altenpflegeeinrichtungen bzw. der Servicewohnanlage für betreutes Wohnen, nicht berücksichtigt. Eine Berücksichtigung erfordert die Durchführung von Maßnahmen zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen, insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Immobilien. Zum Zeitpunkt des Erwerbes der Immobilien sind zusätzliche Mittel zur Finanzierung solcher Maßnahmen nicht vorgesehen, sodass davon abgesehen wurde, nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu berücksichtigen.

## 5 Lage und Wettbewerb

### a) Grundstücks- und Lagebeschreibung

#### **Altenpflegeeinrichtung Residenz am Salzbach und Servicewohnanlage für betreutes Wohnen Seniorenresidenz Hasselmann**

Die beiden ca. 700 Meter voneinander entfernt liegenden Anlageobjekte befinden sich in der Gemeinde Bad Rothenfelde, in der ca. 8.480 Einwohner (Stand Dezember 2021) leben. Die Gemeinde Bad Rothenfelde liegt im südlichen Teil des Landkreises Osnabrück im Bundesland Niedersachsen und gilt gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück aus dem Jahr 2004 als Grundzentrum. Die im Süden an die Landesgrenze Nordrhein-Westfalens grenzende Gemeinde Bad Rothenfelde liegt ca. 19 Kilometer südöstlich der Kreisstadt Osnabrück und rund 110 Kilometer westlich der Landeshauptstadt Hannover. Die nordrhein-westfälischen Städte Bielefeld und Münster liegen ca. 28 bzw. 42 Kilometer entfernt.

Die Gemeinde Bad Rothenfelde ist ein Kurort und Heilbad und 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.

Die Anlageobjekte befinden sich im Ortskern der Gemeinde Bad Rothenfelde in der Hannoverschen Straße 12 bzw. im Birkenkamp 13/Erlenweg 25–27. Die Umgebungsbebauung der Anlageobjekte kann insgesamt als dörflich beschrieben werden und wird primär durch eine aufgelockerte Wohnbebauung und Einzelhandel dominiert. Alle wichtigen Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen, bis auf einen Bahnhof, sind vom jeweiligen Anlageobjekt aus fußläufig innerhalb von fünf Minuten erreichbar.

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

Der Investitionsstandort ist aus Sicht der Anbieterin für den Betrieb sowohl einer Altenpflegeeinrichtung als auch einer Servicewohnanlage für betreutes Wohnen geeignet.

### b) Wettbewerbsumfeld beider Anlageobjekte

Das Anlageobjekt Residenz am Salzbach verfügt über 48 vollstationäre Pflegeplätze ausschließlich in Einzelzimmern und das Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann verfügt über 57 Servicewohnungen für betreutes Wohnen sowie zwei Gewerbeeinheiten. Da die Gewerbeeinheiten lediglich einen

unwesentlichen Anteil des Anlageobjektes Seniorenresidenz Hasselmann ausmachen, wird im Folgenden nur das jeweilige Wettbewerbsumfeld in Bezug auf vollstationäre Pflege sowie betreutes Wohnen betrachtet.

#### **Altenpflegeeinrichtung „Residenz am Salzbach“**

Der Einzugsbereich für die Betrachtung des Wettbewerbsumfeldes wurde als Überschneidung einer 10-minütigen Fahrzeitzone mit den administrativen Gemeindegrenzen um den Investitionsstandort definiert. Bei Anwendung auf das Anlageobjekt umfasst der Einzugsbereich die Gemeinden Bad Rothenfelde, Bad Laer, Hilter am Teutoburger Wald und Dissen am Teutoburger Wald.

In diesem Einzugsbereich befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation neun Pflegeeinrichtungen der vollstationären Pflege mit einer Bettenkapazität von 611 vollstationären Pflegeplätzen (inkl. der Berücksichtigung von 48 Pflegeplätzen des Anlageobjektes Residenz am Salzbach). Weitere Neubauvorhaben waren der Anbieterin zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation nicht bekannt.

Bezüglich der zu leistenden Heimentgelte in Form von Pflegekosten, Kosten für Unterkunft und Verpflegung sowie Investitionskosten rangiert das Anlageobjekt im oberen Drittel der betrachteten Wettbewerber und hat einen Kostenansatz, der um ca. vier Prozent über dem Mittelwert aller betrachteten Einrichtungen liegt.

Von 2011 bis 2021 nahm die Bevölkerung in der Gemeinde Bad Rothenfelde um rund 12,6 Prozent auf 8.477 Einwohner zu. Nach den Angaben des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 nahezu stabil bleiben wird. So soll die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Bad Rothenfelde bis zum Jahr 2040 gegenüber dem Jahr 2021 um ca. 0,1 Prozent sinken. Da für die Gemeinden keine eigenen Prognosen erstellt wurden, wurde die Landkreisprognose entsprechend auf die Gemeinde Bad Rothenfelde herunterberechnet, was bedeutet, dass in Bad Rothenfelde im Jahr 2040 prognosegemäß 8.471 Personen leben werden, wobei die Zahl der über 65-Jährigen im selben Zeitraum um ca. 8,6 Prozent auf etwa 2.389 Personen abnehmen wird.

Unter der Prämisse einer landkreisspezifischen Pflegequote i. H. v. 4,31 Prozent der über 65-Jährigen in Bezug auf die Nachfrage nach vollstationärer Pflege bestand im Einzugsbereich Bad Rothenfelde im Jahr 2021 eine statistische Überversorgung i. H. v. 244 vollstationären Pflegeplätzen. Auf Grundlage der vom BBSR angestellten Vorausberechnung bzgl. der Bevölkerungsentwicklung und ohne weitere Veränderung des Angebotes an Pflegeplätzen sowie bei gleichbleibender Pflegequote würde sich die statistische Überversorgung im Einzugsbereich bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Jahr 2021 auf 180 vollstationäre Pflegeplätze verringern und sich zum Jahr 2040 auf 144 weiter leicht sinken.

Die statistische Versorgungssituation sollte nie allein zur Einschätzung des regionalen Marktes herangezogen werden. Neben der statistischen Versorgungssituation bietet vor allem die Auslastung der Pflegeeinrichtungen einen guten Anhaltspunkt für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Die durchschnittliche Auslastung der Pflegeeinrichtungen im Landkreis Osnabrück lag nach Angaben der Pflegestatistik im Jahr 2021 bei 91 Prozent.

Auch wenn in der Gemeinde Bad Rothenfelde die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren prognostisch abnimmt, ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach vollstationärer Pflege im Einzugsbereich aufgrund der demografischen Entwicklung bis zum Jahr 2040 insgesamt weiter steigen wird. Ergänzt wird die Nachfrageentwicklung durch den prognostizierten Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung im Einzugsbereich.

#### **Serviceanlage für betreutes Wohnen „Seniorenresidenz Hasselmann“**

Für Menschen im betreuten Wohnen, die ihren Lebensalltag noch weitestgehend selbstständig gestalten, ist der Verbleib innerhalb des gewohnten Umfeldes bei einem Umzug von großer Bedeutung. Die bulwiengesa AG, München, geht aufgrund von Erfahrungswerten davon aus, dass ca. 80,00 Prozent der Bewohner aus dem engeren Einzugsbereich um den Investitionsstandort kommen werden. Hierzu zählen auch die angrenzenden Ortsteile mit einem Fahrzeitradius von maximal fünf Minuten. Weitere 15,00 Prozent der Bewohner sind Personen, die aus dem erweiterten Umfeld stammen und in anderen Einrichtungen keine adäquate Wohnung gefunden haben. Die restlichen fünf Prozent generieren sich aus regionalen und überregionalen Zuzügen.

Innerhalb des Einzugsbereiches befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation neben dem Anlageobjekt mit 57 Servicewohnungen sechs weitere Wohnanlagen mit einer Kapazität von 246 Einheiten des betreuten Wohnens. Insgesamt werden somit 303 Einheiten des betreuten Wohnens angeboten. Der Anbieterin ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation eine Neubauplanung bekannt, konkrete Angaben hinsichtlich der Zahl geplanter Wohneinheiten liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation noch nicht vor.

Bei Anwendung einer Bedarfsquote von 3,1 Prozent auf die 65-Jährigen und Älteren bestand im Jahr 2021 im Einzugsbereich ein potenzieller statistischer Bedarf an 200 Einheiten für betreutes Wohnen, dem ein Angebot von 303 Einheiten für betreutes Wohnen gegenüberstand. Dieser statistische Bedarf würde prognosegemäß bis zum Jahr 2040 auf 336 Einheiten für betreutes Wohnen steigen und einem Angebot von dann weiterhin 303 Einheiten für betreutes Wohnen gegenüberstehen.

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 6 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition – Darstellung weiterer Risiken – Auslastungs-/Belegungsrisiko“).



## 6 Risiken im Zusammenhang mit der Investition

Mit einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft engagiert sich ein Anleger langfristig an einer unternehmerischen Beteiligung, die für den Anleger mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Insbesondere bei gleichzeitiger negativer Entwicklung mehrerer Einflussgrößen kann es zu einem wirtschaftlichen Schaden für die Fondsgesellschaft und in der Folge für die Anleger kommen. 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 jeweiligen Pachtzeit das Pachtvertragsverlängerungs- bzw. Verwertungsrisiko. Zusätzlich besteht ein Zinsänderungsrisiko durch die langfristige Fremdfinanzierung, da die Zinsbindungsdauer kürzer als die prognostizierten Halte-dauern und die vereinbarten Pachtvertragslaufzeiten 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 der Pachtverträge bzw. des Kaufvertrages nebst etwaigen jeweiligen 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.

### 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. § 23 des Gesellschaftsvertrages). Es besteht das Risiko, dass für die Auszahlung einer Abfindung nicht ausreichend liquide Mittel vorhanden sind, sodass die Fondsgesellschaft zu liquidieren ist.

#### Allgemeines Vertragsrisiko

Von der Fondsgesellschaft ist eine Reihe von Verträgen mit Dritten abgeschlossen worden, insbesondere Pachtverträge nebst Nachträgen, Kaufvertrag, Kreditverträge und Dienstleistungsverträge (u. a. mit der Verwahrstelle und der AIF-Verwaltungsgesellschaft). Es ist nicht auszuschließen, dass Vertragspartner Vertragspflichten verletzen und ihren Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß nachkommen oder nachkommen können (z. B. aufgrund krankheitsbedingten Ausfalles einer Vielzahl von Mitarbeitern infolge einer Pandemie 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 Kaufvertragsabschluss wurden der Fondsgesellschaft Informationen bzgl. der Anlageobjekte offengelegt und sie hatte Gelegenheit, die Anlageobjekte zu untersuchen. Die offengelegten Informationen gelten als der Fondsgesellschaft bekannt und führen zum Ausschluss von Ansprüchen aus kaufvertraglichen 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 den Anlageobjekten um Spezialimmobilien, die tatsächlich, aber auch rechtlich, in der Nutzung beschränkt sind. Die abgeschlossenen Pachtverträge nebst Nachträgen bleiben grundsätzlich über die feste Laufzeit der Fondsgesellschaft hinaus bestehen. Bei einem unerwarteten Ausfall

der Pächterin besteht die Möglichkeit, dass keine adäquate Anschlussverpachtung zu den gleichen wirtschaftlichen Konditionen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt gelingt. In diesem Fall kann es zu Ertragseinbußen kommen.

### **Auslastungs-/Belegungsrisiko**

Die wirtschaftliche Entwicklung der Pächterin ist wesentlich von der nachhaltigen Auslastung der Immobilien abhängig. Vorhandene oder neu entstehende Konkurrenzeinrichtungen in der Umgebung der Anlageobjekte sowie Änderungen oder Entwicklungen rechtlicher Grundlagen, beispielsweise im Zusammenhang mit strengeren Anforderungen an die Immobilien in Bezug auf Umwelt- und Klimaschutz, können die Auslastungssituation bzw. Belegungs- und Vermietungskapazität des jeweiligen Anlageobjektes nachteilig beeinflussen.

Aufgrund des geringen Angebotes auf dem deutschen Arbeitsmarkt gestaltet sich die Suche nach qualifiziertem Personal anspruchsvoll, was dazu führte, dass Einrichtungen am deutschen Pflegemarkt eine ausreichend hohe Fachkraftquote teilweise nicht mehr sicherstellen konnten. Fachkräftemangel sowie eine schlechte Betreiberqualität können zu einer Reduzierung der Belegungskapazität oder Einschränkung der Nutzbarkeit des Anlageobjektes Residenz am Salzbach führen. Auch kann die Versorgung mit etwaigen Dienstleistungen aufgrund eines erhöhten Krankheitsstandes bei den Dienstleistern eingeschränkt sein, was die Attraktivität der Anlageobjekte mindern kann. Eine geminderte Attraktivität kann zunehmenden Leerstand verursachen, was zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit der Anlageobjekte 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 gegenwärtigen und künftigen Ansprüche der Fondsgesellschaft aus und im Zusammenhang mit den Pachtverhältnissen und/oder deren Beendigung hat die Pächterin jeweils eine unwiderrufliche, unbefristete und selbstschuldnerische Pachtbürgschaft auf erstes Anfordern einer von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassenen Bank oder zugelassenen Versicherung zu stellen, die einem Betrag i.H.v. jeweils vier anfänglichen Monatspachten entspricht. Zur weiteren Absicherung etwaiger Verbindlichkeiten der Pächterin aus und im Zusammenhang mit dem Pachtvertrag

Residenz am Salzbach und/oder dessen Beendigung hat sich die Fondsgesellschaft die zukünftigen Forderungen der Pächterin auf Heimentgelt gegen die Bewohner der Altenpflegeeinrichtung i.H.d. hierin enthaltenen Investitionskostenanteile still abtreten lassen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Pächterin aufgrund mangelnder Bonität ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und in der Folge Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft entstehen können.

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 des Spezial-AIF gibt es bislang keinen öffentlichen Markt wie eine Börse für Aktien und Anleihen. Somit ist die Fungibilität eingeschränkt. Kaufinteressenten müssen auf Initiative des Anlegers gefunden und als semiprofessionell oder professionell beurteilt werden. Die vollständige oder teilweise Übertragung einer Beteiligung durch einen Kommanditisten auf dritte Anleger bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der AIF-Verwaltungsgesellschaft, die jedoch nur beim Vorliegen eines wichtigen Grundes versagt werden darf oder dann, wenn die Kapitaleinlage nicht mindestens € 200.000,00 beträgt oder nicht durch 1.000 ganzzahlige 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 eines Anlageobjektes und/oder die Liquidation beschlossen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Fall einer geplanten Veräußerung kein Käufer gefunden werden kann oder die geplanten Kaufpreise nicht erzielbar sind.

### **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 weiter das Risiko, dass beim (temporären) Ausfall der Pächterin, u. a. infolge einer Verminderung der Ertragsfähigkeit, z. B. durch eine nicht ausreichend hohe Auslastung bzw. Belegung eines Anlageobjektes, einen erhöhten Sozialhilfeempfängeranteil in der Altenpflegeeinrichtung, die Verringerung der Bettenkapazität aufgrund rechtlicher Vorgaben, eine sich verändernde Wettbewerbssituation, Belegungsschwankungen 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.

### **Interessenkonfliktrisiko**

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

### **Kostenrisiko**

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

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 ab Kündigungsmöglichkeit der Fondsgesellschaft lediglich die Kosten der günstigeren Versicherung zu tragen, was zu einer zusätzlichen Kostenbelastung der Fondsgesellschaft führen kann.

Im Kaufvertrag 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 Kaufvertrag 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 des Kaufgegenstandes zwei Jahre nach dem Übergabetag.

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

### **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 eines oder beide Anlageobjekte vorzeitig verkauft werden muss/müssen oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Fondsgesellschaft zu stellen wäre. Ferner können die Gläubiger bei Fälligkeit der Kredite die gestellten Sicherheiten verwerten, insbesondere die auf den Grundstücken lastenden Grundschulden.

Sofern durch Gesetz oder Verordnung Mieterhöhungsmöglichkeiten für die Pächterin im Rahmen der Wohnungsmietverträge, die sie mit den Mietern der Servicewohnungen des Pachtgegenstandes Seniorenresidenz Hasselmann abgeschlossen hat, für einen bestimmten Zeitraum beschränkt oder ausgeschlossen werden, kann sich dies negativ auf die Liquidität der Pächterin auswirken. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieterhöhungsverlangen der Fondsgesellschaft gegenüber der

Pächterin aufgrund der pachtvertraglichen Indexierungsregelung nicht durchgesetzt werden können und dies zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Die langfristig finanzierende Bank kann bei einer Verschlechterung oder erheblichen Gefährdung der Vermögenslage der Fondsgesellschaft, einer Mithaftenden oder einer Bürgin oder bei einer Veränderung des Sicherungswertes der bestellten Sicherheiten, durch die das Risiko der nicht ordnungsgemäßen Rückführung des Darlehens gegenüber dem Zustand bei Vertragsabschluss nicht unwesentlich erhöht wird, die Bestellung zusätzlicher Sicherheiten nach ihrer Wahl verlangen. In dem Fall kann es zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen kommen.

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.

### **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.

### **Pächterinwechsel**

Es besteht das Risiko, dass bei einem Pächterinwechsel oder beim Ausfall der derzeitigen Pächterin weitere Bewirtschaftungskosten von der Fondsgesellschaft getragen werden müssen. Dadurch kann es zu zusätzlichen Kostenbelastungen kommen. Der Pachtgegenstand Residenz am Salzbach verfügt über keine eigene Heizungsanlage. Sollte es im Zuge eines Pächterinwechsels nicht zum Abschluss eines langfristigen Wärmeliefervertrages der neuen Pächterin mit dem Contractor für die Versorgung des Pachtgegenstandes mit Wärme und Warmwasser kommen, so könnte die Fondsgesellschaft verpflichtet sein, auf ihre Kosten eine Heizungsanlage im Pachtgegenstand Residenz am Salzbach installieren zu lassen. 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.

### **Persönliche Anteilsfinanzierung**

Die Fondsgesellschaft bietet selbst keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an.

Anleger, die ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch Aufnahme eines individuellen, persönlichen Darlehens ganz oder teilweise finanzieren, haben bei ihrer Anlageentscheidung zu berücksichtigen, dass Zins- und Tilgungsleistungen für dieses

Darlehen unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Fondsgesellschaft fällig sind. Es kann der Fall eintreten, dass dem Anleger keine Erträge aus der Beteiligung zufließen, mit denen er die Zins- und Tilgungsleistungen bedienen kann. Dies wiederum kann zur Kündigung und Fälligkeitstellung der entsprechenden Darlehen seitens des Darlehensgebers führen, was zur Verwertung der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft und ggf. auch des übrigen Vermögens des Anlegers führen kann. Über den Totalverlust der Beteiligung an der Fondsgesellschaft hinaus kann dies eine Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

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

### **Rechtliche und steuerliche Risiken**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen oder steuerlichen Grundlagen sowie die Verwaltungspraxis ändern. Rechtliche Anpassungen und geänderte Anforderungen können sowohl die Auslastungssituation bzw. Belegkapazität der Altenpflegeeinrichtung als auch die Vermietungskapazität der Servicewohnanlage für betreutes Wohnen und/oder deren Refinanzierungsmöglichkeiten, u. a. durch Investitionskosten, nachteilig beeinflussen. Dies kann zu notwendigen Modifikationen beim Betreiberkonzept mit nachteiligem Effekt auf die Wirtschaftlichkeit der Anlageobjekte führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Pachtausfalles steigt. Wirtschaftliche Herausforderungen können sich für Betreiber wie für Investoren u. a. aus der Aktualisierung der Landesheimbaugesetze ergeben, da bestehende Einrichtungen zum Teil stark umgebaut und umstrukturiert werden müssen. Daneben kann es durch rechtliche Vorgaben bzgl. von Aspekten der Nachhaltigkeit (aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, z. B. geforderte Umbaumaßnahmen an den Immobilien zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-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 der jeweiligen Immobilie.

Im November 2019 hat der Bundesrat einer Grundsteuerreform zugestimmt, nach welcher ab dem Jahr 2025 eine neu

berechnete Grundsteuer zu zahlen sein wird. Die Ermittlung der Grundsteuer wurde per Öffnungsklausel im Bundesmodell den Bundesländern freigestellt. Von dieser Öffnungsklausel hat das Bundesland Niedersachsen Gebrauch gemacht (Flächen-Lage-Modell). Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation ist jedoch nicht absehbar, wie die Grundsteuererhebung in Bezug auf die Anlageobjekte genau umgesetzt wird. Es kann zu einer höheren Grundsteuerbelastung bei den Anlageobjekten 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.

#### **Risiko aus fehlender Risikostreuung**

**Der vorliegende geschlossene inländische Spezial-AIF investiert in eine Anlageklasse an zwei Standorten, weshalb nur eine eingeschränkte standort- und keine anlagebedingte Risikodiversifikation gegeben ist. Das kann zu verminderten Mittelrückflüssen an die Anleger bis hin zum Totalverlust hinsichtlich der vom Anleger eingesetzten Kapitaleinlage führen, da nachteilige Entwicklungen der Bewirtschaftung der Anlageobjekte nicht durch die Gewinne aus der Bewirtschaftung weiterer Anlageobjekte in einem anderen Anlagensegment 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 der Verkaufserlöse sowie der Kosten, der Pachteinahmen und der Inflationsentwicklung).

#### **Risiken im Zusammenhang mit Erneuerungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Mängelbeseitigungs- und Umbaumaßnahmen**

Der Fondsgesellschaft und der Pächterin ist bekannt, dass der jeweilige Pachtgegenstand nicht vollständig frei von Instandsetzungs- bzw. Veränderungsbedarf ist. Die Fondsgesellschaft und die Pächterin haben in einer dem jeweiligen Pachtvertrag als Anlage beigefügten Liste Sanierungsmaßnahmen vereinbart,

zur Durchführung welcher Maßnahmen die Pächterin verpflichtet ist (vgl. Kapitel 13 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – c) Pachtverträge nebst Nachträgen – Listen Sanierungsmaßnahmen“). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Pächterin ihren Verpflichtungen nicht nachkommt oder dass nicht ordnungsgemäße Maßnahmenausführungen zu nicht kalkulierten Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Pächterin ihren Pflichten bzgl. der Erneuerung, Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und Veränderung des jeweiligen Pachtgegenstandes, insbesondere auch einschließlich Dach und Fach (Triple-Net-Konzept), nicht nachkommt bzw. nicht nachkommen kann. In diesem Fall können für die Fondsgesellschaft weitere Aufwendungen bzw. Kosten entstehen, was zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann.

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

#### **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 Altenpflegeeinrichtungen und Servicewohnanlagen für betreutes Wohnen negativ beeinflussen.

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

### **Risiko von Altlasten und fehlenden Genehmigungen**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf den Grundstücken 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.

Sowohl der Fondsgesellschaft als auch der Pächterin ist bekannt, dass der u.a. den Pachtgegenstand Residenz am Salzbach betreffende Bebauungsplan im Mai 2021 gerichtlich für unwirksam erklärt wurde und daher die bauplanungsrechtliche Situation betreffend den Pachtgegenstand Residenz am Salzbach zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation nicht vollumfänglich geklärt ist. Die Baugenehmigung für den Pachtgegenstand Residenz am Salzbach besteht jedoch weiterhin und die Fondsgesellschaft sowie die Pächterin gehen davon aus, dass eine behördliche Aufhebung der Baugenehmigung oder eine gerichtliche Aufhebung aufgrund einer Klage Dritter rechtlich nicht (mehr) zulässig ist. Für den Fall, dass die Baugenehmigung entgegen dieser Annahme aufgehoben wird, hat die Verkäuferin 1 im Kaufvertrag die Fondsgesellschaft (als Käuferin) von allen Folgen aus einer Aufhebung freigestellt. Die Fondsgesellschaft und die Pächterin werden sich in diesem Fall gemeinsam bemühen, eine Lösung herbeizuführen (z.B. durch Einlegen von Rechtsmitteln, Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes). Gelingt dies nicht, sind alle Ansprüche der Pächterin aufgrund des Wegfalles der Baugenehmigung gegen die Fondsgesellschaft, insbesondere etwaige Schadensersatzansprüche, ausgeschlossen (vgl. Kapitel 13 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – a) Kaufvertrag“). Dennoch könnten eine Aufhebung der Baugenehmigung und die damit verbundenen Konsequenzen zu nicht unerheblichen zusätzlichen Kostenbelastungen der Fondsgesellschaft führen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann. Auch für den Fall, dass es zu keiner Aufhebung der bestehenden Baugenehmigung für den Pachtgegenstand Residenz am Salzbach kommt, könnten eine potenzielle zukünftige Erweiterung des Pachtgegenstandes Residenz am Salzbach oder umfangreiche Umbaumaßnahmen und die damit verbundene Einholung neuer Baugenehmigungen erschwert werden.

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

### **Risiko von Ausbaubeiträgen, Erschließungskosten und Sanierungsumlagen**

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft nach dem Erwerb eines 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 eines Pachtvertrages beschlossen werden, ein neues Pachtverhältnis zu begründen, dürfte aber ein Anlageobjekt nicht mehr wie zuvor genutzt werden, würde es erforderlich werden, die Immobilie für einen anderen Zweck umzuwidmen. In diesem Zusammenhang würden Kosten, z.B. für notwendig werdende Umbaumaßnahmen, entstehen.

### **Untersagung der Verwaltungs-/Verwahrungstätigkeit**

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

### **Versicherungsrisiken**

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

### Wertentwicklungsrisiko

Die Entwicklung der Pachteinahmen kann langfristig nur schwer vorhergesehen werden. Die langfristige Wertentwicklung von Immobilien ist stark von der Entwicklung der Pachteinahmen abhängig und kann daher ebenfalls nur schwer eingeschätzt werden. In Zeiten hoher Inflation steigen u. a. Einkaufspreise, Mieten und Pachten sowie Personalkosten, was viele Betreiber an die Grenzen ihrer Zahlungsfähigkeit bringt. 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 Pachteinahmen nicht wie prognostiziert steigen, weil sich z. B. der Verbraucherpreisindex anders entwickelt, oder vertraglich vereinbarte Pachtanpassungen nicht durchgesetzt werden können, u. a. aufgrund eingeschränkter Refinanzierungsmöglichkeiten der Pachtzahlungen durch die Pächterin, ist nicht auszuschließen, dass sich der Wert eines oder beider Anlageobjekte 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 jeweiligen 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 eines oder beider Anlageobjekte führen.

Rechte Dritter in Bezug auf die Anlageobjekte, die sich z. B. aus Eintragungen im Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis ergeben bzw. vertraglich vereinbart wurden, können sich wertmindernd auswirken. Das Miteigentum an dem Anlageobjekt Residenz am Salzbach ist durch die mit anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt und die Veräußerung der Miteigentumsanteile bedarf der Zustimmung des Verwalters. Der Fondsgesellschaft sind darüber hinaus Eintragungen im Baulastenverzeichnis von Bad Rothenfelde bzgl. des Anlageobjektes Residenz am Salzbach bekannt (vgl. Kapitel 13 „Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen – b) Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte – Sonstige Belastungen des Anlageobjektes Residenz am Salzbach“).

Die Veräußerung eines Anlageobjektes ist vertraglich nicht gesichert. Es ist denkbar, dass Gebäude zum Zeitpunkt der Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig sind. Ferner besteht das Risiko, dass ein Anlageobjekt gesetzlichen Vorgaben bzgl. Umwelt- und Klimaschutz (beispielsweise im Hinblick auf Energieeffizienz oder CO<sub>2</sub>-Ausstoß) nicht (mehr) entspricht bzw. die Maßnahmen zur Umsetzung etwaiger Vorgaben wirtschaftlich nicht sinnvoll sind, was sich negativ auf den Wert bzw. die Veräußerbarkeit eines Anlageobjektes auswirken kann. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aufgrund der stark schwankender Immobilienpreise, eines veränderten Finanzierungsumfeldes, einer erhöhten Unsicherheit am Immobilienmarkt oder eines verminderten Transaktionsvolumens in Zukunft deutliche, negative Wertkorrekturen ergeben. Die Transaktionsprozesse werden komplexer, was Investoren von einem Engagement abhalten mag oder Prozesse stark verlangsamt. Die Folge könnte sein, dass anlässlich einer Liquidation der Fondsgesellschaft die Anlageobjekte nur zu einem wesentlich geringeren Wert veräußert werden können als angenommen.

### Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers

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

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

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

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



Fondsgesellschaft zusätzliche Kosten für Bearbeitungs- und Eintragungsgebühren entstehen. Sollte keine Bank eine Anschlussfinanzierung übernehmen, könnte dies zu einer vorzeitigen, nicht geplanten Veräußerung eines oder beider Anlageobjekte führen.

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

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

**Hinweis**

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

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

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

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

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

Für die Finanzierung der Erwerbskosten der Anlageobjekte nebst Grund und Boden, Nebenkosten, Notar- und Gerichtskosten, eines Betreiberinstandhaltungskostenzuschusses für das Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann sowie Finanzierungskosten und die Bildung einer Liquiditätsreserve hat die Fondsgesellschaft ein langfristiges Darlehen aufgenommen. Daneben wird sie Eigenkapital einwerben.

Das langfristige Darlehen i.H.v. € 4.300.000,00 wurde zum 01.03.2023 zum Kurs von 90,00 Prozent ausgezahlt. Das Disagio i.H.v. € 430.000,00 wird anteilig verrechnet und mindert bis zum Ende der Festzinsperiode die laufenden Zinszahlungen.

Die Fondsgesellschaft hat ein Tilgungsstreckungsdarlehen i.H.v. € 430.000,00 zur Zwischenfinanzierung des Disagios und ein weiteres Zwischenfinanzierungsdarlehen i.H.v. € 5.170.000,00 bei der langfristig finanzierenden Bank abgeschlossen. Diese Zwischenfinanzierungsdarlehen werden prognosegemäß sukzessive mit der Platzierung des Eigenkapitals zurückgezahlt.

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

Das langfristige Darlehen ist im Wesentlichen durch die Abtretung der Ansprüche aus den mit der Pächterin abgeschlossenen Pachtverträgen auf Zahlung des jeweiligen Miet-/Pachtzinses, die im Rahmen der Miet-/Pachtverhältnisse gegenwärtig bestehen und künftig entstehen, und durch in den Grundbüchern eingetragene Grundschulden besichert.

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

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

### a) Investitionsphase

#### Finanzierung (informativ)

Für die Realisierung der Anlagestrategie und der Anlageziele der Vermögensanlage werden Kommanditeinlagen der Gesellschafter (Eigenkapital) zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen sowie Fremdkapital in Form eines langfristigen Darlehens bei einem Kreditinstitut aufgenommen. Das aufgenommene Eigen- und Fremdkapital, vermindert um die Gründungs- und Dienstleistungskosten, wird im Rahmen der Ablösung der Zwischenfinanzierungen für den Erwerb der Anlageobjekte nebst Grund und Boden, Nebenkosten, Notar- und Gerichtskosten, eines Betreiberinstandhaltungskostenzuschusses für das Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann sowie Finanzierungskosten und die Bildung einer Liquiditätsreserve verwendet.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anlageobjekte fallen folgende Aufwendungen an:

#### Betreiberinstandhaltungskostenzuschüsse

Im Rahmen der Liste Sanierungsmaßnahmen als Anlage zum Pachtvertrag Seniorenresidenz Hasselmann hat sich die Fondsgesellschaft verpflichtet, Zuschüsse zu pächterseitigen Sanierungsmaßnahmen, zu deren Umsetzung die Pächterin auf ihre Kosten verpflichtet ist, zu zahlen. Diese Zuschüsse fanden i. H. v. € 264.700,00 Berücksichtigung.

#### Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer für den Kauf der Anlageobjekte beträgt insgesamt € 423.015,00.

#### Aufwendungen des Erwerbes/sonstige Gebühren

Unter diese Position fallen die Nebenkosten der Objekterwerbe, z. B. die Eintragungsgebühren, Gutachterkosten der Verkehrswertermittlung (inkl. der Überprüfung der Werthaltigkeit der Vermögensgegenstände), Gerichts- und Notarkosten. Dafür wurden € 92.802,70 angesetzt, was rund 1,06 Prozent der Summe bestehend aus dem Kaufpreis der Anlageobjekte und dem Betreiberinstandhaltungskostenzuschuss für das Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann entspricht. Da noch nicht alle Gebühren erhoben worden sind, können sich Abweichungen ergeben. Etwaige Abweichungen verändern die Liquiditätsreserve.

#### Vertriebsgenehmigung, Gesellschaftsgründungskosten

Für Aufwendungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft und für Aufwendungen im Zusammenhang mit den Gesellschaftsgründungen wurden Kosten i. H. v. insgesamt € 8.000,00 berücksichtigt. Da noch nicht alle Aufwendungen erhoben worden sind, können sich Abweichungen ergeben. Mehr- oder Minderkosten gehen zulasten oder zugunsten der Liquiditätsreserve, wobei Gesellschaftsgründungskosten bis zu einem Maximalbetrag von € 5.000,00 für die Gründung der Fondsgesellschaft

im Investitionsplan Berücksichtigung fanden. Sollte höherer Aufwand für die Gesellschaftsgründungen anfallen, wird dieser Mehraufwand von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übernommen.

#### Vertriebsleistung

Für die Vermittlung von Kapitalanlegern mit Einlageverpflichtungen von insgesamt € 6.600.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages von bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen erhalten die IMMAC Immobilienfonds GmbH bzw. andere Vertriebspartner eine einmalige umsatzsteuerfreie Gesamtvergütung i. H. v. € 264.000,00 sowie bis zu fünf Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals in Abhängigkeit von dem jeweils eingezahlten Ausgabeaufschlag.

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

Für die Strukturierung der Vermögensanlage fallen Kosten i. H. v. insgesamt € 730.500,00 an. Diese Kosten honorieren Aufwendungen

- (i) im Rahmen des Schließungsgarantievertrages vom 07.07.2023 für die Übernahme der Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 30.06.2024 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH i. H. v. umsatzsteuerfreien € 132.000,00,
- (ii) im Rahmen des Fremdkapitalvermittlungsvertrages vom 07.07.2023 über die Vermittlung von Fremdkapital mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH i. H. v. umsatzsteuerfreien € 86.000,00,
- (iii) im Rahmen des Bestellungsvertrages mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft vom 07.07.2023 i. H. v. € 512.500,00 inkl. Umsatzsteuer.

Hinsichtlich (iii) teilen sich die Kosten i. H. v. € 512.500,00 inkl. Umsatzsteuer wie folgt auf:

- a) Für die vorbereitenden Tätigkeiten der Konzeption und Fondsgesellschaftsverwaltung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 26.500,00 inkl. Umsatzsteuer,
- b) für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Objektankaufsprüfung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 26.000,00 inkl. Umsatzsteuer und
- c) für die ausgelagerten vorbereitenden Tätigkeiten der Geschäftsbesorgung erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft eine einmalige Vergütung i. H. v. € 460.000,00 inkl. Umsatzsteuer.

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

**Verwahrstelle**

Für Tätigkeiten ab der Vertriebsgenehmigung durch die BaFin bis zum Ende des Kalenderjahres 2023 beträgt die Vergütung für die Verwahrstelle € 9.167,66 inkl. Umsatzsteuer und ist nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin und Beginn der Platzierung fällig.

**Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung**

Für die an eine Steuerberatungsgesellschaft ausgelagerten Tätigkeiten hinsichtlich der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung in der Platzierungsphase (bis zum Schließungszeitpunkt der Fondsgesellschaft) zahlt die Fondsgesellschaft im Rahmen des Bestellsungsvertrages vom 07.07.2023 der AIF-Verwaltungsgesellschaft, der ihrerseits diese Beträge von der Steuerberatungsgesellschaft in Rechnung gestellt werden, eine einmalige Vergütung i. H. v. € 4.500,00 inkl. Umsatzsteuer.

**Ausgabeaufschlag**

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu fünf Prozent des einzuwerbenden Kommanditkapitals, somit bis zu € 330.000,00, und wird vollständig an die IMMAC Immobilienfonds GmbH als Teil der Vergütung für die Vermittlung der Anteile weitergereicht (vgl. weiter vorn in diesem Kapitel „Vertriebsleistung“).

**Disagio**

Anlässlich der Aufnahme des langfristigen Darlehens wurde ein Disagio i. H. v. zehn Prozent der Darlehenssumme mit der langfristigen finanzierenden Bank vereinbart. Das Disagio entspricht einem Betrag i. H. v. € 430.000,00.

**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 im Zusammenhang mit der Finanzierung der Anlageobjekte wurden € 29.611,05 inkl. Umsatzsteuer kalkuliert.

**Strukturierungsentgelte Bank**

Die Endfinanzierung der Fondsgesellschaft wurde durch ein Euro-Darlehen eingedeckt. Im Rahmen der Kaufpreisabwicklung wurden von der Fondsgesellschaft außerdem Zwischenfinanzierungsdarlehen benötigt. Insgesamt wurden mit der finanzierenden Bank Strukturierungsentgelte i. H. v. € 99.000,00 vereinbart.

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

Der Fondsgesellschaft wurde zur Finanzierung der Anlageobjekte durch eine deutsche Bank mittels eines Darlehensvertrages langfristiges Fremdkapital i. H. v. € 4.300.000,00 gewährt.

Das Annuitätendarlehen ist mit einer 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 und Ausgestaltung der Anschlussfinanzierung wird anhand der aktuellen Gegebenheiten entsprechend erst kurzfristig vor dem Anschlussfinanzierungszeitpunkt entschieden und die tatsächlichen Konditionen werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen.

**Darlehenstilgung (informativ)**

Das Annuitätendarlehen ist i. H. v. anfänglich 1,15 Prozent p. a. ab März 2023 zu tilgen.

Zum Prognosebeginn am 01.09.2023 werden planmäßig bereits Teile des langfristigen Annuitätendarlehens i. H. v. 24.173,67 zulasten der Gründungsgesellschafter getilgt sein und die Restvaluta wird € 4.275.826,33 betragen.

In der Kalkulation der Fondsgesellschaft wird davon ausgegangen, dass das Annuitätendarlehen ab Januar 2033 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.

**Steuerberatung**

Die Vergütung für Steuerberatungsdienstleistungen beträgt anfangs € 4.500,00 p. a. und wird in Rumpfgeschäftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Steuerberatungsvergütung 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.

**Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung**

Buchhaltungsdienstleistungen und Aufwendungen für die Jahresabschlusserstellung werden anfangs mit € 3.000,00 p. a. vergütet und 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.

**Haftungsvergütung Komplementärin**

Die IMMAC 126. 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 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 € 15.200,00 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.

### **Objektmanagement**

Die Vergütung für das Objektmanagement beträgt anfangs € 15.200,00 und wird in Rumpfwirtschaftsjahren pro rata temporis berechnet. Die Objektmanagementvergütung 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.

### **Wirtschaftsprüferkosten**

Für die Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Jahresabschlussprüfung wurde in der Prognoserechnung eine Vergütung i.H.v. € 8.500,00 pro Kalenderjahr 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 Folgebewertung**

Für die laufenden Folgebewertungen der Anlageobjekte wurden Vergütungen i.H.v. € 3.000,00 pro Kalenderjahr berücksichtigt. Die Vergütungen verstehen sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Für das Jahr 2038 wurden zusätzlich € 16.660,00, insgesamt somit € 20.409,09 kalkuliert. Bei der Vergütung handelt es sich

um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

### **Sonstige Ausgaben**

Unter dieser Position wird eine konstante Kostenpauschale i.H.v. jährlich € 1.500,00 inkl. ggf. anfallender Umsatzsteuer vorgehalten. Unter die sonstigen Ausgaben fallen beispielsweise laufende Bankbearbeitungsgebühren, Beiträge zu Verbänden, Kosten im Zusammenhang mit dem Anlegerportal und etwaigen Veröffentlichungen oder ähnliche Aufwendungen. Nicht alle Kosten können sicher vorhergesagt werden, sodass kalkulierte Beträge tatsächlich auch höher oder geringer ausfallen können. Für das Jahr 2032 wurde zusätzlich ein Betrag i.H.v. € 35.000,00 eingestellt. Der Betrag wird aus Vorsichtsgründen als Strukturierungsentgelt für die Anschlussfinanzierung berücksichtigt. Sofern die Pauschale nicht vollständig verbraucht wird, erhöht der verbleibende Betrag die Liquiditätsreserve. Soweit die Pauschale nicht ausreichen sollte, wird der verbleibende Betrag der Liquiditätsreserve entnommen.

### **Verwahrstelle**

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt ab dem Jahr 2024 bis zu 0,40 Prozent p. a. des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 11.000,00. 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. Für Tätigkeiten bis zum Ende des Kalenderjahres 2023 beträgt die Vergütung € 9.166,67 und ist zu Beginn der Platzierung fällig. Diese Vergütung wurde im Finanzierungs- und Investitionsplan abgebildet und daher in der Prognoserechnung im Jahr 2023 nicht dargestellt. Bei der Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die bei einer dauerhaften Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer auf mehr als 19,00 Prozent entsprechend anzupassen ist.

### **Vergütung Zinersparnis**

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 Zinersparnis ausgewiesen, da es prognosegemäß zu keiner Zinersparnis kommt und somit auch kein Vergütungsanspruch der AIF-Verwaltungsgesellschaft besteht.

#### 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 jeweiligen Pachtvertrag vereinbart, die Durchführung des jeweiligen Pachtverhältnisses an möglichst nachhaltigen Kriterien auszurichten, wobei die Bewirtschaftung und Nutzung der Pachtgegenstände allein der Pächterin obliegen. Für die Fondsgesellschaft wurden ab dem Jahr 2026 nicht näher definierte ESG-relevante Aufwendungen i. H. v. € 4.401 p. a. berücksichtigt, welche entsprechend der prognostizierten Inflationsentwicklung jährlich um zwei Prozent gesteigert wurden. Insgesamt fanden während der Fondslaufzeit somit € 62.752,77 inkl. Umsatzsteuer Berücksichtigung.

#### Weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen

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

- i. Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände i. S. d. §§261, 271 KAGB;
- ii. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- v. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden) sowie Kosten im Zusammenhang mit der Zurverfügungstellung von Unterlagen für die Anleger (Portokosten, Betrieb des Anlegerportales);
- vi. Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- vii. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
- ix. ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

- x. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- xi. Steuern und Abgaben, welche die Fondsgesellschaft schuldet.

#### c) Liquidationsphase

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft unterstellt in der Prognoserechnung, dass die Anlageobjekte zum 15,40-Fachen (Anlageobjekt Residenz am Salzbach) bzw. 13,70-Fachen (Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann) der jeweils angenommenen Jahrespacht zum Veräußerungszeitpunkt veräußert werden. Für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Liquidation erhält die AIF-Verwaltungsgesellschaft neben der laufenden Vergütung eine einmalige Veräußerungsgebühr, wobei die Veräußerungsgebühr die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter („Veräußerungsdrittkosten“) mit abdeckt (vgl. nachfolgend „d) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten“). In der Prognoserechnung fand eine Veräußerungsgebühr i. H. v. insgesamt € 103.382,79 inkl. Umsatzsteuer Berücksichtigung, in welcher Veräußerungsdrittkosten i. H. v. € 51.691,40 inkl. Umsatzsteuer enthalten sind.

Des Weiteren erhält die geschäftsführende Kommanditistin entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i. H. d. Wertzuwachses der Anlageobjekte, berechnet aus der Differenz der realisierten Anlageobjektverkaufspreise und der ursprünglichen Erwerbskosten (Kaufpreis Grund und Boden nebst Gebäuden zzgl. Gutachterkosten Objektankäufe und weiterer Anschaffungsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren) abschließend als Gewinnanteil. Prognosegemäß entsteht ein so definierter Gewinnanteil i. H. v. € 140.658,01. Weiterhin werden aus dem Veräußerungserlös die Restvaluten der langfristigen Darlehen der Fondsgesellschaft zurückgeführt, welche sich zum 31.08.2038 prognosegemäß auf € 3.257.357,14 belaufen.

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

Zum 31.08.2038 ist vorgesehen, den Verkehrswert der Anlageobjekte durch externe Gutachter ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der NIW unter Einbeziehung der vorgenannten Verkehrswerte festzustellen. Für die Verkehrswertermittlung wurden in der Prognoserechnung Kosten i. H. v. € 16.660,00 inkl. Umsatzsteuer berücksichtigt.

#### **d) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten**

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

#### **e) Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten**

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

Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Anleger selbst.

Im Fall des Ausscheidens eines Gesellschafters ist zur Ermittlung der Abfindung auf den Tag des Ausscheidens bzw. auf den 31.08.2038 der NIW festzustellen. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes der Anlageobjekte inkl. der Begutachtung der Immobilien und für die Feststellung des NIW auf den 31.08.2038 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 der Anlageobjekte nicht einigen, hat der Präsident der Handelskammer Hamburg auf Antrag eines der Beteiligten einen Sachverständigen zur verbindlichen Feststellung des NIW zu bestellen. Der Sachverständige hat als Unter- und Obergrenze die von den Beteiligten genannten Werte zu beachten. Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die Beteiligten in dem Verhältnis, in dem der Sachverständige von den von ihnen genannten Werten abweicht.

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

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

## 9 Bewertung der Vermögenswerte

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

### Bewertung von Immobilien (Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte)

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

### Ankaufsbewertung

Die Ankaufsbewertung der Anlageobjekte wurde von einem externen Bewerter vorgenommen. Als externer Bewerter der Anlageobjekte wurde das Unternehmen Jones Lang LaSalle GmbH, Hamburg beauftragt. Die Bestellung des externen Bewerter 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 der Verkehrswerte nach § 194 Baugesetzbuch (im Folgenden auch „BauGB“ abgekürzt). 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 Bewerter vorgenommen.

### Folgebewertungen

Die jährlichen Folgebewertungen (erstmal im Jahr des Erwerbes, inkl. der Überprüfung dessen, ob die Zugrundelegung der Kaufpreise 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.

### Bewertungsverfahren

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

Im Regelfall wird der Markt-/Verkehrswert einer 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.

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

Schwer zu bewertende Vermögenswerte sind nicht vorhanden.

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird eine 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.

## 10 Liquiditätsrisikomanagement des Spezial-AIF

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

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

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

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

investiert.

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

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

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

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

## 11 Ausgabe und Verkauf von Anteilen

### Beitrittsmöglichkeiten

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anteile beträgt € 6.600.000,00. Die Anteile sind nicht verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt € 200.000,00. Eine höhere Beteiligung muss durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Der Ausgabepreis der Beteiligung entspricht der individuellen Zeichnungssumme des einzelnen Anlegers zzgl. des Ausgabeaufschlages.

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

Auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen können von der IMMAC 126. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin), Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, entgegengenommen werden. Zur Entgegennahme von Beitrittsangeboten ist auch die DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, bevollmächtigt.

### Erbringung der Einlage

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

### Konto für Einzahlungen:

Kontoinhaber: IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft  
Bank: Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG  
IBAN: DE58 2559 1413 0038 9064 01  
BIC (SWIFT): GENODEF1BCK  
Verwendungszweck: Ihre individuelle Beteiligungsnummer

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



## 12 Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert

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

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

Im Rahmen der Kaufentscheidung wurde für die beiden Anlageobjekte von einem externen Bewerter, der Jones Lang LaSalle GmbH, Hamburg, jeweils mit Datum vom 28.03.2023 ein Bewertungsgutachten erstellt. Zum jeweiligen Bewertungsstichtag 01.12.2022 wurde für das Anlageobjekt Residenz am Salzbach ein Marktwert i. H. v. € 7.100.000,00 und für das Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann i. H. v. € 3.000.000,00 ermittelt. Der Marktwert für beide Anlageobjekte beträgt somit in der Summe € 10.100.000,00.

Es liegen keine weiteren Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte vor. Für eine weiterführende Darstellung der Bewertung

der Vermögenswerte wird auf das Kapitel 9 „Bewertung der Vermögenswerte“ dieser Informationspflichtendokumentation verwiesen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation ist aufgrund des noch nicht eingezahlten Eigenkapitals der Anleger kein NIW ausweisbar, daher wird der NIW hilfsweise bei unterstellter Vollplatzierung zum Prognosebeginn 01.09.2023 wie folgt berechnet:

Als Verkehrswert der Anlageobjekte zum 01.09.2023 wird der Kaufpreis i. H. v. insgesamt € 8.460.300,00 angesetzt. Dazu werden die Liquiditätsreserve i. H. v. € 84.404,58 (gemäß Investitionsplan), der kalkulatorisch noch nicht abgeflossene Teil des Betreiberinstandhaltungskostenzuschusses für das Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann i. H. v. € 132.350,00 und die zum Teil abgeschriebenene Anschaffungsnebenkosten i. H. v. € 490.026,82 addiert. Von dem Gesamtbetrag werden die bereits durch Tilgungszahlungen geminderten Darlehensrestvaluten i. H. v. € 4.275.826,33 abgezogen.

Somit ergibt sich ein prognostizierter NIW per 01.09.2023 i. H. v. € 5.299.390,66. Bezogen auf die Kommanditeinlagen beträgt der prognostizierte NIW 80,29 Prozent.

## 13 Rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen

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

### a) Kaufvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit notariellem Kaufvertrag vom 22.12.2022 von der Verkäuferin 1 insgesamt 537,974/1000 Miteigentumsanteile an einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern von Bad Rothenfelde, Blätter 5429, 5430, 5446–5448, 5452–5457, 5461, 5462, 5464, 5465, 5468 und 5470–5472, Flur 5, Flurstücke 20/5 und 23/3 mit einer Größe von insgesamt 6.500 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 10–12 in 49214 Bad Rothenfelde, verbunden mit dem Sondereigentum an der u. a. auf dem Grundstück errichteten Altenpflegeeinrichtung und 18 Tiefgaragenstellplätzen sowie Sondernutzungsrechten

an Hof-, Garten- und Dachflächen und 13 PKW-Stellplätzen gemäß Aufteilungsplan (zusammen im Folgenden auch „Kaufgegenstand Residenz am Salzbach“ genannt), erworben. Darüber hinaus hat die Fondsgesellschaft mit selbem notariellen Kaufvertrag von der Verkäuferin 2 jeweils 100,00 Prozent der Miteigentumsanteile an (i) einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg in den Wohnungs- und Teileigentumsbüchern von Bad Rothenfelde, Blätter 4647–4687, Flur 10, Flurstücke 189/23 und 189/27 mit einer Größe von insgesamt 2.517 Quadratmetern, belegen Birkenkamp 13 in 49214 Bad Rothenfelde sowie (ii) einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg in den Wohnungs- und Teileigentumsbüchern von Bad Rothenfelde, Blätter 2075–2092, Flur 10, Flurstück 189/24 mit einer Größe von 1.484 Quadratmetern, belegen Erlenweg 25–27 in 49214 Bad Rothenfelde, welche nach Eigentumsumschreibung auf die Fondsgesellschaft jeweils in Realeigentum

gewandelt werden sollen, erworben. Beide Grundstücke sind zusammen mit dem darüber hinaus von der Verkäuferin 2 erworbenen Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 1993, Flur 10, Flurstück 189/34 mit einer Größe von 492 Quadratmetern, belegen Birkenkamp in 49214 Bad Rothenfelde, bebaut mit einer Service-wohnanlage für betreutes Wohnen (im Folgenden zusammen auch „Kaufgegenstand Seniorenresidenz Hasselmann“ genannt, Kaufgegenstand Residenz am Salzbach und Kaufgegenstand Seniorenresidenz Hasselmann im Folgenden zusammen auch „Kaufgegenstände“ genannt).

Auf dem Grundstück des Kaufgegenstandes Residenz am Salzbach befinden sich vier weitere, mit der Altenpflegeeinrichtung verbundene Gebäude, in denen sich insgesamt 28 an Privatpersonen abverkaufte Seniorenwohnungen befinden, welche die Gesundheits- und Haushaltsdienstleistungen der Altenpflegeeinrichtung in Anspruch nehmen können. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Altenpflegeeinrichtung befinden sich darüber hinaus vier weitere Gebäude mit insgesamt 32 ebenfalls an Privatpersonen abverkauften Eigentumswohnungen, welche ebenfalls das Serviceangebot der Altenpflegeeinrichtung nutzen können.

Der Fondsgesellschaft ist bekannt, dass der u.a. den Kaufgegenstand Residenz am Salzbach betreffende Bebauungsplan im Mai 2021 gerichtlich für unwirksam erklärt wurde und daher die bauplanungsrechtliche Situation betreffend den Kaufgegenstand Residenz am Salzbach zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation nicht vollumfänglich geklärt ist. Die Verkäuferin 1 und die Fondsgesellschaft gehen davon aus, dass eine behördliche Aufhebung der Baugenehmigung oder eine gerichtliche Aufhebung aufgrund einer Klage Dritter rechtlich nicht (mehr) zulässig ist.

Betreiberin der Altenpflegeeinrichtung bis zum Erwerb durch die Fondsgesellschaft war bereits die Blomberg Klinik GmbH, die mit Wirkung zum 01.03.2023 Pächterin beider Kaufgegenstände ist (beide Pachtverträge zusammen im Folgenden auch „Neu-Pachtverträge“ genannt bzw. jeder einzelne im Folgenden jeweils „Neu-Pachtvertrag“ genannt). Sämtliche zwischen der Verkäuferin 1 und der Blomberg Klinik GmbH in Bezug auf den Kaufgegenstand Residenz am Salzbach bestehenden miet-/pachtrechtlichen Vereinbarungen wurden mit Wirkung zum 01.03.2023 einvernehmlich aufgehoben.

Die Servicewohnungen für betreutes Wohnen wurden von der Verkäuferin 1 an die einzelnen Bewohner auf Grundlage von (Wohnraum-)Mietverträgen vermietet, die übrigen vermieteten Flächen auf Grundlage von Gewerbemietverträgen.

Die Verkäuferin 1 bzw. die Verkäuferin 2 (Verkäuferin 1 und Verkäuferin 2 im Folgenden zusammen auch „Verkäuferinnen“ genannt) verkauft der Fondsgesellschaft Kaufgegenstand Residenz am Salzbach bzw. Kaufgegenstand Seniorenresidenz

Hasselmann mit allen Rechten, wesentlichen Bestandteilen und sämtlichem gesetzlichen Zubehör.

Der Betrieb der Altenpflegeeinrichtung Residenz am Salzbach sowie der Serviceanlage für betreutes Wohnen Seniorenresidenz Hasselmann inkl. des jeweils gesamten beweglichen Inventars ist kein Bestandteil des jeweiligen Kaufgegenstandes. Ferner ist die im Eigentum eines Dritten stehende Heizungsanlage der Altenpflegeeinrichtung nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes Residenz am Salzbach.

Der Kaufpreis des Kaufgegenstandes Residenz am Salzbach beträgt € 5.800.000,00 und der Kaufpreis des Kaufgegenstandes Seniorenresidenz Hasselmann beträgt € 2.660.300,00. Der Gesamtkaufpreis für die Kaufgegenstände i. H. v. € 8.460.300,00 wurde zum 01.03.2023 gezahlt. Die Eigentumsumschreibungen auf die Fondsgesellschaft sind am 11.05.2023 erfolgt.

Die Übergabe der Kaufgegenstände erfolgte zum 01.03.2023. Mit der Übergabe gingen der mittelbare Besitz, die Gefahr, Nutzungen und Lasten, die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung sowie sämtliche die Kaufgegenstände betreffenden öffentlich-rechtlichen Pflichten und die Pflichten zur Zahlung von Versicherungsbeiträgen auf die Fondsgesellschaft über.

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

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 jeweilige Verkäuferin nicht für den Bestand, die Übertragbarkeit, den Umfang und die Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche und Rechte haftet.

Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge, Ablöse- und Ausgleichsbeträge, Anschlussgebühren sowie Anschlussbeiträge der Ver- und Entsorgungsträger trägt die jeweilige Verkäuferin für solche Maßnahmen, die bis zum Zeitpunkt des

Kaufvertragsschlusses hergestellt oder mit denen bautechnisch bereits begonnen wurde.

Am Übergabetag sind die Kaufgegenstände frei von jeglichen Besitzrechten der Verkäuferinnen oder Dritter, mit Ausnahme der bestehenden (Heim-)Verträge mit den Bewohnern der Altenpflegeeinrichtung sowie etwaigen durch die Fondsgesellschaft abgeschlossenen oder von der Fondsgesellschaft übernommenen Verträge zu übergeben.

In Bezug auf den Kaufgegenstand Seniorenresidenz Hasselmann bestehen Mietverhältnisse mit privaten Bewohnern für betreutes Wohnen und den Komplementärnutzern. Hinsichtlich dieser Mietverhältnisse sind sich die Verkäuferin 2 und die Fondsgesellschaft einig, dass diese ab Pachtbeginn gemäß dem Neu-Pachtvertrag betreffend den Kaufgegenstand Seniorenresidenz Hasselmann von der Pächterin als Untermietflächen genutzt und demzufolge an Dritte untervermietet, unentgeltlich überlassen oder anderweitig vergeben werden. Die Pächterin wird somit im Verhältnis zur Fondsgesellschaft (General-) Pächterin für den gesamten Kaufgegenstand Seniorenresidenz Hasselmann. Der Verkäuferin 2 verpflichtet sich gegenüber der Fondsgesellschaft, die Fondsgesellschaft und die Pächterin bei der Überleitung der Mietverhältnisse zu Untermietverhältnissen zu unterstützen und alle etwa erforderlichen Mitwirkungshandlungen auf erstes Anfordern der Fondsgesellschaft unverzüglich durchzuführen, insbesondere wird die Verkäuferin 2 Informationsschreiben an die Bewohner der Servicewohnanlage für betreutes Wohnen und die Komplementärnutzer abgeben, in welchen diese über den Verkauf des Kaufgegenstandes Seniorenresidenz Hasselmann an die Fondsgesellschaft und dessen Überlassung an die Pächterin informiert und gebeten werden, der Überleitung ihrer jeweiligen Mietverträge in Untermietverhältnisse zuzustimmen und ab einem bestimmten Zeitpunkt Zahlungen nur an die Pächterin zu leisten.

In Bezug auf den Kaufgegenstand Residenz am Salzbach ist die Höhe der Gemeinschaftskosten zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation der Fondsgesellschaft bekannt. Die Fondsgesellschaft bestätigt, von den Bestimmungen der Teilungserklärung Kenntnis genommen zu haben und die im Grundbuch dinglich nicht eingetragenen Bestimmungen der Teilungserklärung anzuerkennen. Die Fondsgesellschaft tritt im Übrigen mit allen Rechten und Pflichten in die bestehende Eigentümergemeinschaft ein. Die Fondsgesellschaft ist hierdurch an alle bestandskräftigen Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft gebunden. Gegebenenfalls gebildete Instandhaltungsrücklagen gehen auf die Fondsgesellschaft über. Verwalter der Eigentümergemeinschaft Blätter 5429 und 5430, 5446–5448, 5452–5457, 5461 und 5462, 5464 und 5465, 5468 sowie 5470–5472 ist Jennifer Raulf Immobilien + Hausverwaltungen, Salinenstraße 15, 49214 Bad Rothenfelde.

Hinsichtlich der Eigentümergemeinschaft Blätter 5429 und 5430, 5446–5448, 5452–5457, 5461 und 5462, 5464 und

5465, 5468 sowie 5470–5472 ist vorliegend eine Verwaltungszustimmung entbehrlich, da die Verkäuferin 1 die aufteilende Eigentümerin ist.

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

Die jeweilige Verkäuferin haftet für den ungehinderten Besitzübergang, den lastenfreien Rechtsübergang und die Freiheit des jeweiligen Kaufgegenstandes von Rechten Dritter nach Maßgabe der kaufvertraglichen Vereinbarungen, wobei die Haftung auf den Kaufpreisbetrag beschränkt ist. Weitere Rechte der Fondsgesellschaft wegen Sach- und Rechtsmängeln sind insgesamt auf einen Höchstbetrag von 20,00 Prozent des jeweiligen Kaufpreisbetrages begrenzt, sofern im Kaufvertrag nichts anderes geregelt wurde. Die Rechte der Fondsgesellschaft wegen Sach- und Rechtsmängeln des Kaufgegenstandes verjähren zwei Jahre nach dem Übergabetag.

Der jeweilige Kaufgegenstand steht nicht unter Denkmalschutz, liegt weder innerhalb eines Denkmalschutzbereiches noch innerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes oder eines baurechtlichen Umliegungs-, Erhaltungs- oder Sanierungsgebietes.

Die jeweilige Verkäuferin erklärt, dass ihr eine Hochwassergefährdung des jeweiligen Kaufgegenstandes nicht bekannt ist. Vorkehrungen für den Hochwasserschutz sind nach bestem Wissen der Verkäuferinnen nicht erforderlich.

Die Fondsgesellschaft hatte vor dem Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses Gelegenheit, den jeweiligen Kaufgegenstand nebst aufstehenden Gebäuden zu untersuchen, und es bestand die Möglichkeit, in einem sogenannten Datenraum enthaltene Unterlagen zu prüfen (offengelegte Informationen). Diese offengelegten Informationen gelten als der Fondsgesellschaft bekannt und führen zum Ausschluss von Ansprüchen aus kaufvertraglichen Garantieverletzungen.

Für den Fall, dass entgegen der Annahme der Verkäuferin 1 und der Fondsgesellschaft die Baugenehmigung für den Kaufgegenstand Residenz am Salzbach im Zusammenhang mit dem unwirksamen Bebauungsplan aufgehoben wird, werden sich die Fondsgesellschaft, die Verkäuferin 1 und nach Maßgabe des Neu-Pachtvertrages auch die Pächterin gemeinsam bemühen, eine Lösung herbeizuführen (z. B. durch Einlegen von Rechtsmitteln, Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes). Gelingt dies nicht, ersetzt die Verkäuferin 1 der Fondsgesellschaft den im Zusammenhang mit einer Aufhebung der Baugenehmigung entstehenden Schaden und stellt die Fondsgesellschaft insoweit von allen Forderungen Dritter, einschließlich der Pächterin, frei. Die Haftung der Verkäuferin 1 ist der Höhe nach begrenzt auf

den Kaufpreis für den Kaufgegenstand Residenz am Salzbach und erlischt fünf Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages.

Die Grundbücher weisen nach Vollzug der vereinbarten Löschungen, Umwandlungen und Neueintragungen folgenden Stand auf:

**Amtsgericht Bad Iburg, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher von Bad Rothenfelde,**

Blätter 5429 und 5430, 5446–5448, 5452–5457, 5461 und 5462, 5464 und 5465, 5468 und 5470–5472, Flur 5, Flurstücke 20/5 und 23/3

in Abteilung II:

Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Leitungsrecht) für die Gemeinde Bad Rothenfelde,

Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Geh- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Strang Blatt 325, Bestandsverzeichnis Nr. 44,

Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die Gemeinde Bad Rothenfelde,

Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungseinschränkung) für die Gemeinde Bad Rothenfelde,

Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassungsdienstbarkeit – es dürfen weder Anlagen errichtet noch betrieben werden, die der Erzeugung und dem Transport von Wärme dienen) für die Hasselmann Energie GmbH, Bad Rothenfelde,  
 Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeversorgungs- und Leitungsnutzungsrecht) für die Hasselmann Energie GmbH, Bad Rothenfelde.

in Abteilung III:

Nr. 4: Vollstreckbare Gesamtbuchgrundschuld einer deutschen Bank i. H. v. € 4.300.000,00, verzinslich mit 15,00 Prozent p. a. und 5,00 Prozent Nebenleistungen einmalig unter Übernahme der persönlichen Haftung der Eigentümerin in Grundschuldhöhe

**Amtsgericht Bad Iburg, Grundbuch von Bad Rothenfelde**

Blatt 1993, Flur 10, Flurstück 189/34

in Abteilung II:

Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Bebauungsbeschränkung – für die Gemeinde Bad Rothenfelde

in Abteilung III:

Nr. 4: Vollstreckbare Gesamtbuchgrundschuld einer deutschen Bank i. H. v. € 4.300.000,00, verzinslich mit 15,00 Prozent p. a. und 5,00 Prozent Nebenleistungen einmalig unter Übernahme der persönlichen Haftung der Eigentümerin in Grundschuldhöhe Blatt „neu“, Flur 10, Flurstücke 189/23 und 189/27

in Abteilung II:

keine

in Abteilung III:

Nr. „neu“: Vollstreckbare Gesamtbuchgrundschuld einer deutschen Bank i. H. v. € 4.300.000,00

Blatt „neu“, Flur 10, Flurstück 189/24

in Abteilung II:

keine

in Abteilung III:

Nr. „neu“: Vollstreckbare Gesamtbuchgrundschuld einer deutschen Bank i. H. v. € 4.300.000,00

**b) Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte**

Bei den Anlageobjekten handelt es sich um zwei Grundbesitze, die mit einer Altenpflegeeinrichtung bzw. einer Servicewohnanlage für betreutes Wohnen bebaut und tatsächlich und rechtlich auf die jeweilige Nutzung beschränkt sind. Somit ist die Verwendungsmöglichkeit des jeweiligen Anlageobjektes im Hinblick auf das Anlageziel tatsächlich beschränkt.

**Sonstige Belastungen des Anlageobjektes Residenz am Salzbach**

Das Miteigentum an dem Anlageobjekt Residenz am Salzbach ist durch die mit anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt und die Veräußerung der Miteigentumsanteile bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Der Fondsgesellschaft sind darüber hinaus im Baulastenverzeichnis von Bad Rothenfelde verzeichnete Baulasten bzgl. des Anlageobjektes Residenz am Salzbach bekannt, welche mit dem Erwerb übernommen wurden:

- a) Baulastenblatt Nr. 4385 betreffend Flurstück 189/23 (Vereinigungsbaulast, Baulast betreffend den Grenzabstand) – die jeweilige Eigentümerin des Grundstückes ist verpflichtet, bei Durchführung von baulichen Maßnahmen auf diesem Flurstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wäre dieses Flurstück zusammen mit den Flurstücken 189/24, 189/27 und 189/34 der Flur 10, Gemarkung Bad Rothenfelde, ein Grundstück und damit ein Baugrundstück i. S. d. § 4 der Niedersächsischen Bauordnung; ferner gestattet die jeweilige Eigentümerin des Grundstückes, dass von ihrem Grundstück eine Teilfläche dem Nachbargrundstück, Gemarkung Bad Rothenfelde, Flurstück 189/33, belegen Erlenweg 23 in 49214 Bad Rothenfelde, bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird, die jeweilige Eigentümerin ist verpflichtet, mit ihren baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den nach der Niedersächsischen Bauordnung vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten;
- b) Baulastenblatt Nr. 4386 betreffend Flurstück 189/24 (Vereinigungsbaulast) – die jeweilige Eigentümerin des Grundstückes ist verpflichtet, bei Durchführung von baulichen Maßnahmen auf diesem Flurstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wäre dieses Flurstück zusammen mit den Flurstücken 189/23, 189/27 und 189/34 der Flur 10, Gemarkung Bad Rothenfelde, ein Grundstück und damit ein Baugrundstück i. S. d. § 4 der Niedersächsischen Bauordnung;
- c) Baulastenblatt Nr. 4387 betreffend Flurstück 189/27 (Vereinigungsbaulast) – die jeweilige Eigentümerin des Grundstückes ist verpflichtet, bei Durchführung von baulichen Maßnahmen auf diesem Flurstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wäre dieses Flurstück zusammen mit den Flurstücken

189/23, 189/24 und 189/34 der Flur 10, Gemarkung Bad Rothenfelde, ein Grundstück und damit ein Baugrundstück i. S. d. § 4 der Niedersächsischen Bauordnung;

- d) Baulastenblatt Nr. 4388 betreffend Flurstück 189/34 (Vereinigungsbaulast) – die jeweilige Eigentümerin des Grundstückes ist verpflichtet, bei Durchführung von baulichen Maßnahmen auf diesem Flurstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wäre dieses Flurstück zusammen mit den Flurstücken 189/23, 189/27 und 189/27 der Flur 10, Gemarkung Bad Rothenfelde, ein Grundstück und damit ein Baugrundstück i. S. d. § 4 der Niedersächsischen Bauordnung;

### c) Pachtverträge nebst Nachträgen

Die Fondsgesellschaft hat mit der Blomberg Klinik GmbH als Pächterin am 22.12.2022 jeweils einen Pachtvertrag nebst Nachträgen vom 01.03.2023 und 14./17.05.2023 über den Pachtgegenstand Residenz am Salzbach und über den Pachtgegenstand Seniorenresidenz Hasselmann abgeschlossen. Jeweiliger Pachtbeginn war der 01.03.2023.

#### **Pachtvertrag Residenz am Salzbach**

Die Residenz am Salzbach 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. Die Residenz am Salzbach wurde im Jahr 2017 errichtet. Die Altenpflegeeinrichtung verfügt zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses über 48 Einzelzimmer, die in drei Wohngruppen aufgeteilt sind. Zur Altenpflegeeinrichtung gehören darüber hinaus 13 Außenstellplätze, 18 Tiefgaragenstellplätze, eine Dachfläche sowie Hof- und Gartenfläche. Daneben gibt es auf dem Gelände der Residenz am Salzbach vier mit der Altenpflegeeinrichtung verbundene Gebäude, in denen sich insgesamt 28 an Privatpersonen abverkaufte Seniorenwohnungen befinden, welche die Gesundheits- und Haushaltsdienstleistungen der Residenz am Salzbach in Anspruch nehmen können. In unmittelbarer Nachbarschaft der Residenz am Salzbach befinden sich außerdem vier weitere Gebäude, die insgesamt 32 Eigentumswohnungen umfassen, welche ebenfalls alle an Privatpersonen abverkauft wurden und die das Serviceangebot der Residenz am Salzbach nutzen können.

Pachtgegenstand ist der im Kaufvertrag als Kaufgegenstand Residenz am Salzbach bezeichnete Grundbesitz (im Folgenden auch „Pachtgegenstand Residenz am Salzbach“ genannt; vgl. „Kaufvertrag“ weiter oben in diesem Kapitel), belegen Hannoverstraße 10–12 in 49214 Bad Rothenfelde. Im Einzelnen besteht der Grundbesitz aus:

- Sondereigentum an Räumen der Altenpflegeeinrichtung – in den Aufteilungsplänen mit Nr. 29 bezeichnet,

- Sondernutzungsrechten an Hof- und Gartenfläche – im Aufteilungsplan EG mit SNR 29 bezeichnet,
- Sondernutzungsrecht an der Dachfläche Haus Nr. 10d – im Aufteilungsplan mit DG/StG und im Übersichtsplan mit SNR 29 bezeichnet,
- Sondernutzungsrechten an 13 PKW-Einstellplätzen – im Aufteilungsplan EG und im Übersichtsplan mit SNR 29 bezeichnet,
- Sondereigentum an den Tiefgaragenstellplätzen Nr. P 1, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 36, 39, 41, 42 und 43 – im Aufteilungsplan TG entsprechend gekennzeichnet,
- dem mit dem jeweiligen Sondereigentum verbundenen Anteil am Gemeinschaftseigentum gemäß Teilungserklärung vom 04.11.2015 nebst Ergänzung vom 17.12.2015, UR-Nr. 890/2015 und UR-Nr. 1064/2015 des Notars Hans-Adolf Welp, Osnabrück.

Zugunsten des Grundbesitzes besteht eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern zum Grundbesitz, jeweils eingetragen als Herrschvermerk zu Lasten des Grundstückes Bestandsverzeichnis Nr. 11, Grundbuch Bad Rothenfelde Blatt 2363, Abteilung II, Nr. 5, eines in der Nähe des Grundbesitzes befindlichen Grundstückes. Der Ausübungsbereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist in einem Lageplan dargestellt. Die Lage der Versorgungsleitungen ist in einem zweiten Lageplan eingezeichnet. Die hiervon betroffenen Flächen werden nachfolgend die „Zuwegungsfläche“ genannt. Die Zuwegungsfläche liegt nicht unmittelbar beim Grundbesitz, zwischen Grundbesitz und Zuwegungsfläche befindet sich noch das zuvor beschriebene, südlich des Grundbesitzes gelegene Grundstück mit vier weiteren Gebäuden mit 32 Eigentumswohnungen, zu dessen Gunsten dieselbe Grunddienstbarkeit besteht. Die Pächterin ist berechtigt, die Rechte der Fondsgesellschaft (Grunddienstbarkeit, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) in Bezug auf die Zuwegungsfläche auszuüben.

Nicht Gegenstand des Pachtvertrages Residenz am Salzbach ist das für den Betrieb erforderliche Zubehör, insbesondere das Inventar, und dies 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 Residenz am Salzbach 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 Pächterin hat mit dem Contractor einen langfristigen Wärmeliefervertrag abgeschlossen. Die Pächterin wird dem Contractor den für die Versorgung des Pachtgegenstandes mit Wärme und Warmwasser



erforderlichen Zugang gewähren. Sofern der Contractor einen eigenen Miet- oder Nutzungsvertrag für die Flächen, die für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser (z. B. Schornstein) erforderlich sind, benötigt, ist die Pächterin zur Untervermietung oder sonstigen Nutzungsüberlassung an den Contractor berechtigt.

Der Pächterin sind die zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses bestehenden Vorgaben und Einschränkungen aus der Teilungserklärung und aus 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 Altenpflegeeinrichtung i.S.d. § 71 SGB XI, in welchem vollstationäre Pflege sowie Kurzzeitpflege angeboten werden sollen, zu nutzen.

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 Vorgaben und Einschränkungen aus der Teilungserklärung und Belastungen des Pachtgegenstandes (insbesondere eine Nutzungseinschränkung zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde) eingehalten werden, (ii) die Nutzungsart einer Sozialimmobilie beibehalten wird, d.h. die Voraussetzungen zum Abschluss eines Versorgungsvertrages gemäß §§ 71 Abs. 2, 72 SGB XI (oder einer vergleichbaren Nachfolgeregelung) vorliegen oder der Pachtgegenstand in vergleichbarer Weise, z. B. als Altenwohnheim, genutzt werden soll, (iii) die Fondsgesellschaft über die beabsichtigte Nutzungsänderung mindestens sechs Monate im Voraus vollständig informiert wird, und (iv) die zum Zeitpunkt der Änderung zu 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. Versorgungsvertrag nach

§ 72 SGB XI, Vergütungsvereinbarungen mit den Kostenträgern) zu beschaffen und aufrechtzuerhalten sowie die dafür erforderlichen Maßnahmen auf ihre Kosten auszuführen, soweit im Pachtvertrag nicht etwas anderes vereinbart ist.

Der 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 und in einer „Liste Sanierungsmaßnahmen“ als Anlage zum Pachtvertrag festgehalten, welche auf Feststellungen zumindest zweier Gutachter basieren und welche die Pächterin auf eigene Rechnung durchzuführen hat.

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.

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 wurde und eine angemessene Nachfrist fruchtlos verstrichen ist, ist die Fondsgesellschaft zur Ersatzvornahme berechtigt.

Der Pächterin ist ferner bekannt, dass der – unter anderem – den Pachtgegenstand betreffende Bebauungsplan im Mai 2021 gerichtlich für unwirksam erklärt wurde und daher die bauplanungsrechtliche Situation betreffend den Pachtgegenstand zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser

Informationspflichtendokumentation nicht vollumfänglich geklärt ist. Die Baugenehmigung für den Pachtgegenstand besteht jedoch weiterhin und die Parteien gehen davon aus, dass eine behördliche Aufhebung der Baugenehmigung oder eine gerichtliche Aufhebung aufgrund einer Klage Dritter rechtlich nicht (mehr) zulässig ist. Für den Fall, dass die Baugenehmigung entgegen dieser Annahme aufgehoben wird, hat die Verkäuferin 1 im Grundstückskaufvertrag die Fondsgesellschaft (als Käufer) von allen Folgen aus einer Aufhebung freigestellt. Die Parteien des Pachtvertrages werden sich in diesem Fall gemeinsam bemühen, eine Lösung herbeizuführen (z.B. durch Einlegen von Rechtsmitteln, Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes). Gelingt dies nicht, sind alle Ansprüche der Pächterin aufgrund des Wegfalles der Baugenehmigung gegen die Fondsgesellschaft, insbesondere etwaige Schadensersatzansprüche, ausgeschlossen.

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.

#### **Pachtvertrag Seniorenresidenz Hasselmann**

Die seit 1997 als Einrichtung für betreutes Wohnen geführte Seniorenresidenz Hasselmann wurde im Jahr 1978 erbaut und im Jahr 1990 erweitert. Die Servicewohnanlage für betreutes Wohnen verfügt zum Zeitpunkt des Pachtvertragsschlusses über 57 Einheiten für betreutes Wohnen sowie zwei Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus verfügt die Seniorenresidenz Hasselmann über eine Rezeption, einen Speiseraum und diverse Gemeinschaftsflächen sowie fünf Gästezimmer, einen ambulanten Pflegedienst zur bedarfsweisen Betreuung der Bewohner und ein Cateringunternehmen.

Pachtgegenstand ist der im Kaufvertrag als Kaufgegenstand Seniorenresidenz Hasselmann bezeichnete Grundbesitz (im Folgenden auch „Pachtgegenstand Seniorenresidenz Hasselmann“ genannt; vgl. „Kaufvertrag“ weiter oben in diesem Kapitel) belegen Birkenkamp 13/Erlenweg 25–27 in 49214 Bad Rothenfelde.

Nicht Gegenstand des Pachtvertrages Seniorenresidenz Hasselmann ist das für den Betrieb erforderliche Zubehör, insbesondere das Inventar, und dies ist durch die Pächterin anzuschaffen sowie nach Art eines ordentlichen Kaufmannes von ihr instand zu halten, instand zu setzen und zu erneuern (mit Ausnahme des von den Bewohnern der vermieteten Wohnungen und der Gewerbeflächen zu beschaffenden Inventars).

Hinsichtlich der Wohneinheiten für betreutes Wohnen und der sonstigen Flächen des Pachtgegenstandes sind sich die Parteien einig, dass diese im Wesentlichen ab Pachtbeginn von der Pächterin als Untermietflächen (insbesondere im Rahmen des betreuten Wohnens) genutzt und demzufolge an Dritte untervermietet,

unentgeltlich überlassen oder anderweitig vergeben werden. Die Pächterin wird somit im Verhältnis zur Fondsgesellschaft (General-)Pächter für den gesamten Pachtgegenstand.

Die Pächterin beabsichtigt, den Pachtgegenstand zum Betrieb einer Servicewohnanlage für betreutes Wohnen, jedoch nicht im engeren Sinne einer „Form des betreuten Wohnens“ gemäß § 2 Abs. 1, 4 Niedersächsisches Gesetz für unterstützende Wohnformen (NuWG), zu nutzen. Es sollen ergänzend zur Überlassung von Wohnraum lediglich allgemeine Unterstützungsleistungen wie Notrufdienste, Informations- und Beratungsleistungen oder die Vermittlung von Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung, Pflege- und Betreuungsleistungen 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 der Nutzungsänderung nach wohlwollender Prüfung durch die Fondsgesellschaft keine gewichtigen Gründe entgegenstehen. Ein gewichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Fondszweck der Fondsgesellschaft der beabsichtigten geänderten Nutzung entgegensteht oder valide Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Pächterin infolge der beabsichtigten Nutzungsänderung nicht mehr in der Lage sein wird, die geschuldete Pacht zu zahlen.

Es ist Sache der Pächterin, die für die Nutzung des Pachtgegenstandes erforderlichen behördlichen oder sonstigen Genehmigungen und Voraussetzungen 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 und in einer „Liste Sanierungsmaßnahmen“ als Anlage zum Pachtvertrag festgehalten, welche auf Feststellungen zumindest zweier Gutachter basieren und welche die Pächterin auf eigene Rechnung durchzuführen hat.

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 im Pachtgegenstand baujahrsbedingt Verdacht auf Schadstoffe besteht bzw. bereits künstliche Mineralfaser und Asbest nachgewiesen sind. 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 wurde 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 „Adhoc-Maßnahmen“. Die Fondsgesellschaft gewährt der Pächterin für die Sanierungsmaßnahmen 1 einen Sanierungszuschuss i. H. v. € 107.000,00 brutto und für die Sanierungsmaßnahmen 2 einen Sanierungszuschuss i. H. v. € 157.700,00 brutto, insgesamt somit € 264.700,00 brutto. Einige der Adhoc-Maßnahmen können evtl. ganz oder teilweise entfallen, da sie bereits erfüllt oder nicht in dem genannten Umfang erforderlich sind. Diesbezüglich werden die Parteien die Adhoc-Maßnahmenliste zu einer finalen Liste abstimmen. Auf die Höhe eines Sanierungszuschusses hat dies jedoch keine Auswirkungen. Sanierungszuschusszahlungen erfolgen in Teilzahlungen, erstmals einen Monat nach Pachtbeginn, sodann jeweils zum 01.06. und 01.12. eines Jahres. Sofern eine Sanierungsmaßnahme bis zum vorgesehenen Ausführungszeitpunkt nicht abgenommen und eine angemessene Nachfrist fruchtlos

verstrichen ist und die Fondsgesellschaft von ihrem Recht auf Ersatzvornahme Gebrauch macht, hat die Pächterin keinen Anspruch mehr auf Auszahlung des Zuschusses bzw. des betreffenden Teilbetrages.

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.

#### ***In den vorgenannten zwei Pachtverträgen wurden ferner folgende Vereinbarungen getroffen***

Der Pachtbeginn war der 01.03.2023 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 Abschluss des Versorgungsvertrages gemäß § 72 SGB XI nicht mehr vorliegen oder dieser rechtskräftig gekündigt wird oder die erforderlichen Genehmigungen zum Betrieb der Einrichtung nicht vorliegen oder rechtskräftig aufgehoben werden (Pachtgegenstand Residenz am Salzbach) bzw. die erforderlichen Genehmigungen zum Betrieb der Seniorenresidenz Hasselmann nicht vorliegen oder rechtskräftig aufgehoben werden (Pachtgegenstand Seniorenresidenz Hasselmann).

Der anfängliche jährliche Pachtzins beträgt beim Pachtgegenstand Residenz am Salzbach € 354.000,00 und beim Pachtgegenstand Seniorenresidenz Hasselmann € 199.000,08 und ist jeweils in zwölf gleichen Monatsraten zu zahlen.

Eine Veränderung der Kapazität an Zimmern oder Pflegebetten (Pachtgegenstand Residenz am Salzbach) bzw. an Servicewohnungen (Pachtgegenstand Seniorenresidenz Hasselmann) oder deren Nutzungsmöglichkeiten oder auch eine (zulässige) Änderung des jeweiligen 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 (Anpassungstichtag). Zur Berechnung der Pachtanpassung ist dabei auf den Stand des Verbraucherpreisindex zwei Monate vor Pachtbeginn bzw. zwei Monate vor dem letzten Anpassungstichtag und dem Stand des Verbraucherpreisindex zwei Monate vor dem aktuellen Anpassungstichtag abzustellen. Die Pacht ändert sich zum jeweiligen Anpassungstichtag entsprechend dem nachfolgend dargestellten Veränderungsmaßstab. 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 zu 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 zu 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 sowie in Bezug auf den Pachtgegenstand Residenz am Salzbach (v) Kosten aus und im Zusammenhang mit der (Wohnungs-)

Eigentümergeinschaft betreffend Sonder- und Gemeinschaftseigentum, insbesondere:

- bestehende und von der Fondsgesellschaft übernommene Verträge, etwa für Mietverwaltung, Leasing von Heizkostenverteilern, Messgeräten und Wasserdurchflussmessern, Pflege der Grünanlagen, Wartung der Aufzugsanlagen, Hausmeistertätigkeiten, Versorgung der Wohnanlage mit Fernwärme, Glasfaserleitungen für TV, Telefon, Internet;
- sämtliche Kosten und Lasten der (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft (anteilig für den Pachtgegenstand nach Maßgabe der Teilungserklärung in ihrer bei Vertragsschluss geltenden Fassung), insbesondere:
  - die Bewirtschaftungskosten; das sind allgemeine Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich Instandhaltungsrücklage (und einschließlich etwaiger von der Eigentümergeinschaft beschlossener Sonderumlagen);
  - die Heizungs- und Warmwasserkosten, soweit diese nicht unmittelbar je Wohnungseigentum mit dem Versorgungsträger abgerechnet werden;
  - die Verwaltungskosten;
- (anteilige) Kosten im Zusammenhang mit der Zuwendungsfläche, insbesondere betreffend deren Unterhaltung und Erhaltung und der Zahlung einer jährlichen Entschädigung an den Eigentümer der Zuwendungsfläche.

Die Pächterin Residenz am Salzbach stellt die Fondsgesellschaft von allen Pflichten hinsichtlich der Kosten und Lasten gegenüber der (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft frei.

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.

Der Pachtgegenstand Residenz am Salzbach setzt sich zusammen aus Sondereigentum und (Rechten am) gemeinschaftlichem Eigentum sowie dem Sondereigentum zugewiesenen Sondernutzungsrechten, jeweils nach Maßgabe der Teilungserklärung und des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG). Gemäß Teilungserklärung sind für die Altenpflegeeinrichtung und die weiteren vier Häuser der Eigentümergemeinschaft des Pachtgegenstandes Residenz am Salzbach die Instandhaltungsrücklagen jeweils getrennt anzusammeln und getrennt zu verwenden. Über die Verwendung entscheiden danach die jeweiligen Eigentümer der Altenpflegeeinrichtung bzw. die jeweiligen Eigentümer der einzelnen Häuser. Die Verpflichtungen der Pächterin Residenz am Salzbach gemäß dem Pachtvertrag Residenz am Salzbach sind nach Maßgabe der Teilungserklärung zu erfüllen. Sofern die Verpflichtung nur Sondereigentum oder dem Sondereigentum zugewiesene Sondernutzungsrechte betrifft, wird die Pächterin Residenz am Salzbach die Verpflichtungen direkt selbst und auf eigene Rechnung erfüllen. Sofern Gemeinschaftseigentum betroffen ist und etwaige Maßnahmen daher nur durch bzw. im Auftrag und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft umgesetzt werden können, wird die Pächterin Residenz am Salzbach ihre vertraglichen Verpflichtungen nach Maßgabe der Teilungserklärung erfüllen. Hierzu gehört insbesondere die Zahlung der Instandhaltungsrücklage einschließlich etwaiger Sonderumlagen. Für den Fall, dass es zur Umsetzung der Pflichten der Pächterin Residenz am Salzbach einer Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft bedarf und/oder der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft einzubinden ist, werden die Parteien sich entsprechend abstimmen; die Pächterin Residenz am Salzbach wird die Fondsgesellschaft auf aus ihrer Sicht erforderliche Maßnahmen und deshalb etwa erforderliche Handlungen durch die Fondsgesellschaft rechtzeitig hinweisen. Die Fondsgesellschaft wird ihre Rechte in der Eigentümergemeinschaft entsprechend und – soweit ihr möglich – so wahrnehmen, dass die Pächterin Residenz am Salzbach ihre Pflichten erfüllen kann. Hierzu gehört insbesondere, die Durchführung von erforderlichen Maßnahmen durch die Eigentümergemeinschaft zu veranlassen bzw. darauf hinzuwirken, dass Maßnahmen im jährlichen Wirtschaftsplan eingeplant und durchgeführt werden, und entsprechend in der Eigentümerversammlung abzustimmen. Nach Absprache kann die Fondsgesellschaft, im Einzelfall oder generell und nach Maßgabe der Teilungserklärung, die Pächterin

Residenz am Salzbach zur Wahrnehmung ihrer Rechte in der Eigentümerversammlung und gegenüber dem Verwalter bevollmächtigen. Die Fondsgesellschaft behält sich jedoch in jedem Fall eine eigene Teilnahme und Stimmabgabe in der Eigentümerversammlung und Kommunikation mit dem Verwalter vor. Nach Pachtbeginn von der Pächterin Residenz am Salzbach in einem Jahr geleistete Zahlungen in die Instandhaltungsrücklage (einschließlich etwaiger Sonderumlagen) sind bei den Jahres-Ist-Portfolio-Kosten (vgl. weiter hinten in diesem Kapitel) zu berücksichtigen. Eine etwa bereits bei Pachtbeginn vorhandene und zukünftig durch Zahlungen der Pächterin angesammelte Instandhaltungsrücklage ist – soweit die Instandhaltung bzw. Instandsetzung das Gemeinschaftseigentum betrifft und soweit die Entscheidungen der WEG dies zulassen – nach Maßgabe des Pachtvertrages Residenz am Salzbach zu verwenden.

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 weist die Pächterin der Fondsgesellschaft die mit Works verbundenen Kosten des Vorjahres für beide Pachtgegenstände (im Folgenden auch „Jahres-Ist-Portfolio-Kosten“ genannt), die in einem abgestimmten Verfahren ermittelt werden, nach. Sofern die Jahres-Ist-Portfolio-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 indexierten Jahresnettopachten und den Jahres-Ist-Portfolio-Kosten als sogenannte Jahres-Portfolio-Works-Rücklage auf ein Rücklagenkonto bei einer von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassenen Bank zu zahlen, welches die Pächterin als Barreserve zur Finanzierung künftiger Works an den Pachtgegenständen unterhält. Die Summe aller Jahres-Portfolio-Works-Rücklagen über die gesamte Vertragslaufzeit, falls vorhanden, wird als Gesamt-Portfolio-Works-Rücklage bezeichnet. Sofern die Jahres-Ist-Portfolio-Kosten 15,00 Prozent der indexierten Jahresnettopachten übersteigen, ist die Pächterin bis zu einem Betrag i. H. d. Überschusses in den Folgejahren nicht verpflichtet, Jahres-Portfolio-Works-Rücklagen zu bilden. Der Pächterin ist es gestattet, die gesamten Jahres-Portfolio-Works-Rücklagen nach eigenem Ermessen in einem Jahr als auch in mehreren Jahren für Works an den Pachtgegenständen zu verwenden.

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



Sofern bei Beendigung eines Pachtvertrages die Gesamt-Ist-Portfolio-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 beide Pachtgegenstände zu zahlen war, ist die Pächterin berechtigt, einen Anteil an der Gesamt-Portfolio-Works-Rücklage zu behalten bzw. zu vereinnahmen. Dieser Anteil entspricht dem Verhältnis der jeweils geltenden Jahresnettopacht für den betreffenden Pachtgegenstand zu der Gesamt-Jahrespacht. Im umgekehrten Fall – die Gesamt-Ist-Portfolio-Kosten unterschreiten 15,00 Prozent der Nettopacht für beide Pachtgegenstände über die tatsächliche Pachtvertragslaufzeit – ist die Pächterin entsprechend verpflichtet, den Unterschreibungsbetrag an die Fondsgesellschaft zu zahlen.

Im Fall der Veräußerung eines Pachtgegenstandes an einen Dritten wird die Gesamt-Portfolio-Works-Rücklage zum Veräußerungszeitpunkt im Verhältnis der Jahresnettopachten beider Pachtgegenstände zueinander aufgeteilt und fortan wird die Jahres-Portfolio-Works-Rücklage in jedem Jahr im gleichen Verhältnis auf die beiden separaten Rücklagenkonten aufgeteilt.

Die Pächterin darf das Guthaben auf dem Rücklagenkonto ausschließlich zur Finanzierung ihrer Verpflichtungen zur Durchführung von Works für die Pachtgegenstände 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 der Pachtverträge 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 Geschäftsverkehrs 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.

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 und (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 sowie für den Pachtgegenstand Residenz am Salzbach, (iv) Betriebs-schließungs-Versicherung für die stationäre Altenpflege 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 die vom Pachtzweck umfasste Überlassung und/oder nach dem Pachtvertrag ausdrücklich erlaubten Komplementärnutzungen (Pachtgegenstand Residenz am Salzbach) bzw. außer die vom Pachtzweck umfasste Überlassung an Bewohner des betreuten Wohnens und/oder nach dem Pachtvertrag ausdrücklich erlaubten Komplementärnutzungen (Pachtgegenstand Seniorenresidenz Hasselmann), 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 Wasserverbrauchs, des Abfallaufkommens, der Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Bilanz des Pachtgegenstandes, des Energiemixes) zur Verfügung, die im Zusammenhang mit der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Pachtgegenstands 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.

Hinsichtlich des Pachtgegenstandes Residenz am Salzbach ist die Fondsgesellschaft 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 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 Residenz am Salzbach übernimmt keinerlei Haftung für die Übertragbarkeit der mit Dritten abgeschlossenen Verträge (z. B. Heimverträge, Versorgungsvertrag). Erfolgt die Betriebsübernahme durch die Fondsgesellschaft vor Ablauf der Grundpachtzeit oder eines Verlängerungszeitraumes aus Gründen, welche die Pächterin Residenz am Salzbach 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 Residenz am Salzbach angeschafften Inventar im Einvernehmen der Parteien entschädigungslos von der Pächterin Residenz am Salzbach auf die Fondsgesellschaft über. Soweit die Pächterin Residenz am Salzbach 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 Residenz am Salzbach zu erwerben. Endet der Pachtvertrag Residenz am Salzbach (i) nach Ablauf des zweiten Verlängerungszeitraumes, obwohl die Pächterin Residenz am Salzbach zu seiner Fortsetzung zu den dann geltenden Konditionen bereit ist bzw. (ii) weil die Pächterin Residenz am Salzbach den Pachtvertrag berechtigt außerordentlich kündigt, hat die Fondsgesellschaft der Pächterin im Fall der Betriebsübernahme den Marktwert des Geschäftsbetriebes der Pächterin Residenz am Salzbach im Pachtgegenstand zu erstatten. Vorgenanntes gilt nicht, falls der Pachtvertrag endet, weil ihn die Fondsgesellschaft berechtigt 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 Bundesanstalt für

Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassenen Bank oder zugelassenen Versicherung für den Pachtgegenstand Residenz am Salzbach i. H. v. € 118.000,00 und für den Pachtgegenstand Seniorenresidenz Hasselmann i. H. v. € 66.333,36 (jeweils 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.

### **Listen Sanierungsmaßnahmen**

Als Anlage zu den Pachtverträgen wurden jeweils in einer Liste Sanierungsmaßnahmen Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen der Pächterin festgelegt und verbindlich vereinbart.

#### **Liste Sanierungsmaßnahmen Residenz am Salzbach**

- Dachwartung/Überprüfen der Dachentwässerung
- Fassadenarbeiten
- Überprüfen Brandschottungen
- Austausch Umwälzpumpen
- Tausch Batterien der Notstromversorgung
- Altersbedingter Tausch Brandmelder
- Überprüfen der Lüftungsanlagen
- Modernisierung der Telekommunikationsanlage, der Fernseh- und Antennenanlagen sowie der Such- und Signalanlagen

#### **Liste Sanierungsmaßnahmen Seniorenresidenz Hasselmann**

- Dachwartung
- Fassadenreinigung
- Überarbeitung undichter Fenster
- Überprüfen Brandschottungen Schadstoffgutachten
- Altersbedingte Überarbeitung Heizung/Überarbeitung Dämmung Rohrleitungen
- Überprüfen Leitungsführung Starkstromanlagen
- Tausch Brandmelder
- Einfriedung Teich Außenanlage
- Diverse Brandschutzmaßnahmen

### **Auskunftsvereinbarungen**

Daneben hat die Fondsgesellschaft als Anlage zum jeweiligen 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) bzw. Vermietungsstatistiken für die vermieteten Wohnungen des jeweiligen Pachtgegenstandes; (ii) Vermietungsstatistiken für die an Dritte vermieteten Flächen des jeweiligen Pachtgegenstandes; (iii) Belegungs- und Vermietungsstatistiken ergänzt durch die Pflegegrade sowie den Anteil der Sozialhilfeempfänger für die Pflegeplätze (Pachtgegenstand Residenz am Salzbach) bzw. ergänzt um eine stichtagsbezogene Aufstellung der Mietentgelte, Servicepauschalen und Betriebskostenpauschalen je Wohneinheit (Pachtgegenstand Seniorenresidenz Hasselmann); (iv) Vergütungs- und Investitionskostenvereinbarungen sowie jeweils aktuelle Nachträge oder Neuabschlüsse bei Veränderungen der Sätze nebst aktuellen Preislisten bzw. aktualisierter Liste der Mietverhältnisse; (v) Nachträge, Änderungen und Neuabschlüsse des Versorgungsvertrages für den Pflegebetrieb des Pachtgegenstandes Residenz am Salzbach; (vi) Kopien von Begehungsberichten, Auflagen und sonstigen wesentlichen Mitteilungen der Heimaufsicht (z. B. Ausnahmegenehmigungen), des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung (MDK), Versorgungsträgern, Feuerwehr und Brandschutzbehörden sowie sonstigen Behörden (Pachtgegenstand Residenz am Salzbach) bzw. der Feuerwehr und Brandschutzbehörden sowie sonstigen Behörden (Pachtgegenstand Seniorenresidenz Hasselmann); (vii) Nachweis des geforderten Versicherungsschutzes betreffend den jeweiligen Pachtgegenstand 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 (Pachtgegenstand Residenz am Salzbach) sowie (xi) wesentliche sonstige Informationen den Pachtgegenstand betreffend.

### **Abtretungsvereinbarung**

Außerdem hat die Fondsgesellschaft mit der Pächterin als Anlage zum Pachtvertrag Residenz am Salzbach 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 auf Heimentgelt gegen die zum Zeitpunkt des Pachtvertragsabschlusses vorhandenen und künftigen Bewohner des Pachtgegenstandes Residenz am Salzbach i. H. d. hierin enthaltenen Investitionskostenanteile, soweit gesetzlich zulässig, still abtreten lassen.

## 14 AIF-Verwaltungsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat am 07.07.2023 mit der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft ist gemäß § 154 Abs. 1 KAGB von der Fondsgesellschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 1 Abs. 16 i. V. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB bestellt worden.

### Firma

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

### Sitz und Geschäftsanschrift

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

### Gründung der AIF-Verwaltungsgesellschaft

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

### Erlaubnis

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

### Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 163211.

### Geschäftsführung

Ralf Otzen (voraussichtliche Bestellung im August 2023)  
Tim Ruttman

### Aufsichtsrat

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

### Hauptgeschäftstätigkeit

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

### Kapital/Abdeckung potenzieller Berufshaftungsrisiken

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

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

Die Verwaltungsfunktionen, welche die AIF-Verwaltungsgesellschaft im Rahmen der Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe des Bestellsvertrages 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 der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Anlageobjekte, erstmals im Jahr des Erwerbes (inkl. der Überprüfung, ob die Zugrundelegung der Kaufpreise als Verkehrswert i. S. d. §271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB noch sachgerecht ist),
  7. Liquidation.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Personenidentität/Interessenkonflikte**

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

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

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

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

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. Die IMMAC Holding AG bürgt i. H. v. insgesamt € 5.600.000,00 für die Zwischenfinanzierungsdarlehen der Fondsgesellschaft.

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.

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 126. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH.

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

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



## 15 Von der AIF-Verwaltungsgesellschaft übertragene Verwaltungsfunktionen

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

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

Aus der Übertragung (i) der Verwaltungsfunktionen, (ii) der Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur sowie (iii) der Durchführung des Zahlungsverkehrs 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. Daneben besteht keine Personenidentität von Geschäftsführern oder -leitern zwischen der NPR und der AIF-Verwaltungsgesellschaft.

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

## 16 Verwahrstelle des Spezial-AIF

Die Fondsgesellschaft hat am 07.12.2022 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 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 130044. Sie ist gemäß § 80 Abs. 3 KAGB von der AIF-Verwaltungsgesellschaft als Verwahrstelle i. S. d. §§ 80–90 KAGB beauftragt.

### Haupttätigkeit/wesentliche Aufgaben

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

- a) 537,974/1000 Miteigentumsanteile an einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern von Bad Rothenfelde, Blätter 5429, 5430, 5446–5448, 5452–5457, 5461, 5462, 5464, 5465, 5468 und 5470–5472, Flur 5, Flurstücke 20/5 und 23/3 mit einer Größe von insgesamt 6.500 Quadratmetern, belegen Hannoversche Straße 10–12 in 49214 Bad Rothenfelde, verbunden mit dem Sondereigentum an der u. a. auf dem Grundstück errichteten Altenpflegeeinrichtung Residenz am Salzbach und 18 Tiefgaragenstellplätzen sowie Sondernutzungsrechten an Hof-, Garten- und Dachflächen und 13 PKW-Stellplätzen gemäß Aufteilungsplan (Anlageobjekt Residenz am Salzbach);
- b) jeweils 100,00 Prozent der Miteigentumsanteile an (i) einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg in den Wohnungs- und Teileigentumsbüchern von Bad Rothenfelde, Blätter 4647–4687, Flur 10, Flurstücke 189/23 und 189/27 mit einer Größe von insgesamt 2.517 Quadratmetern, belegen Erlenweg 25–27 in 49214 Bad Rothenfelde sowie (ii) einem Grundstück, verzeichnet beim Amtsgericht Bad Iburg in den Wohnungs- und Teileigentumsbüchern von Bad Rothenfelde, Blätter 2075–2092, Flur 10, Flurstück 189/24 mit einer Größe von 1.484 Quadratmetern, belegen Birkenkamp 13 in 49214 Bad Rothenfelde, welche jeweils nach Eigentumsumschreibung auf die Fondsgesellschaft in Realeigentum gewandelt werden sollen; beide Grundstücke sind zusammen mit dem darüber hinaus erworbenen Grundstück, verzeichnet beim

Amtsgericht Bad Iburg im Grundbuch von Bad Rothenfelde, Blatt 1993, Flur 10, Flurstück 189/34 mit einer Größe von 492 Quadratmetern, belegen Birkenkamp in 49214 Bad Rothenfelde, bebaut mit der Servicewohnanlage für betreutes Wohnen Seniorenresidenz Hasselmann;

c) Bankkonten der Fondsgesellschaft.

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

Die DR-Verwahrstelle stellt sicher, dass

1. die Ausgabe von Anteilen der Fondsgesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Anteile der Fondsgesellschaft den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen bzw. dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft entsprechen;
2. bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen der Fondsgesellschaft oder für Rechnung der Fondsgesellschaft überwiesen wird;
3. die Erträge der Fondsgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen oder dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft verwendet werden;
4. die AIF-Verwaltungsgesellschaft geeignete Verfahren anwendet, um festzustellen, ob die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß verbucht werden;
5. die AIF-Verwaltungsgesellschaft geeignete und kohärente Verfahren schafft, umsetzt und anwendet, um die Zeichnungsaufträge mit den Zeichnungserlösen und die Zahl der ausgegebenen Anteile mit den von der Fondsgesellschaft erhaltenen Zeichnungserlösen abzugleichen und um die Eignung des Abgleichverfahrens regelmäßig zu überprüfen.

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

Die DR-Verwahrstelle prüft kontinuierlich, ob die Bewertungsgrundsätze und -verfahren, um die Vermögenswerte der Fondsgesellschaft zu bewerten, umgesetzt und regelmäßig überprüft

werden und ob der Bewertungsprozess den Anforderungen der Bewertungsrichtlinie entspricht. Außerdem überwacht sie, ob die Fondsgesellschaft die in ihren Emissionsunterlagen festgelegten Anlagebeschränkungen und Beschränkungen von Hebelfinanzierungen einhält.

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

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

Die DR-Verwahrstelle haftet grundsätzlich gegenüber der Fondsgesellschaft sowie den Anlegern der Fondsgesellschaft

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

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

## 17 Von der Verwahrstelle übertragene Verwahrfunktionen

Die Verwahrstelle hat keine Verwahrstellenfunktionen auf Dritte übertragen. Entsprechend bestehen weder Anhaltspunkte für Interessenkonflikte, die aus der Übertragung der

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

## 18 Abschlussprüfer des Spezial-AIF

### **Firma**

Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

### **Sitz und Geschäftsanschrift**

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

### **Gründung**

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

### **Handelsregister**

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 18088.

### **Prüfungsauftrag**

Gemäß §102 KAGB Prüfung des Jahresberichtes des Spezial-AIF.

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

### a) Firma

IMMAC 126. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

### Sitz und Geschäftsanschrift

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

### Gründung der IMMAC 126.

#### Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Die IMMAC 126. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH wurde am 01.03.2021 gegründet und am 18.02.2022 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen.

### Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 178255.

### Geschäftsbeziehungen mit der

#### IMMAC 126. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Die IMMAC 126. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH führt als persönlich haftende Gesellschafterin gemäß Gesellschaftsvertrag die Geschäfte. Die Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften und sie erhält als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine laufende jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00, inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist alleinvertretungsbe-rechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Alle Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin, insbesondere die Gesellschafterrechte, nimmt allein die geschäftsführende Kommanditistin wahr. Im Fall der Auflösung der Fondsgesellschaft bzw. zum Verkauf der Anlageobjekte findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH.

Durch die gesetzlich vorgeschriebene Bestellung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB sind die Geschäftsführung und/oder die Rechte der Gesellschafterversammlung eingeschränkt. Zudem sind die Veräußerung eines Anlageobjektes, die Belastung von Vermögensgegenständen, die der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, nur mit Zustimmung der Verwahrstelle zulässig. Eine Reihe von Geschäftsführer- und Verwalterhandlungen bedarf der vorherigen Anhörung der Gesellschafter, wobei die Meinungsbildung der Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss grundsätzlich mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen erfolgt.

### b) Firma

DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH

### Sitz und Geschäftsanschrift

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

### Gründung der DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH

Die DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH wurde am 06.01.2009 gegründet.

### Handelsregister

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 168314.

### Geschäftsbeziehungen mit der DiWe Verwaltungs-gesellschaft mbH

Die DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH ist als geschäftsführende Kommanditistin gemäß Gesellschaftsvertrag neben der persönlich haftenden Gesellschafterin zur Führung der Geschäfte bevollmächtigt. Die DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH nimmt am laufenden Verlust der Fondsgesellschaft nicht teil und erhält für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung i. H. v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 p. a., inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, sofern sie ihre Einlage nicht leistet. Die geschäftsführende Kommanditistin ist alleinvertretungsbe-rechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Im Fall der Auflösung der Fondsgesellschaft bzw. zum Verkauf der Anlageobjekte findet die Liquidation statt. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haf-tende Gesellschafterin unter Einbeziehung der HKA Hanseati-sche Kapitalverwaltung GmbH. Die geschäftsführende Kom-manditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i. H. d. Wertzuwachses der Anlageobjekte, berechnet aus der Differenz der realisierten Anlageobjektverkaufspreise und der ursprünglichen Erwerbskosten (Kaufpreis Grund und Boden nebst Gebäuden zzgl. Gutachterkosten Objektankäufe und weiterer Anschaffungsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren) abschließend als Gewinnanteil. Alle Rechte der Gesellschaft in der Gesellschafterversamm-lung der persönlich haftenden Gesellschafterin, insbesondere die Gesellschafterrechte, nimmt allein die geschäftsführende Kommanditistin wahr. Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach ihrem billigen Ermessen berechtigt, ihre Pflichteinlage herabzusetzen.

**c) Firma**

IMMAC Health property GmbH

**Sitz und Geschäftsanschrift**

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

**Gründung der IMMAC Health property GmbH**

Die IMMAC Health property GmbH wurde am 23.01.2001 gegründet.

**Handelsregister**

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142917.

**Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC Health property GmbH**

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

**d) Firma**

IMMAC Immobilienfonds GmbH

**Sitz und Geschäftsanschrift**

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

**Gründung der IMMAC Immobilienfonds GmbH**

Die IMMAC Immobilienfonds GmbH wurde am 23.01.2001 gegründet.

**Handelsregister**

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 143167.

**Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH****(i) Eigenkapitalvermittlungsvertrag**

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 07.07.2023 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), über andere Vertriebspartner oder selbst, mit Einlageverpflichtungen i.H.v. insgesamt € 6.600.000,00 zzgl. eines Ausgabeaufschlages i.H.v. bis zu fünf Prozent der Einlageverpflichtungen.

**(ii) Fremdkapitalvermittlungsvertrag**

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 07.07.2023 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. € 4.300.000,00 sowie zweier kurzfristiger Zwischenfinanzierungen i.H.v. insgesamt € 5.600.000,00.

**(iii) Schließungsgarantievertrag**

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 07.07.2023 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.v. d. erforderlichen Eigenkapitals bzw. der ausstehenden Einlagen, die nicht zwischenfinanziert werden können.



**e) Firma**

IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH

**Sitz und Geschäftsanschrift**

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

**Gründung der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH**

Die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH wurde am 26.09.1997 gegründet.

**Handelsregister**

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 142949.

**Geschäftsbeziehungen mit der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH**

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft hat im Rahmen des Bestellsungsvertrages mit der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH am 07.07.2023 einen Auslagerungsvertrag für die ausgelagerten Tätigkeiten hinsichtlich der Ankaufsprüfung sowie der übrigen Geschäftsbesorgung geschlossen. Daneben hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft die Bereitstellung und Aufrechterhaltung einer IT-Infrastruktur (Management und Administration des technologischen Hard- und Software-Fundamentes, IT-Administration) mit Vertrag vom 22.10.2019 sowie die Durchführung des Zahlungsverkehres mit Vertrag vom 01.11.2021 an die IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH ausgelagert.

**f) Firma**

NORDDEUTSCHE PROJEKT.REVISION GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Sitz und Geschäftsanschrift**

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

**Gründung der NORDDEUTSCHEN PROJEKT.REVISION GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (NPR)**

Die NPR wurde am 15.03.2005 gegründet.

**Handelsregister**

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 93842.

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

Im Rahmen des Bestellsungsvertrages vom 07.07.2023 hat die Fondsgesellschaft ihre Zustimmung bzgl. der Auslagerung der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der NPR erteilt, welche mit der AIF-Verwaltungsgesellschaft ebenfalls am 07.07.2023 einen Auslagerungsvertrag geschlossen hat. Im Rahmen dieses Vertrages übernimmt die NPR Tätigkeiten, die für die steuerliche/bilanzielle Erfassung der Geschäftsvorfälle in der Platzierungsphase (bis zum Schließungszeitpunkt der Fondsgesellschaft) erforderlich sind, sowie die Durchführung der laufenden Buchhaltung, Vermögensaufstellung und Jahresabschlusserstellung der Fondsgesellschaft.

**(ii) Steuerberatungsvertrag**

Die Fondsgesellschaft hat mit der NPR am 07.07.2023 einen Steuerberatungsvertrag hinsichtlich der laufenden Steuerberatung der Fondsgesellschaft abgeschlossen.

## 20 Rechte und faire Behandlung der Anleger

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

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

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

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

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

### Informations- und Kontrollrechte

Die den Kommanditisten aus § 166 HGB zustehenden Informations- und Kontrollrechte umfassen das Recht, den Jahresabschluss durch Einsicht in die Bücher und Papiere zu prüfen. Darüber hinaus besteht das Recht, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und dort das Stimmrecht als Kommanditist auszuüben. Zusätzlich sind dem Anleger auf Anforderung alle wesentlichen Änderungen dieser Informationspflichtendokumentation zur Verfügung zu stellen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft informiert weiter über den prozentualen Anteil schwer zu liquidierender Vermögensgegenstände, neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement und das aktuelle Risikoprofil sowie die zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme. Sie legt alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die AIF-Verwaltungsgesellschaft für Rechnung der Fondsgesellschaft Leverage einsetzen kann, sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, und die Gesamthöhe des Leverage der betreffenden Fondsgesellschaft offen.

### Haftung des Anlegers

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

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

### Auflösung des Spezial-AIF

Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Fondsgesellschaft endet am 31.08.2038. 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. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Fondsgesellschaft eingeholt werden. Jeder Gesellschafter hat das Recht, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zu fordern. Zur Vorbereitung der Gesellschafterversammlung hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch einen externen Gutachter den Verkehrswert der Anlageobjekte auf den 31.08.2038 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der NIW unter Einbeziehung der vorgenannten Verkehrswerte auf den 31.08.2038 festzustellen. Die Kosten der Bewertungen trägt die Fondsgesellschaft. Jeder Gesellschafter kann die Fondsgesellschaft gemäß § 161 KAGB außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Abs. 2 und 3 HGB sind entsprechend anzuwenden. Soweit ein Gesellschafter bei der Abstimmung über die Fortsetzung der Fondsgesellschaft gegen die Fortsetzung stimmt, der Fortsetzungsbeschluss gleichwohl ergeht, steht ihm ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Dieses ist innerhalb von 14 Tagen nach dem Fortsetzungsbeschluss auszuüben. Jede außerordentliche Kündigung ist gegenüber der Fondsgesellschaft zu erklären und hat schriftlich zu erfolgen. Kündigen Gesellschafter außerordentlich, deren zusammengerechnete Kapitaleinlagen mehr als fünf Prozent der gesamten Kapitaleinlagen (mit Ausnahme der eigenen Kapitaleinlagen der Gründungsgesellschafter) ausmachen, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschafter von diesem Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. ein Umlaufverfahren einzuleiten, in der/dem darüber abgestimmt wird, ob die Fondsgesellschaft aufgelöst wird. Gesellschafter, die gekündigt haben, haben bei der Abstimmung kein Stimmrecht. Der Beschluss, mit dem die Auflösung der Fondsgesellschaft bestimmt wird, bedarf in diesem Fall der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Werden die Auflösung und Liquidation beschlossen, nehmen auch die kündigenden Gesellschafter an

der Liquidation teil und erhalten keine Abfindung gemäß §23 des Gesellschaftsvertrages.

#### **Faire Behandlung der Anleger**

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

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

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

## 21 Sonstige Informationen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Vermögensanlage

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

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

Bei steuerlichen Betrachtungen in der Prognosekalkulation und sonstigen Darstellungen bzgl. einer Beteiligung an der IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wurde unterstellt, dass der Anleger in Deutschland wohnhaft ist und als natürliche Person seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält.

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

Die Darstellungen beruhen auf der aktuellen Rechtslage unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation geltenden Steuergesetze sowie der Auffassung der Finanzverwaltung und Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser

Informationspflichtendokumentation. Nachfolgende Änderungen der Gesetze, ihrer Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die Darstellungen entfalten. Die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt den zuständigen Finanzämtern der Fondsgesellschaft und der Anteilseigner im Rahmen von Veranlagungsverfahren bzw. steuerlichen Außenprüfungen.

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

#### **b) Offenlegung von Informationen**

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

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

## 22 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 (EGBGB) Verbrauchern neben den Angaben in dieser Informationspflichtendokumentation zusätzliche Informationen zur Verfügung zu stellen:

### I. Allgemeine Informationen zum Investmentvermögen

#### 1. Spezial-AIF

IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, am 18.10.2022 gegründet und am 02.12.2022 eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 129328.

Persönlich haftende Gesellschafterin: IMMAC 126. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, am 18.10.2022 gegründet und am 30.11.2022 eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 178255; Geschäftsführer: Jonas Vogel und Peter Stein, jeweils einzelvertretungsberechtigt.

Geschäftsführende Kommanditistin: DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, gegründet am 06.01.2009 und eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 168314; Geschäftsführer: Jonas Vogel.

Unternehmensgegenstand der IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Die Fondsgesellschaft ist ein Spezial Alternativer Investmentfonds (Spezial-AIF) i. S. d. KAGB. Die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erfolgen daher nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter.

#### 2. Anbieterin und Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Geschäftsführung: Ralf Otzen (voraussichtliche Bestellung im August 2023), Tim Ruttman, jeweils einzelvertretungsberechtigt.

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

#### 3. Aufsicht

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

#### 4. Vermittler

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

#### 5. Verwahrstelle

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

Geschäftsführer: Christian Dehmel, Lutz Tiedemann.

### II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Diese Informationspflichtendokumentation zum Beteiligungsangebot IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft sowie die Beitrittserklärung mit Zusatzbogen und Anlagen zur Beitrittserklärung enthalten detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird ergänzend auf diese Dokumente verwiesen.

#### 1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Der Anleger beteiligt sich als Direktkommanditist mit Eintragung ins Handelsregister an der IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Die IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Spezial-AIF. Der Gegenstand der Fondsgesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Tatsächlich hat die Fondsgesellschaft mit notariell beurkundetem Kaufvertrag zum einen das Anlageobjekt Residenz am Salzbach, belegen Hannoversche

Straße 10–12 in 49214 Bad Rothenfelde, bebaut mit der Altenpflegeeinrichtung Residenz am Salzbach und zum anderen das Anlageobjekt Seniorenresidenz Hasselmann, belegen Birkenkamp 13/Erlenweg 25–27 in 49214 Bad Rothenfelde, bebaut mit der Servicewohnanlage für betreutes Wohnen Seniorenresidenz Hasselmann, erworben sowie jeweils langfristig verpachtet. Die Anleger erhalten aus den Pachtüberschüssen und einem Liquidationserlös Ausschüttungen; die anteiligen Gewinne/Verluste werden ihnen zugerechnet.

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

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

Darüber hinaus ist die Fondsgesellschaft berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden und dem Unternehmensgegenstand förderliche Geschäfte vorzunehmen. Sie darf insbesondere alleinige Gesellschafterin ihrer persönlich haftenden 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) i. H. v. mindestens € 200.000,00 zzgl. Ausgabeaufschlag i. H. v. regelmäßig fünf Prozent zu leisten. Höhere Kapitaleinlagen müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

## 3. Weitere vom Anleger zu tragende Kosten

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

Im Fall des Ausscheidens eines Gesellschafters ist zur Ermittlung der Abfindung auf den Tag des Ausscheidens bzw. auf den 31.08.2038 der NIW festzustellen. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes der Anlageobjekte inkl. der Begutachtung der Immobilien und für die Feststellung des NIW auf den 31.08.2038 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 der Anlageobjekte nicht einigen, hat der Präsident der Handelskammer Hamburg auf Antrag eines der Beteiligten einen Sachverständigen zur verbindlichen Feststellung des NIW zu bestellen. Der Sachverständige hat als Unter- und Obergrenze die von den Beteiligten genannten Werte zu beachten. Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die Beteiligten in dem Verhältnis, in dem der Sachverständige von den von ihnen genannten Werten abweicht.

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

## 4. Zahlung, Erfüllung der Verträge

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

## 5. Konto für Einzahlungen

Kontoinhaber:	IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Bank:	Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG
IBAN:	DE58 2559 1413 0038 9064 01
BIC (SWIFT):	GENODEF1BCK
Verwendungszweck:	Ihre individuelle Beteiligungsnummer

## 6. Leistungsvorbehalte, Risiken

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



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

#### 1. Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger ein Angebot auf Beitritt gegenüber der IMMAC Sozialimmobilien 126 Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ab. Der Vertrag (Beitritt) wird wirksam mit Gegenzeichnung der Beitrittserklärung und Vergabe einer Teilnehmernummer (definiert als Annahme) durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, ohne dass es der Zustimmung der übrigen Gesellschafter bedarf. Auch der Zugang der Annahmeerklärung ist für die Wirksamkeit des Beitritts zur Fondsgesellschaft nicht erforderlich. Der Anleger wird über die Annahme jedoch unverzüglich schriftlich informiert. Der beitretende Anleger erhält für die handelsregisterliche Eintragungsabwicklung den Entwurf einer Handelsregistervollmacht, um sie in notariell beglaubigter Form zu erteilen. Die Vollmacht bevollmächtigt die Komplementärin und/oder die geschäftsführende Kommanditistin für die gesamte Dauer der Beteiligung zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit handelsregisterlichen Anträgen. Der Beitritt wird im Außenverhältnis erst wirksam, nachdem der Anleger ins Handelsregister eingetragen worden ist.

#### 2. Widerrufsrecht

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

#### 3. Laufzeit der Beteiligung, vertragliche Kündigungsmöglichkeiten

Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Fondsgesellschaft endet am 31.08.2038. 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. Ein entsprechender Fortsetzungsbeschluss sollte bis drei Monate vor Ablauf der Fondsgesellschaft eingeholt werden. Jeder Gesellschafter hat das Recht, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zu fordern. Jeder Gesellschafter kann die Fondsgesellschaft gemäß § 161 KAGB außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Abs. 2 und 3 HGB sind entsprechend anzuwenden. Soweit ein Gesellschafter bei der

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

#### 4. Rechtsordnung und Gerichtsstand

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

#### 5. Vertrags- und Kommunikationssprache

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

#### 6. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

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

#### 7. Zeichnungsfrist

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

## 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 Kapitalanlagegesetzbuches kann der Anleger unbeschadet seines Rechtes, die Gerichte anzurufen, die bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn, Telefon: 0228.41 08-0, Telefax: 0228.41 08-62 299, E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de, eingerichtete Schlichtungsstelle kontaktieren.

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

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

### 2. Hinweise zum Bestehen einer Einlagensicherung

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

## IV Der Gesellschaftsvertrag

### Gesellschaftsvertrag der

#### IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

#### Inhaltsverzeichnis

##### Artikel I Grundlegende Bestimmungen

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

##### Artikel II Gesellschafter, Kapitalausstattung

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

##### Artikel III Geschäftsführung und Vertretung

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

##### Artikel IV Anlegerkommission

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

##### Artikel V Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

- § 13 Gesellschafterbeschlüsse
- § 14 Gesellschafterversammlungen

##### Artikel VI Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen

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

##### Artikel VII Gesellschafterwechsel

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

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

- § 24 Änderung des Gesellschaftsvertrages
- § 25 Liquidation

##### Artikel IX Schlussbestimmungen

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

**Zwischen**

1. der im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB 178255 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

**IMMAC 126. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH**

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

wird der bisherige Gesellschaftsvertrag wie folgt neu gefasst:

**I. Grundlegende Bestimmungen****§1 Firma, Sitz**

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

**§2 Gegenstand der Gesellschaft**

1. Der Gegenstand der Gesellschaft ist der mittelbare und/oder unmittelbare Erwerb und die mittelbare und/oder unmittelbare Verwaltung und Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Die Gesellschaft ist ein geschlossener Spezial Alternativer Investmentfonds („AIF“) i.S.d. Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“). Die Anlage und Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erfolgen daher nach einer

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 31.08.2038 vorbehaltlich eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses (Fortsetzungsbeschluss) gemäß § 21 dieses Vertrages.
2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

**II. Gesellschafter, Kapitalausstattung****§4 Kommanditkapital, Gesellschafter, Kapitalanteile**

1. Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt € 762.500,00.
2. An der Gesellschaft sind beteiligt:
  - a) als persönlich haftende Gesellschafterin die IMMAC 126. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ohne Einlage;
  - b) als geschäftsführende Kommanditistin die DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH mit einer Kapitaleinlage i.H.v. € 760.000,00.
  - c) als Gründungskommanditistin die IMMAC Health property GmbH mit einer Kapitaleinlage i.H.v. € 2.500,00.
3. Die Gesellschaft ist handelnd durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen und somit das Kommanditkapital der Gesellschaft um € 6.600.000,00 auf bis zu € 7.362.500,00 zu erhöhen, und zwar durch Aufnahme weiterer Kommanditisten (§ 5).
4. Kapitalanteile der Kommanditisten zu 2. b) und c) gelten als Pflichteinlage; sie sind jeweils als Haftsumme des Kommanditisten in das Handelsregister einzutragen. Bei neu aufzunehmenden Kommanditisten werden nur jeweils zehn Prozent der Kommanditeinlagen in das Handelsregister als Hafteinlage eingetragen.
5. Anteile der Gesellschaft als weiterer Kommanditist gemäß § 5 dürfen ausschließlich von professionellen Anlegern und semiprofessionellen Anlegern i.S.d. KAGB erworben werden.

### §5 Erhöhung des Kommanditkapitals durch Aufnahme weiterer Kommanditisten

1. Die geschäftsführende Kommanditistin ist neben der persönlich haftenden Gesellschafterin berechtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne dass es der Zustimmung der übrigen Gesellschafter bedarf, weitere Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen. Die Aufnahme weiterer Kommanditisten erfolgt mit Zugang der unterzeichneten Beitrittserklärung des neuen Kommanditisten als Angebot und Annahme des Beitrittes durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin. Die Annahme liegt bereits in der Unterzeichnung der Beitrittserklärung und der Vergabe einer Beteiligungsnummer. Zur Wirksamkeit des Beitrittes ist der Zugang der Annahme nicht erforderlich. Der Beitretende wird jedoch unverzüglich schriftlich über die Annahme des Beitrittes informiert. Der Beitritt wird wirksam mit Eintragung in das Handelsregister.
2. Die weiteren Kommanditisten zeichnen die Kapitaleinlage grundsätzlich zzgl. Zahlung eines Ausgabeaufschlages i. H. v. fünf Prozent der Kapitaleinlage. Die Kapitaleinlage inkl. Ausgabeaufschlag wird zwei Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung über die Annahme der Beitrittserklärung fällig.
3. Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltlose, spesenfreie Banküberweisung auf das in der Mitteilung über die Aufnahme als Kommanditist angegebene Bankkonto der Fondsgesellschaft.
4. Als weiterer Kommanditist kann in die Gesellschaft nur aufgenommen werden, für den die in § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB oder die in § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Kapitaleinlage beträgt mindestens € 200.000,00 und höhere Beträge müssen durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein.

Der weitere Kommanditist ist verpflichtet, eine unwiderrufliche und über den Tod hinaus geltende, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht unverzüglich der persönlich haftenden Gesellschafterin oder der geschäftsführenden Kommanditistin zu erteilen. Die Bevollmächtigung erfolgt unter Befreiung von den Beschränkungen des §181 BGB zu folgenden Anmeldungen zum Handelsregister:

- Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten, einschließlich des Vollmachtgebers selbst;
- Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern;
- Änderung der Beteiligungsverhältnisse und des Kapitals der Gesellschaft;
- Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Gesellschaft sowie weiteren eintragungsfähigen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen;
- Liquidation und Löschung der Gesellschaft.

Die Handelsregistervollmacht ist der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin spätestens binnen zwei Wochen nach dem Beitritt zuzusenden. Übersendet der weitere Kommanditist die

Handelsregistervollmacht auch auf eine Mahnung der Gesellschaft nicht binnen einer Woche, ist die Gesellschaft berechtigt, die Anmeldung zum Handelsregister ohne Berücksichtigung des weiteren Kommanditisten vorzunehmen. Außerdem hat der weitere Kommanditist den sich aus der fehlenden Vollmachtsübersendung ergebenden Schaden zu ersetzen, der insbesondere in nutzlos aufgewandten Kosten und Gebühren liegen kann. Unabhängig davon ist die Gesellschaft berechtigt, bis zum Eingang der Handelsregistervollmacht die monatlichen Ausschüttungen zurückzuhalten.

Die Kosten für die Erteilung der Vollmacht hat der weitere Kommanditist zu tragen.

5. Die Anleger sind verpflichtet, jede nach dem Beitritt eintretende Veränderung ihrer Anschrift, ihrer Ansässigkeit oder steuerlichen Veranlagung unverzüglich der Geschäftsleitung schriftlich mitzuteilen. Es kann die Angabe weiterer Daten bestimmt werden, die zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten der Gesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Verwahrstelle oder zur Vermeidung zusätzlicher administrativer Pflichten dieser Personen erforderlich sind.
6. Leistet ein weiterer Kommanditist eine fällige Kapitaleinzahlung und/oder den Ausgabeaufschlag nicht rechtzeitig oder nicht vollständig, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin oder die Gesellschaft das Recht, den betreffenden Kommanditisten mit sofortiger Wirkung und ohne vorherige Mahnung aus der Gesellschaft auszuschließen. In diesem Fall hat die Gesellschaft eventuell empfangene Leistungen zurückzugewähren.
7. Die gesetzlichen Vorschriften über die beschränkte Haftung der Kommanditisten bleiben unberührt.
8. Die Kommanditisten sind zu Nachschüssen nicht verpflichtet.

### III. Geschäftsführung und Vertretung

#### §6 Geschäftsführungsbefugnis

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

### §7 Anhörungsbedürftige Rechtsgeschäfte, Zustimmung

1. Die folgenden Geschäftsführerhandlungen und Rechtsgeschäfte bedürfen der vorherigen Anhörung und, soweit ausdrücklich kenntlich gemacht, der Zustimmung der Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen, wobei Enthaltungen nicht mitgezählt werden, es sei denn, dem entgegenstehende Geschäftsführerhandlungen bzw. Rechtsgeschäfte sind durch das KAGB vorgeschrieben:
  - a) Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken sowie von Teilen hiervon; dies gilt jedoch nicht für den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von kleinen, unbedeutenden Grundstücksteilflächen, sofern die finanzierende Bank und die Pächterin/Mieterin keine Bedenken gegen einen Erwerb, eine Veräußerung oder eine Belastung haben. Der Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle ist zu beachten. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die der Gesellschaft gehören, und die Abtretung und die Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind nur unter den Bedingungen von § 275 KAGB und nur mit Zustimmung der Verwahrstelle zulässig.
  - b) Abschluss, Änderung und Kündigung von Darlehensverträgen ab einer Gesamthöhe von € 1.000.000,00; die Prolongation und Umfinanzierung bestehender Darlehen sind hiervon nicht betroffen; der Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle ist zu beachten.
  - c) Ausschüttungen oder Einlagenrückgewähr an die Gesellschafter, die den Wert einer Kommanditeinlage unter den Wert der Haftsumme herabmindert, § 152 KAGB.
  - d) Bauliche Veränderungen am Grundvermögen, soweit hierzu ein Aufwand von mehr als zehn Prozent des Kommanditkapitals erforderlich ist; Erhaltungsaufwendungen sind hiervon nicht betroffen.
  - e) Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt. Sie ist mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.
2. Für folgende Verträge, die u. a. im Investitionsplan der Gesellschaft bei Vertragsschluss dieses Gesellschaftsvertrages vorgesehen sind und bis zum Beginn der Kapitalerhöhung gemäß § 4 Ziff. 3. dieses Vertrages abgeschlossen werden, bedarf es für deren Abschluss und Umsetzung weder der Anhörung noch der Zustimmung der Gesellschafter und der zukünftig weiteren Kommanditisten:
  - a) Pachtverträge nebst etwaigen Nachträgen über die Anlageobjekte, belegen Hannoversche Straße 10–12 und Birkenkamp 13/Erlenweg 25–27, jeweils in Bad Rothenfelde;
  - b) Darlehensverträge, mittels derer die Fondsgesellschaft die Grundstücksankäufe, die Anschaffungsnebenkosten sowie den Betreiberinstandhaltungskostenzuschuss für das Anlageobjekt Seniorenresidenz zwischenfinanziert bzw. auch für die Zeit nach der Schließung des Fonds langfristig eindeckt;
  - c) Verwahrstellenvertrag mit einer Vergütung i. H. v. (i) € 9.166,67 inkl. Umsatzsteuer, nach Gestattung des Vertriebes durch die BaFin und Beginn der Platzierung, sowie (ii) ab dem 01.01.2024 € 5.500,00 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. € 5.500,00 p. a. inkl. Umsatzsteuer als zusätzliche Einmalzahlung. Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen. Die jährliche Vergütung darf jedoch maximal bis zu 0,40 Prozent p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes („NIW“), der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, mindestens jedoch € 11.000,00 inkl. Umsatzsteuer, betragen.
  - d) Bestellung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg, zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft. Dieser obliegen insbesondere die Anlage und die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens einschließlich der als solche gekennzeichneten ausgelagerten Tätigkeiten:
    - aa) der Objektankaufsprüfung mit einer einmaligen Vergütung i. H. v. € 26.000,00 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. € 460.000,00 inkl. Umsatzsteuer (ausgelagert),

- cc) als vorbereitende Tätigkeit die Konzeption und Fondsverwaltung, die weitere Konzeptionsarbeit, die nach Unterzeichnung des Bestellsungsvertrages geleistet wird, sowie Beratung und Betreuung bei der Erstellung von Vertriebsunterlagen mit einer einmaligen Vergütung i.H.v. € 26.500,00 inkl. Umsatzsteuer,
- dd) der Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung mit einer einmaligen Vergütung i.H.v. € 4.500,00 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 1,20 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 (01.09.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 14.133,33 inkl. Umsatzsteuer,
- e) Vertrag zur Vermittlung der Fremdmittel, welche die Gesellschaft aufnimmt, mit einer Vergütung i.H.v. € 86.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- f) Vertrag über eine Schließungsgarantie mit einer Vergütung i.H.v. € 132.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- g) Vertrag zur Kapitalbeschaffung mit Unternehmen, die selbst oder durch Dritte Kommanditisten zur Erhöhung des Kommanditkapitals der Gesellschaft auf € 7.362.500,00 akquirieren, mit einer Vergütung i.H.v. € 264.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, zzgl. des Ausgabeaufschlages (Agio) i.H.v. bis zu € 330.000,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer,
- h) Steuerberatungsvertrag mit einer jährlichen Vergütung i.H.v. € 4.500,00 inkl. Umsatzsteuer. Die jährliche Vergütung versteht sich zzgl. angemessener, in Relation zu den Pachterhöhungen stehender Erhöhungen.

Diese Verträge dürfen auch mit Gesellschaftern oder mit diesen verbundenen Unternehmen geschlossen werden.

### **§8 Vertretungsbefugnis, Anlegerinformationen, Gesellschafterinformationen**

1. Die Gesellschaft wird von der persönlich haftenden Gesellschafterin und/oder der geschäftsführenden Kommanditistin vertreten, der hiermit rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht eingeräumt wird. Die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die geschäftsführende Kommanditistin sind 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 der Informationspflichtendokumentation (nach §307 KAGB) und des letzten veröffentlichten Jahresberichtes in der geltenden Fassung, soweit ein solcher aufzustellen ist, sind dem Anleger kostenlos zur Verfügung zu stellen.

### **§9 Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin**

1. Der persönlich haftenden Gesellschafterin steht als Ausgleich für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,10 Prozent des durchschnittlichen NIW der Gesellschaft, der sich aus dem NIW zu Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres ergibt, maximal jedoch € 2.500,00 inkl. eventuell anfallender Umsatzsteuer, zu. Im ersten Kalenderjahr (01.09.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 833,33 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**

### **§10 Bestellung, Amtszeit, Haftung**

1. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Die Bildung eines Beirates findet nicht statt.
2. Die Gesellschafter können jedoch eine aus bis zu drei Mitgliedern bestehende Anlegerkommission bestellen. Der Anlegerkommission dürfen nur Gesellschafter angehören. Für das Amt eines Anlegerkommissionsmitgliedes bewerben sich Interessierte schriftlich. Die Bewerbung ist spätestens zwei Wochen vor Versendung der Beschlussunterlagen für das nächste ordentliche Umlaufverfahren zu übersenden und wird mit den Beschlussunterlagen den Gesellschaftern übersandt. Jede Bewerbung gilt als

Abstimmungsantrag, über den entschieden wird. Gewählt werden die maximal drei Mitglieder, welche die meisten Stimmen auf sich vereinigen.

3. Die ordentliche Amtszeit eines Mitgliedes der Anlegerkommission ist unbestimmt. Durch Beschluss der Gesellschafter können ein oder alle Mitglieder abberufen werden.
4. Jedes Mitglied ist berechtigt, das Amt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gesellschaft niederzulegen.
5. Die Mitglieder der Anlegerkommission haften nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

### § 11 Aufgaben und Rechte

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

### § 12 Vergütung, Auslagen

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

## V. Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

### § 13 Gesellschafterbeschlüsse

1. Die von den Gesellschaftern in Angelegenheiten der Gesellschaft zu treffenden Entscheidungen, insbesondere die Feststellung der Jahresabschlüsse und die Entscheidung über die Entlastung der Geschäftsführung, erfolgen durch Beschluss. Beschlüsse der Gesellschafter werden in Gesellschafterversammlungen oder im Umlaufverfahren gefasst. Die Vorschriften des KAGB sind stets zu beachten.
2. Abgestimmt wird, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, nach der Höhe der gezeichneten Kapitaleinlage. Je volle € 500,00 der Einlage gewähren eine Stimme. Enthaltungen werden bei den Abstimmungen nicht mitgezählt.
3. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, werden Gesellschafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der anwesenden Stimmen (einfache Mehrheit) gefasst. Anwesend in diesem Zusammenhang bedeutet (a) bei Gesellschafterversammlungen die Teilnahme in Person des Gesellschafters oder durch seinen Vertreter an der Gesellschafterversammlung oder (b) bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren die abgegebene Stimme.
4. Gesellschafterbeschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von zwei Monaten nach Absendung des Ergebnisses der Beschlussfassung durch gerichtliche Klageerhebung angefochten werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.
5. Gesellschafterbeschlüsse werden i. d. R. im Umlaufverfahren gefasst.
6. Die Beschlussfassung im Umlaufverfahren erfolgt nach ordnungsgemäßer Versendung der Beschlussfassungsunterlagen durch Stimmabgabe per schriftlicher Urkunde, Telefax, E-Mail oder über das Anlegerportal. Die Stimmabgabe des Gesellschafters muss der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin zugehen. Die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin bestimmt den letzten Abstimmungstag, an dem die Stimmabgabe zugegangen sein muss, der nicht vor Ablauf von vier Wochen nach Absendung der Beschlussfassungsunterlagen an die Gesellschafter liegen darf. Bei Eilbedürftigkeit können sie die Frist zur Abgabe der Stimmen auf zehn Tage ab Versendung der Beschlussfassungsunterlagen verkürzen.
7. Die Versendung der Beschlussfassungsunterlagen ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an die von dem Gesellschafter zuletzt der Gesellschaft schriftlich genannte Adresse gerichtet wurde. Ist der Aufenthalt eines Gesellschafters unbekannt oder können ihm aus anderen Gründen die Beschlussfassungsunterlagen nicht zugestellt werden, so ruht sein Stimmrecht bis zur Beseitigung dieses Zustandes. Sofern der Gesellschafter das Anlegerportal nutzt, gilt die Versendung der Beschlussunterlagen

auch als ordnungsgemäß erfolgt, wenn die E-Mail-Benachrichtigung an die von dem Gesellschafter im Anlegerportal hinterlegte E-Mail-Adresse gerichtet wurde. Die Beschlussfassungsunterlagen haben sämtliche Abstimmungspunkte, die Mitteilung des genauen Abstimmungsverfahrens, die Angabe des letzten Abstimmungstages und die Zahl der Stimmen des Gesellschafters aufzuführen bzw. zu enthalten. Die Beschlussfähigkeit im Umlaufverfahren ist gegeben, wenn die vorstehend beschriebenen Formalien gewahrt worden sind. Einzelheiten haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin im Einzelfall zu bestimmen. Insbesondere soll auch die Darstellung der Angelegenheit, über die abgestimmt werden soll, in den Beschlussfassungsunterlagen enthalten sein.

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

#### § 14 Gesellschafterversammlungen

1. Die Gesellschafter entscheiden über Angelegenheiten der Gesellschaft i. d. R. durch Beschluss im Umlaufverfahren, es sei denn, es wird eine Gesellschafterversammlung einberufen.
2. Ordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der Geschäftsführung einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen erfordert oder wenn Kommanditisten, die mindestens zehn Prozent der Stimmen auf sich vereinen, einem Umlaufverfahren widersprechen oder die Anlegerkommission aufgrund von wesentlichen Belangen der Gesellschaft eine Anwesenheit der Gesellschafter für unablässig erachtet.
3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind einzuberufen, wenn es der Geschäftsführung im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint oder wenn die Anlegerkommission die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung verlangt, soweit wesentliche Belange der Gesellschaft betroffen sind.
4. Die Gesellschafterversammlungen finden an einem von der

Geschäftsführung zu bestimmenden Ort, i. d. R. am Sitz der Gesellschaft statt.

5. Die Gesellschafterversammlungen werden durch einen zu bestimmenden Versammlungsleiter geleitet.
6. Die Einberufung hat unter Wahrung einer Frist von mindestens drei Wochen schriftlich per Postversand oder über das Anlegerportal zu erfolgen. Die Frist verkürzt sich bei der Einberufung außerordentlicher Gesellschafterversammlungen auf zwei Wochen. Die Tagesordnung ist bei der Einberufung anzugeben. Für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels maßgeblich. Sofern die Einberufung über das Anlegerportal erfolgt, ist für den Beginn der Frist das Datum des Tages der E-Mail-Benachrichtigung maßgeblich. Bei Eilbedürftigkeit kann die Frist auf sieben Tage verkürzt werden. Die Einberufung ist ordnungsgemäß, wenn sie an die von dem Gesellschafter zuletzt schriftlich genannte Adresse gesandt wurde.
7. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und die persönlich haftende Gesellschafterin vertreten ist.
8. Jeder Kommanditist kann sich bei der Gesellschafterversammlung nur durch einen anderen Kommanditisten, seinen Ehegatten oder einen die Beteiligung vermittelnden Kapitalanlageberater vertreten lassen. Eine entsprechende (Unter-)Vollmacht bedarf der Schriftform und ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung dem Versammlungsleiter auszuhändigen.
9. Über jede Versammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die der Versammlungsleiter zu unterzeichnen hat. In der Niederschrift sind der Ort und der Tag der Versammlung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung, der wesentliche Inhalt der Aussprache und die Beschlüsse der Gesellschafter anzugeben. Jedem Gesellschafter muss eine Abschrift der Niederschrift zugesendet werden.
10. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und eine eventuelle Vertretung trägt jeder Kommanditist selbst.

#### VI. Gesellschafterkonten, Jahresabschluss, Ergebnisverteilung und Entnahmen

##### § 15 Gesellschafterkonten

1. Für die persönlich haftende Gesellschafterin werden Konten geführt, auf denen alle sie betreffenden Gutschriften und Belastungen gebucht werden. Die Konten sind unverzinslich.
2. Für jeden Kommanditisten werden ein Haftkapitalkonto I, ein Kapitalrücklagenkonto II, ein Entnahmekonto III, ein Agiokonto IV und ein laufendes Konto V geführt. Das Haftkapitalkonto I und das Kapitalrücklagenkonto II werden in diesem Vertrag zusammen auch als Festkapital bzw. Festkapitalkonten bezeichnet. Für alle Kommanditisten gemeinsam wird außerdem ein Rücklagenkonto geführt.
3. Auf das Haftkapitalkonto I werden die Einzahlungen auf die vom Gesellschafter übernommene 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.

### §16 Jahresbericht

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

### §17 Ergebnisverteilung

1. Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse werden, soweit sich nicht aus den nachfolgenden Regelungen Abweichungen ergeben, auf alle Kommanditisten im Verhältnis ihrer Festkapitalkonten, auf denen die Kommanditeinlagen verbucht sind, zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt.  
Die IMMAC Health property GmbH nimmt jedoch nur entsprechend der Höhe ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlage an der Ergebnisverteilung teil. Die 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 (01.09.–31.12.2023) beträgt die Vergütung mindestens € 833,33 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 Monats, in dem die Schließung des Fonds abgeschlossen ist, stehen Gewinn und Verlust sowie die steuerlichen Ergebnisse, die in diesem Zeitraum entstanden sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen in Ziff. 3. allein der IMMAC Health property GmbH zu. Unter Schließung sind der Beitritt der einzuwerbenden neuen Gesellschafter mit einem Kommanditkapital i. H. v. € 6.600.000,00 und die vollständige Einzahlung der Hafteinlagen auf das Haftkapitalkonto I und Einlagen auf das Kapitalrücklagenkonto II zu verstehen.
3. Abweichend von den vorstehenden grundsätzlichen Regelungen zur handels- und steuerrechtlichen Ergebnisverteilung vor der Schließung sind den weiteren Kommanditisten folgende Ergebnispositionen vorab zuzuweisen:
  - a) während der Schließungsphase als Vorabvergütung ein Betrag i. H. v. 4,75 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).

### §18 Entnahmen, Ausschüttungen, Leistung von Einlagen

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin kann das Guthaben auf ihrem Konto entnehmen.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin kann das Guthaben



auf ihren Kapitalkonten entnehmen. Darüber hinaus ist sie berechtigt, Vorabentnahmen in Höhe ihres voraussichtlichen Anteiles am Gewinn des laufenden Jahres zu tätigen.

3. Die Kommanditisten erhalten anfangs Ausschüttungen 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 zur Gesellschaft i. H. v. 1/12. Die Auszahlung erfolgt monatlich. Im Übrigen beschließen die Gesellschafter auf Vorschlag der Kapitalverwaltungsgesellschaft, welche Beträge an die Kommanditisten ausgeschüttet werden. Der Beschluss bedarf der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Ungeachtet dessen kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Ausschüttungen nach eigenem Ermessen reduzieren und/oder einstellen, wenn es der Liquiditätsbedarf der Gesellschaft erfordert.
4. Die IMMAC Health property GmbH ist berechtigt, den liquiden Überschuss, der bis zum Ende des Monats, in dem die Schließung erfolgte, entsteht, zu entnehmen.  
Die Höhe der laufenden Entnahmen ist insoweit beschränkt, als der Gesellschaft die für die Ausschüttungen gemäß der Ziff. 3. erforderlichen Mittel verbleiben. Die Entnahmen sind in der Platzierungsphase anteilig zurückzuführen, soweit die Mittel für die Ausschüttungen gemäß Ziff. 3. erforderlich sind. Soweit für die Ausschüttungen gemäß Ziff. 3. weitere Mittel erforderlich sind, ist die IMMAC Health property GmbH in der Schließungsphase verpflichtet, Einlagen in die Gesellschaft zu leisten, sodass ausreichend Liquidität in der Gesellschaft vorhanden ist, um die Ausschüttungen der weiteren Gesellschafter leisten zu können (Ausschüttungsbürgschaft). 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

### § 19 Übertragung von Kommanditanteilen, Kosten

1. Jeder Kommanditist kann seine Beteiligung an der Gesellschaft ganz oder teilweise mit Genehmigung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum 31.12. eines Kalenderjahres auf Dritte, professionelle und semiprofessionelle Anleger, übertragen. Jede Anteilsübertragung ist der persönlich

haftenden Gesellschafterin oder der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich anzuzeigen. **Ausdrücklich wird festgehalten, dass Anteile nur an professionelle und semiprofessionelle Anleger übertragen werden dürfen. Eine Übertragung an nicht professionelle oder semiprofessionelle Anleger ist ausgeschlossen und nicht möglich, sie wäre daher auch nicht genehmigungsfähig, §277 KAGB.**

2. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft dürfen eine Genehmigung nur versagen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch die Übertragung Gesellschaftsanteile entstehen oder übertragen würden, deren Kapitaleinlage nicht mindestens € 200.000,00 beträgt oder die nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar sind.
3. Die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Wochen ab Zugang der Übertragungsanzeige versagt wurde.
4. Wird der Gesellschaftsanteil eines geschäftsführenden Kommanditisten auf einen Dritten übertragen, geht die Geschäftsführungsbefugnis nicht auf den Erwerber über.
5. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt im Auftrag der Gesellschaft ein Register, in dem Folgendes verzeichnet wird:
  - a) Namen, Adressen und Geburtsdaten der Kommanditisten;
  - b) Höhe der Einlage der Kommanditisten.
6. Im Fall der Übertragung eines Kommanditanteiles hat der Kommanditist (i) die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister und die Gebühren einer etwa notwendigen notariellen Handelsregisteranmeldung sowie (ii) Erstattungen für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als insgesamt fünf Prozent des Anteilwertes, an die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu leisten.

### §20 Tod eines Kommanditisten

1. Beim Tod eines Kommanditisten wird die Gesellschaft nicht aufgelöst. Die Gesellschaft wird mit einem Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Kommanditisten fortgesetzt.
2. Sofern zwei oder mehr Erben bzw. Vermächtnisnehmer vorhanden sind, wird die Gesellschaft mit den Erben/Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Durch den Erbfall sollen keine Kommanditanteile entstehen, deren Einlagebetrag nicht mindestens € 200.000,00 beträgt. Ferner sollen sie durch 1.000 ganzzahlig teilbar sein. Die Erben/Vermächtnisnehmer sind verpflichtet, sich binnen drei Wochen ab Kenntnis von dem Erbfall durch einen der Erben/Vermächtnisnehmer als gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen. Dieser Bevollmächtigte muss die Gesellschafterrechte, insbesondere das Stimmrecht, wahrnehmen; an ihn hat die Gesellschaft die Ausschüttungen und sonstigen Zahlungen zu leisten; er ist empfangs- und zustellungsbevollmächtigt für alle den Erben bzw. den Vermächtnisnehmern gegenüber abzugebenden Willenserklärungen.

Die Gesellschaft ist bis zur Bestellung des Bevollmächtigten berechtigt, Zustellungen an jeden Erben bzw. Vermächtnisnehmer mit Wirkung für und gegen die anderen Erben bzw. Vermächtnisnehmer vorzunehmen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Ausschüttungen mit schuldbefreiender Wirkung auf das ihr benannte Konto zu überweisen.

Solange der nachfolgende Erbe/Vermächtnisnehmer nicht benannt wird, ruhen dessen Gesellschafterrechte. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zahlungen jeglicher Art zurückzuhalten.

3. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist jeweils berechtigt, ihre notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe von dem/-n Erben/Vermächtnisnehmer(n) zu verlangen.

### §21 Kündigung

1. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen. Die Gesellschaft endet am 31.08.2038. 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. 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 der Anlageobjekte auf den 31.08.2038 ermitteln zu lassen. Des Weiteren ist durch den Jahresabschlussprüfer der NIW unter Einbeziehung des vorgenannten Verkehrswertes auf den 31.08.2038 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) bis c)) ausmachen, haben die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin die Gesellschafter von diesem Kündigungsumfang unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. ein Umlaufverfahren einzuleiten, in dem darüber abgestimmt wird, ob die Gesellschaft aufgelöst wird. Gesellschafter, die gekündigt haben, haben

bei der Abstimmung kein Stimmrecht. Der Beschluss, mit dem die Auflösung der Gesellschaft bestimmt wird, bedarf in diesem Fall der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Werden die Auflösung und Liquidation beschlossen, nehmen auch die kündigenden Gesellschafter an der Liquidation teil und erhalten keine Abfindung gemäß § 23.

### §22 Ausscheiden von Gesellschaftern in besonderen Fällen

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

### §23 Fortführung der Gesellschaft, Abfindung

1. Scheidet ein Gesellschafter, der seine Pflichteinlage geleistet hat, aus der Gesellschaft aus, ohne dass sein Gesellschaftsanteil mit dem Ausscheiden auf einen Rechtsnachfolger übergeht, so wird die Gesellschaft von den übrigen Gesellschaftern vorbehaltlich der Regelungen in § 20 unter der bisherigen Firma fortgesetzt. Der Gesellschaftsanteil des ausscheidenden Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer übernommenen Kapitaleinlagen zueinander an. Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus, hat die geschäftsführende Kommanditistin das Recht, innerhalb eines Monats nach dem Ausscheiden eine neue persönlich haftende Gesellschafterin zu benennen oder in die Gesellschaft aufzunehmen, es sei denn, die übrigen Gesellschafter bestimmen mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen eine andere persönlich haftende Gesellschafterin. Ist innerhalb dieser Frist keine persönlich haftende Gesellschafterin bestimmt oder aufgenommen worden, hat die geschäftsführende Kommanditistin unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, in der die Gesellschafter über die Auflösung der Gesellschaft beschließen. Eine Abstimmung im Umlaufverfahren ist ausgeschlossen.
2. a) Scheidet ein Gesellschafter nach § 21 Ziff. 2. anlässlich der Fortsetzung der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, ohne dass eine Liquidation stattfindet, erhält er eine Abfindung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:

- i) Für die Ermittlung der Abfindung ist der auf den 31.08.2038 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. 6. aus der Gesellschaft aus, erhält er keine Abfindung.
  - c) Scheidet ein Gesellschafter aus anderen Gründen, insbesondere nach § 22 Ziff. 1., Ziff. 2. a) oder Ziff. 2. c), aus der Gesellschaft aus, erhält er ebenfalls eine Abfindung. Für die Ermittlung der Abfindung gilt vorstehende Ziff. 2. a) i) und ii) entsprechend mit der Maßgabe, dass der NIW von der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf den Zeitpunkt des Ausscheidens festzustellen ist.
3. Bei der Berechnung der Abfindung bleiben das Entnahmekonto III, das laufende Konto IV und ausstehende Einlagen des ausscheidenden Gesellschafters außer Betracht. Sie sind auf den Tag des Ausscheidens auszugleichen. Die Abfindung ist vom Tag des Ausscheidens an mit zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen und in zwei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Die erste Rate ist sechs Monate und die zweite Rate 18 Monate nach dem Ausscheiden des Gesellschafters zur Zahlung fällig.
  4. Ist durch den Austritt von Gesellschaftern die Liquidität der Gesellschaft gefährdet, so ist die Gesellschaft berechtigt, die Zahl der Abfindungsraten auf bis zu acht Jahresraten zu erhöhen. Die Gesellschaft kann das Recht zur Erhöhung der Zahl der Raten durch Erklärung gegenüber dem Ausgeschiedenen bis drei Monate vor Fälligkeit der letzten noch ausstehenden Abfindungsrate ausüben. Der noch ausstehende Teil der Abfindung ist in gleichen Jahresraten auszuzahlen.
  5. Die Gesellschaft ist zur vorzeitigen Zahlung der Abfindung an den Ausgeschiedenen berechtigt.
  6. Entnahmefähige Beträge, die der ausscheidende Gesellschafter hat stehen lassen, sowie ein etwaiges Guthaben auf dem laufenden Konto sind innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden des Ausscheidens an den Gesellschafter auszuzahlen.
  7. Eine Sicherstellung der Abfindung kann nicht verlangt werden. Eine Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen seitens der Gesellschaft ist nicht ausgeschlossen.

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

## VIII. Änderung des Gesellschaftsvertrages, Liquidation

### § 24 Änderung des Gesellschaftsvertrages

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

### § 25 Liquidation

1. Im Fall der Auflösung der Gesellschaft bzw. zum Verkauf der Anlageobjekte findet die Liquidation statt.
2. Liquidatoren sind die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin unter Einbeziehung der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH. Für ihre Tätigkeiten im Rahmen der Liquidation erhält die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH zusätzlich zu den Gebühren gemäß Bestellungsvertrag eine einmalige Veräußerungsgebühr i.H.v. bis zu 2,00 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Die Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter („Veräußerungsdrittkosten“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdrittkosten i.H.v. weniger als 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft anfallen, verzichtet die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH auf den Teil der Veräußerungsgebühr, um welchen die Veräußerungsdrittkosten 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdrittkosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdrittkosten in beanspruchter Höhe belasten.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält entsprechend ihrem prozentualen Anteil an den Festkapitalkonten aus dem Gesellschaftsvermögen einen Betrag i.H.d. Wertzuwachses der Anlageobjekte, berechnet aus der Differenz der realisierten Anlageobjektverkaufspreise und der ursprünglichen Erwerbskosten (Kaufpreis Grund und Boden nebst Gebäuden zzgl. Gutachterkosten Objektkäufe und weiterer Anschaffungsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren) abschließend als Gewinnanteil.
4. Das nach Beendigung der Liquidation verbleibende Vermögen (Liquidationserlös) wird im Verhältnis der eingezahlten

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

## IX. Schlussbestimmungen

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

1. Mitteilungen der Gesellschaft an die Gesellschafter können unter der letzten der Gesellschaft bekannten Adresse des Gesellschafters erfolgen. 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.

### §27 Haftung

Die Haftung der  
IMMAC 126. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, der  
IMMAC Health property GmbH und der  
DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH  
– zusammen auch die Gründungsgesellschafter genannt –  
richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

### §28 Teilnichtigkeit

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

### §29 Kosten des Vertrages

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

### §30 Inkrafttreten

Dieser Vertrag tritt am 07.07.2023 in Kraft.

---

**IMMAC 126. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH**  
**Geschäftsführer, gez. Jonas Vogel**

---

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

---

**DiWe Verwaltungsgesellschaft mbH**  
**Geschäftsführer, gez. Jonas Vogel**

## IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

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

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

biete hiermit den Beitritt als Kommanditist zu der

## IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

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

€ .....	zzgl. 5% Ausgabeaufschlag €.....	gesamt € .....
(mindestens € 200.000,00 und durch 1.000,00 ganzzahlig teilbar)		
In Worten beträgt die Gesamtzahlungspflicht (inkl. Ausgabeaufschlag): € .....		

an.

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

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

### Es gelten die nachfolgenden Regelungen:

- Mit Annahme dieser Beitrittserklärung durch die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin und Vergabe der Beteiligungsnummer kommt der Vertrag zum Beitritt zustande und ich werde Kommanditist.
- Der Zugang der Annahmeerklärung ist nicht erforderlich. Die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin werden jedoch die jeweilige Annahme für Informationszwecke schriftlich bestätigen.
- Ich nehme ausdrücklich zur Kenntnis, dass für die Beteiligung ausschließlich der Inhalt der Produktinformation, die Beitrittserklärung, der Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen, das Basisinformationsblatt sowie die Informationspflichtendokumentation gemäß §307 KAGB maßgebend sind, und erkläre, dass ich deren Inhalt zur Kenntnis genommen habe und als für mich verbindlich anerkenne.
- Ich bestätige ausdrücklich, dass ich in eigenem Namen und auf eigene Rechnung handle und die Einzahlung der gesamten Kapitaleinlage von einem auf meinen Namen lautenden Bankkonto erfolgen wird.
- Ich habe die Angaben auf dem Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger und im Vermittlungsprotokoll nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und richtig gemacht.

- Die den Anlegern gemäß §27 KAGB offenzulegenden Informationen, die Jahresberichte sowie die Informationen nach §307 Abs. 1 und Abs. 2 KAGB, das Basisinformationsblatt, der Gesellschaftsvertrag sowie alle Änderungen derselben werden den Anlegern auf der Internetseite [www.diehanseatische.de](http://www.diehanseatische.de) in einem geschützten Bereich für die Anleger (Anlegerportal) zur Verfügung gestellt.

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

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

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

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

<b>Empfangsbestätigung: Ich bestätige, dass ich den Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger, das Basisinformationsblatt, ein Exemplar der Produktinformation inklusive des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und der Informationspflichtendokumentation gemäß §307 KAGB einschließlich der Verbraucherinformationen für den Fernabsatz sowie aller Aktualisierungen/Nachträge erhalten habe.</b>	
<b>Zahl der Aktualisierungen/Nachträge:</b>	<b>Datum der letzten Aktualisierung/des letzten Nachtrages:</b>
<b>X</b>	
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers



## Legitimierungsnachweis gemäß Geldwäschegesetz

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

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

Legitimierungsnachweis gemäß Geldwäschegesetz erfolgt im Postident-Verfahren.

**Betrifft nur Anleger, die keine natürlichen Personen sind:**  
Die Anlage „Identifizierung nicht natürlicher Personen und der wirtschaftlich Berechtigten“ ist 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**  
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, ein 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 steuerlich ansässig und auch in keinem anderen Land steuerlich ansässig:

Ja  Nein

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

**Anleger sind gesetzlich verpflichtet, der Gesellschaft entsprechende 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 ihr innerhalb dieser Frist eine neue Selbstauskunft zu erteilen.**

**X**  
Ort, Datum rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

## Widerrufsbelehrung

### Abschnitt 1

#### Widerrufsrecht

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

Der Widerruf ist zu richten an:

**IMMAC Sozialimmobilien 126. Renditefonds GmbH & Co.  
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft  
Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg  
Telefax: +49 (0) 4030 38 86-21  
E-Mail: [widerruf@diehanseatische.de](mailto:widerruf@diehanseatische.de)**

### Abschnitt 2

#### Für den Beginn der Widerrufsfrist erforderliche Informationen

Die Informationen im Sinne des Abschnitts 1 Satz 2 umfassen folgende Angaben:

1. die Identität des Unternehmers; anzugeben ist auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung;
2. die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde;
3. die Identität des Vertreters des Unternehmers in dem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat, wenn es einen solchen Vertreter gibt, oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, und die Eigenschaft, in der diese Person gegenüber dem Verbraucher tätig wird;
4. zur Anschrift
  - a) die ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
  - b) jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Verbraucher und einem Vertreter des Unternehmers oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
5. die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt;
6. den Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht;

7. gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden;
8. den Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind;
9. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung;
10. das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Fall des Widerrufs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat, sofern er zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet ist (zugrunde liegende Vorschrift: § 357 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs);
11. die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat;
12. die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen;
13. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt;
14. eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht;
15. die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen;
16. den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen.

### Abschnitt 3

#### Widerrufsfolgen

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

X

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Ort, Datum

### Wird von der Gesellschaft ausgefüllt:

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

Hamburg, den .....

Beteiligungsnr.

rechtsverbindliche Unterschrift der Gesellschaft

Name des AIF \_\_\_\_\_  
 bitte angeben:  
 \_\_\_\_\_

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

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

## Zusatzbogen für semiprofessionelle Anleger

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

### 1. Sachverstand, Kenntnisse und Erfahrungen

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

Grundkenntnisse     
  Fortgeschrittene Kenntnisse     
  Umfassende Kenntnisse

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

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

### 3. Erklärung des Anlegers zu seiner Risikokenntnis

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

**X**

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

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

#### Weitere Grundlagen der Bewertung (fakultativ vom Vermittler zu ergänzen)

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

---

---

---

---

---

---

---

Der Vermittler bestätigt hiermit, dass

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

**X**

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift des Vermittlers

### 5. Empfangsbestätigung des Anlegers

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

**X**

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Name des AIF \_\_\_\_\_  
bitte angeben:

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

Name \_\_\_\_\_ Vorname(n) \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_ Geburtsort und -land \_\_\_\_\_

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

### A. Serviceleistungen und Online-Portal

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

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

### B. Datenschutzerklärung für Anleger

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

#### Verantwortliche Stelle/Datenschutzbeauftragte

Verantwortliche Stelle i. S. d. Bundesdatenschutzgesetzes („BDSG“) bzw. Verantwortliche i. S. d. DSGVO ist die:

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herrn Ralf Otzen (voraussichtliche Bestellung im August 2023) und Herrn Tim Ruttman

#### geschäftsansässig unter:

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

#### Die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten für die Hanseatische lauten wie folgt:

E-Mail: datenschutz@diehanseatische.de

#### Personenbezogene Daten

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

#### Zweck der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage

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

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

Für die Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**Bereitstellung der Daten**

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

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

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

**Empfänger der Daten**

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

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

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

**Dauer der Speicherung**

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

Name des AIF \_\_\_\_\_  
bitte angeben:

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

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

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

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

**Recht auf Widerruf Ihrer Einwilligung zu der Datenverarbeitung**

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

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

**Ihr Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde**

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

Hamburgischer Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit  
Ludwig-Erhard-Str. 22, 7. OG  
20459 Hamburg  
Telefon: 040.428 54 40 40  
Telefax: 040.428 54 40 00  
E-Mail: mailbox@datenschutz.hamburg.de  
Homepage: <https://www.datenschutz-hamburg.de>

Hamburg, August 2023  
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH

**C. Unterschrift**

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

**X**

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift des Anlegers

Name des AIF \_\_\_\_\_  
bitte angeben:  
\_\_\_\_\_

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

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

**Anlage zur Beitrittserklärung:  
Angaben gemäß FATCA-USA-Umsetzungsverordnung und  
Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz**

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

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

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

**Soweit vorhanden, geben Sie bitte auch die jeweils zugehörige Steuer-Identifikationsnummer („TIN“) dieser Staaten an. Gibt der betreffende Ansässigkeitsstaat keine TIN aus, geben Sie bitte an: „Der jeweilige Staat gibt keine TIN aus.“**

Staaten mit steuerlicher Ansässigkeit	Soweit vorhanden: Steuer-Identifikationsnummer (TIN)
1) .....	.....
2) .....	.....
3) .....	.....
4) .....	.....

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

.....  
Ort, Datum

**X**  
.....  
Unterschrift des Anlegers

Name des AIF \_\_\_\_\_  
bitte angeben:  
\_\_\_\_\_

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

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

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

Firma bzw. Bezeichnung	Sitz
Anschrift	Gründungsort und -land
Register bzw. Registergericht	Register-Nr.

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

Ja  Nein

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

.....  
Steuernummer

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

.....  
Staat, in dem der Rechtsträger steuerlich ansässig ist      Steuer-Identifikationsnummer (TIN) dieses Staates<sup>1</sup>

Besitzt der Rechtsträger keine steuerliche Ansässigkeit:

.....  
Staat, in dem seine tatsächliche Geschäftsleitung angesiedelt ist

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

**X**

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift des Anlegers

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

Name des AIF \_\_\_\_\_  
bitte angeben:  
\_\_\_\_\_

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

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

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

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

### **Teil A: Juristische Personen und Personengesellschaften**

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

Anschrift des Sitzes der Hauptniederlassung

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

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

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

#### **Identifizierung der juristischen Personen und Personengesellschaften:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Name des AIF \_\_\_\_\_  
bitte angeben: \_\_\_\_\_

.....

### Angaben zu politisch exponierten Personen

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

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

Zutreffendes bitte ankreuzen

Nein

Ja, und zwar

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

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

Ort, Datum \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Firmenstempel, Unterschrift  
für Teil A

Name des AIF \_\_\_\_\_  
bitte angeben:

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

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

Anschrift

Mitglieder des Vertretungsorgans oder Namen der Vertreter

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

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

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

**Identifizierung der Stiftungen und Rechtsgestaltungen mit Treuhand- oder Auftragscharakter:**

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

**Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten bei Stiftungen**

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

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

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

Wirtschaftlich Berechtigte sind:

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

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

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

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

Name des AIF \_\_\_\_\_  
bitte angeben: \_\_\_\_\_

.....

### **Angaben zu politisch exponierten Personen**

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

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

Zutreffendes bitte ankreuzen

Nein

Ja, und zwar

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

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

Ort, Datum \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stiftung o. Rechtsgestaltung  
Unterschrift für Teil B

**Ansprechpartner für Anlageinteressenten:**

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

**Vertrieb:**

**IMMAC**  
**Immobilienfonds GmbH**

Große Theaterstraße 31–35  
20354 Hamburg  
Deutschland

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

[www.IMMAC.de](http://www.IMMAC.de)

**Kapitalverwaltungsgesellschaft:**

**HKA**  
**Hanseatische Kapitalverwaltung**  
**GmbH**

Große Theaterstraße 31–35  
20354 Hamburg  
Deutschland

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

[www.diehanseatische.de](http://www.diehanseatische.de)

**Verwahrstelle:**

**DEHMEL**  
**Rechtsanwaltsgesellschaft**  
**mbH**

Große Theaterstraße 31–35  
20354 Hamburg  
Deutschland

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

**Fondsgesellschaft:**

**IMMAC Sozialimmobilien 126.**  
**Renditefonds GmbH & Co. geschlossene**  
**Investmentkommanditgesellschaft**

Große Theaterstraße 31–35  
20354 Hamburg  
Deutschland