

Gegenstand dieses Dokumentes sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokumentes, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

#### **Identität des Investmentvermögens**

IMMAC Sozialimmobilien 113. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

#### **Art der Vermögensanlage**

geschlossener inländischer Spezial-AIF (Alternativer Investmentfonds)

#### **Kapitalverwaltungsgesellschaft/Anbieterin**

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Hamburg

### **DAS BETEILIGUNGSANGEBOT**

#### **Anlageziele und Anlagepolitik**

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, mittelbar und/oder unmittelbar mindestens 60,00 Prozent des investierten Kapitals in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, insbesondere Erbbaurechte, bebaut mit Gewerbeimmobilien des Typs Sozialimmobilie (z.B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Seniorenwohnanlagen, Kliniken) in Deutschland (im Folgenden auch „Anlageobjekt“ genannt) anzulegen, wenn eine Vermietung oder Verpachtung ab kaufvertraglichem Übergang von Nutzen und Lasten für mindestens 20 Jahre vereinbart ist und ein Einkaufsfaktor, definiert als Quotient aus dem Kauf- und Herstellungspreis für die Grundstücke nebst Immobilie bzw. Erbbaurecht und der Jahresmiete bzw. Jahrespacht, den Faktor 17,00 nicht übersteigt (im Folgenden auch „Anlagegrenzen“ genannt).

Das Anlageziel besteht darin, aus der langfristigen Verpachtung und späteren Veräußerung des Anlageobjektes (Erbbaurecht) Überschüsse zu erzielen und diese monatlich an die Anleger auszuschütten.

Zum Erreichen des Anlagezieles hat die Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation im Rahmen der Anlagegrenzen als Anlageobjekt ein Erbbaurecht an einem Grundstück in Bad Bevensen erworben, auf dem eine Seniorenresidenz errichtet ist, und mit einer Pächterin einen langfristigen Pachtvertrag nebst Nachtrag geschlossen. Bei der Seniorenresidenz handelt es sich um eine Bestandsimmobilie. Es ist nicht vorgesehen, weitere Anlageobjekte zu erwerben.

#### **Gründung/Laufzeit**

Die Fondsgesellschaft ist am 02.12.2020 gegründet worden und sie endet am 30.06.2036. Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft durch die Anleger ist gesetzlich ausgeschlossen. Eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Die Gesellschafterversammlung kann mit einer Mehrheit von 75,00 Prozent der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Fondsgesellschaft befristet für maximal zwei Jahre fortgesetzt wird (Fortsetzungsbeschluss), wobei eine Wiederholung der Fortsetzung zulässig ist.

#### **Anlageobjekt**

Die Fondsgesellschaft hat mit notariellem Kaufvertrag vom 26.03.2021 ein Erbbaurecht, eingetragen im Grundbuch von Bevensen, Band 60, Blatt 1780, an dem beim Amtsgericht Uelzen im Grundbuch von Bad Bevensen verzeichneten Grundstück, Blatt 2311, Flurstück 48/81, Blatt 2312, Flurstück 48/86, Blatt 3492, Flurstück 48/44, Blatt 3493, Flurstück 48/82 und Blatt 3494, Flurstück 48/43, jeweils Gemarkung Bad Bevensen, Flur 1, mit einer Gesamtgröße von 5.918 Quadratmetern, belegen Amselstieg 17–23 in 29549 Bad Bevensen und bebaut mit einer Seniorenresidenz, bestehend aus einer Altenpflegeeinrichtung für stationäre Pflege, einem Pflegehotel und Servicewohnungen, erworben. Als langfristige Betriebsstrategie beabsichtigt die neue Betreiberin des Anlageobjektes, sowohl den Bereich der vollstationären Pflege als auch die Pflegehotelplätze in Servicewohnungen umzufunktionieren und somit die Seniorenresidenz ausschließlich als Wohnanlage mit Servicewohnungen zu betreiben.

Das Anlageobjekt besteht aus zwei Gebäuden, Haus 1 und Haus 2, die v-förmig mittels eines halbbrunden Verbindungstraktes miteinander verbunden sind. Insgesamt gibt es in der Seniorenresidenz drei Fahrstühle, die sich jeweils in den Häusern 1 und 2 sowie im Verbindungstrakt befinden. Der gesamte Gebäudekomplex ist in Hanglage erbaut, wodurch auch

das unterste Stockwerkebenenerdig erreichbar ist. Die Gebäudefreiflächen sind überwiegend durch ihre Erschließungsfunktionen geprägt (Eingänge, Zufahrt, Fahrradstellplätze). Die Seniorenresidenz verfügt über ca. 30 Außenstellplätze. Das rechts des Verbindungstraktes gelegene Haus 1 umfasst zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse sowie einen Spitzboden. Im 2. Untergeschoss des Verbindungstraktes befindet sich ein Wellness- und Therapiebereich (inkl. Therapiebad und Infrarotkabine). Der zentrale Speisesaal der Seniorenresidenz befindet sich im 1. Untergeschoss. Im Erdgeschoss ist der ähnlich einer Empfangslobby eines Hotels gestaltete Eingangsbereich angesiedelt. Der obere Bereich dieses Gebäudeteiles ist unter der Glaskuppel galerieartig angelegt und führt auf eine Dachterrasse. Haus 2 liegt links des Verbindungstraktes und umfasst ein Stockwerk weniger als Haus 1. Insgesamt gibt es dort zwei Untergeschosse, das Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie einen Spitzboden. Im Obergeschoss gibt es Dachwohnungen, die zum Teil Schrägen aufweisen. Die Servicewohnungen sind großteils zwischen 30 und 67 Quadratmeter groß und verfügen jeweils über einen Balkon bzw. eine Dach- oder Gartenterrasse. Sie sind seniorengerecht angelegt und mit Notruf in Bad und Wohnraum sowie einer Einbauküchenzeile ausgestattet. Grundsätzlich ist die Seniorenwohnanlage dem Premium-Segment zuzuordnen, was sich u.a. in der Größe der Zimmer und im Preisniveau widerspiegelt.

#### **Finanzierung**

Die Fondsgesellschaft setzt zur Finanzierung der Investition Fremdkapital ein, welches sie in Form eines langfristigen, grundschuldrechtlich besicherten Darlehens aufgenommen hat. 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 und dies in den Anlagebedingungen vorgesehen ist. Dies gilt 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. Die Fondsgesellschaft hat am 23./27.04.2021 eine langfristige Finanzierung (Annuitätendarlehen) i.H.v. € 6.900.000,00 bei einer deutschen Bank mit Sitz in Warszode abgeschlossen. Daneben wird in der Platzierungsphase kurzfristiges Fremdkapital i.H.v. € 5.550.000,00 zur Finanzierung der Erwerbskosten des Anlageobjektes nebst Nebenkosten, Maklerkosten sowie Aufwendungen für Mängelbeseitigungsmaßnahmen aufgenommen, das im Rahmen der Platzierung durch Eigenkapital zurückgeführt wird. Es ist nicht vorgesehen, weiteres Fremdkapital in Anspruch zu nehmen. Die Fondsgesellschaft bietet selbst keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an.

#### **Beteiligungsmöglichkeiten**

Der Anleger kann sich nur als Direktkommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligen und wird dann in das Handelsregister als Gesellschafter eingetragen. Notar- und Handelsregistergebühren trägt der Anleger selbst. Die Mindestbeteiligung an diesem Fonds beträgt grundsätzlich € 200.000,00 und es wird regelmäßig ein Ausgabeaufschlag i.H.v. bis zu zwei Prozent erhoben.

#### **Hauptmerkmale der Anteile**

Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen dem Anleger Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll-, Mitspracherechte) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage, Haftung).

#### **Risiko- und Ertragsprofil**

Eine Beteiligung an der IMMAC Sozialimmobilien 113. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung und als solche mit Risiken verbunden, die Abweichungen der tatsächlichen von der prognostizierten Entwicklung der Fondsgesellschaft nach sich ziehen können. Unvorhersehbare zukünftige Entwicklungen in rechtlicher, steuerlicher oder wirtschaftlicher Hinsicht können bei den Planungen und Kalkulationen nicht vollständig erfasst werden. Die Anlage in die Fondsgesellschaft birgt neben der Chance auf Wertsteigerung Verlustrisiken.

Den Anlegern wird ausdrücklich empfohlen, insbesondere die Risikohinweise, wie sie im Kapitel 6 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition“ ab Seite 46 der Informationspflichtendokumentation dargestellt sind, aufmerksam zu lesen.

#### **Maximales Risiko**

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

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

### **Risiko aus fehlender Risikostreuung**

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

### **Eingeschränkte Fungibilität der Anteile**

Für den Handel mit Anteilen an der Fondsgesellschaft gibt es bislang keinen öffentlichen Markt wie eine Börse für Aktien und Anleihen. Es handelt sich um einen geschlossenen inländischen Spezial-AIF, bei dem eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft (im Folgenden auch „AIF-Verwaltungsgesellschaft“ genannt) nicht vorgesehen ist. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft durch die Gesellschafter ist gesetzlich ausgeschlossen. 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 oder dann versagt werden darf, wenn die Kapitaleinlage nicht mindestens € 200.000,00 beträgt oder nicht durch 1.000 ganzzahlig teilbar ist. Eine grundsätzlich zulässige Veräußerung der Anteile, insbesondere in den ersten Jahren oder bei unterplanmäßiger Entwicklung der Beteiligung, ist möglicherweise nur mit Abschlüssen auf die geleistete Kapitaleinlage oder überhaupt nicht zu realisieren. Somit ist die Fungibilität eingeschränkt. Daher ergeht folgende Empfehlung: Dieser Fonds ist u.U. nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraumes von ca. 15 Jahren aus dem Fonds zurückziehen wollen.

### **Geschäftsrisiko/Insolvenz der Fondsgesellschaft**

Von der Fondsgesellschaft ist eine Reihe von Verträgen mit Dritten abgeschlossen worden, und es ist nicht auszuschließen, dass Vertragspartner Vertragspflichten verletzen und ihren Verpflichtungen nicht oder nicht vertragsgemäß nachkommen oder nachkommen können. Das Geschäftsrisiko hängt von einer Vielzahl nicht verlässlich prognostizierbarer Einflussgrößen ab, weshalb es zu von prognostizierten Erwartungen abweichenden Ergebnissen kommen kann. Beim Ausfall der Pächterin besteht z. B. das Risiko, dass keine adäquate Anschlussverpachtung zu den gleichen wirtschaftlichen Konditionen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt gelingt. Vorhandene oder neu entstehende Konkurrenzleistungen sowie Änderungen oder Entwicklungen rechtlicher Grundlagen können die Auslastungssituation bzw. Vermietungskapazität der Seniorenresidenz nachteilig beeinflussen. Im Fall eines Fachkräftemangels kann die Aufnahme neuer Bewohner in Bezug auf die vollstationären Pflegeplätze der Altenpflegeeinrichtung in der Seniorenresidenz verweigert werden müssen, obwohl es freie Pflegebetten gibt, weil die Fachkraftquote nicht eingehalten wäre. Insbesondere besteht zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation aufgrund der aktuellen Ausbreitung des Corona-Virus (COVID-19) das Risiko, dass die Belegung bzw. Vermietungsquote der Seniorenresidenz infolge eines erhöhten Krankheitsstandes bei den (potenziellen) Bewohnern oder dem Pflegepersonal sinkt. Daneben kann die Versorgung mit Pflegedienstleistungen aufgrund eines erhöhten Krankheitsstandes bei den Pflegedienstleistern eingeschränkt sein, was die Attraktivität der Seniorenwohnanlage mindern kann. Es kann zu Belegungs- und Vermietungsstopps kommen, eine Anschlussbelegung bzw. Anschlussvermietung kann erschwert sein, oder eine Ausbreitung des Corona-Virus kann zur temporären Schließung der Seniorenresidenz führen. Eine schlechte Betreiberqualität, Fachkräftemangel, eine sich verändernde Wettbewerbssituation oder zukünftige Änderungen rechtlicher Grundlagen und Anforderungen (u. a. Belegungsbergrenzen oder Belegungs- und Vermietungsstopps aufgrund medizinischer Indikationen wie Pandemien) können zu einer Minderbelegung oder einer Reduzierung der Belegungs- und Vermietungskapazität oder Einschränkungen der Nutzbarkeit der Seniorenresidenz führen. Ein zunehmender Leerstand kann zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit der Seniorenresidenz führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Pachtausfalles steigt. Die Erträge der Fondsgesellschaft können dadurch geringer oder ganz ausfallen. Bewirtschaftungskosten und/oder Erbbauzinszahlungen müssten von der Fondsgesellschaft getragen werden, was zu zusätzlichen Kostenbelastungen führen würde. Weiterhin besteht das Risiko, dass Erneuerungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Mängelbeseitigungskosten höher als prognostiziert ausfallen oder dass die Pächterin ihren Pflichten bzgl. der Erneuerung, Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und Veränderung

nicht nachkommt, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve oder einer notwendigen Nachfinanzierung führen kann. Kostenrisiken bestehen ebenfalls aufgrund von Vergütungsansprüchen Dritter für von diesen zu erbringende Leistungen, da der Leistungsumfang aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen zunehmen kann und/oder durch die vertraglich vereinbarten Vergütungen nicht abgedeckt war. Rechte Dritter in Bezug auf das Anlageobjekt, die sich z. B. aus Eintragungen im Grundbuch oder Baulastenverzeichnis ergeben bzw. vertraglich vereinbart wurden, können sich wertmindernd auswirken. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Grundstück Altlasten oder Verunreinigungen bestehen oder zukünftig entstehen, die kostenpflichtig beseitigt werden müssen. Nach dem Erwerb des Anlageobjektes können Erschließungskosten, Ausbaubeiträge und Sanierungsumlagen anfallen, wodurch es zu Ertragseinbußen kommen kann. Die Veräußerung des Anlageobjektes ist vertraglich nicht gesichert und es ist möglich, dass die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Gebäude zum Zeitpunkt der Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig sind, was zu einem geringeren Liquidationserlös als angenommen führen kann. Zur Veräußerung sowie zur Belastung des Erbbaurechtes bedarf es der Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Bauwerke dürfen nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin abgebrochen, wesentlich verändert bzw. erst nach schriftlicher Einwilligung der Grundstückseigentümerin errichtet werden. Die Bauwerke nebst Zubehör müssen gemäß Erbbaurechtsvertrag stets in einem guten baulichen Zustand erhalten, bei Zerstörung wiederaufgebaut und nach ihrem vollen Wert gegen Brandschaden versichert werden. Es kann u. U. wirtschaftlich erstrebenswert sein, z. B. zerstörte Bauwerke nicht wieder aufzubauen. Alle auf das Erbbaugrundstück entfallenden privatrechtlichen und öffentlichen Lasten sowie Abgaben, einschließlich der Erschließungskosten, hat die Fondsgesellschaft zu tragen, was zu nicht prognostizierten Kostenbelastungen der Fondsgesellschaft führen kann. Es ist nicht auszuschließen, dass Uneinigkeit bzgl. der Bewilligung der Bauwerke und der entsprechenden Entscheidungszahlungen besteht. Bei einer Veräußerung des Erbbaurechtes sind alle Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag dem Erwerber zur Erfüllung aufzuerlegen. Dies und die zeitliche Begrenzung des Erbbaurechtes am Anlageobjekt bis zum 02.11.2091 können den Kreis der Interessenten im Fall der Veräußerung reduzieren. Hinsichtlich der Nutzung des Anlageobjektes als Seniorenwohnanlage und Altenpflegeeinrichtung sind verschiedene behördliche Genehmigungen erforderlich und die betriebsrelevanten Auflagen einzuhalten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erforderliche Genehmigungen in Zukunft entzogen werden oder die Pächterin ihren Pflichten nicht nachkommt und in der Folge Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft entstehen. Von der Pflicht der Pächterin ausgenommen sind bauliche und/oder rechtliche Genehmigungsmängel des Pachtgegenstandes im Bereich des Brandschutzes, die vor Beginn des Pachtvertrages nach der zu jenem Zeitpunkt geltenden Rechtslage bereits bestanden. Diese wären durch die Fondsgesellschaft zu regulieren, wodurch es zu einer zusätzlichen Kostenbelastung der Fondsgesellschaft kommen würde, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsreserve, einer notwendigen Nachfinanzierung bzw. zu verringerten oder entfallenden Ausschüttungen führen kann. Bei einer Insolvenz können andere Gläubiger ihre Ansprüche und Forderungen gegen die Fondsgesellschaft vor den Gesellschaftern/Anlegern geltend machen und die Ansprüche Letzterer werden erst bedient, nachdem die Ansprüche anderer Gläubiger beglichen wurden. Eine Kapitalgarantie für die Anleger besteht nicht.

### **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 verliert und dadurch ihre bestehenden oder entstehenden Zahlungsverpflichtungen, insbesondere aus der vereinbarten langfristigen Fremdfinanzierung, nicht mehr uneingeschränkt erfüllen kann (Zahlungsunfähigkeit). Eine Folge hiervon kann sein, dass die Gläubiger entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen Kredite zur Zahlung fällig stellen, sodass das Erbbaurecht nebst Immobilie vorzeitig verkauft werden muss oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Fondsgesellschaft zu stellen wäre. Ferner können die Gläubiger bei Fälligkeit der Kredite die gestellten Sicherheiten verwerten, insbesondere die auf dem Grundstück lastenden Grundschulden.

### **Rechtliche und steuerliche Risiken**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen oder steuerlichen Grundlagen sowie die Verwaltungspraxis ändern. Daher kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationspflichtendokumentation geltenden Steuergesetze und -verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen. Rechtliche Anpassungen und geänderte Anforderungen können die Auslastungssituation bzw. Belegungs- und Vermietungskapazität der Seniorenresidenz und/oder deren Refinanzierungsmöglichkeiten nachteilig beeinflussen. Dies kann zu notwendigen Modifikationen beim Betreiberkonzept mit nachteiligem Effekt auf die Wirtschaftlichkeit der Einrichtung führen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines Pachtausfalles steigt. Daneben kann es durch rechtliche Vorgaben bzgl. von Aspekten der Nachhaltigkeit (aus

den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, z. B. geforderte Umbaumaßnahmen an der Immobilie zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, zu Kostensteigerungen mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft kommen.

### Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers

Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß den §§ 171 ff. HGB in Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Haftein-

lage, welche laut Gesellschaftsvertrag zehn Prozent der Kapitaleinlage beträgt. 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.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage	
<b>Ausgabeaufschlag (Agio)</b>	max. 2,00 Prozent auf die Kapitaleinlage
<b>Rücknahmeabschlag</b>	Rücknahmeabschläge werden nicht erhoben, da eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Fondsgesellschaft nicht vorgesehen ist.
<b>Gesamtkosten in der Platzierungsphase</b>	<b>Initialkosten i. H. v. 15,67 Prozent der Kapitaleinlage sowie zusätzliche fondsabhängige Kosten in der Platzierungsphase sowie laufende Kosten</b>
Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden	
<b>Laufende Kosten</b>	Gesamtkostenquote max. 2,70 Prozent vom Nettoinventarwert (prognosegemäße Gesamtkostenquote 2,21 Prozent vom Nettoinventarwert) Die laufenden Kosten enthalten sämtliche laufenden Vergütungen und weitere Aufwendungen, die zulasten der Fondsgesellschaft gehen, nicht jedoch Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung, Erneuerung, Veränderung und Finanzierungskosten.
Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat	
<b>An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Kosten</b>	Die AIF-Verwaltungsgesellschaft erhält neben der laufenden Vergütung eine Veräußerungsgebühr i. H. v. bis zu 2,00 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, was 3,76 Prozent bezogen auf den prognostizierten Nettoinventarwert im Jahr 2036 entspricht. Diese Veräußerungsgebühr deckt die mit der Veräußerung einhergehenden Kosten Dritter („Veräußerungsdritt-kosten“) mit ab. Soweit die Veräußerungsdritt-kosten 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 Veräußerungsdritt-kosten 1,50 Prozent inkl. Umsatzsteuer des realisierten Verkaufserlöses der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft unterschreiten. Soweit die Veräußerungsdritt-kosten die einmalige Veräußerungsgebühr überschreiten, kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft auf ihre Veräußerungsgebühr verzichten und der Fondsgesellschaft die Veräußerungsdritt-kosten in beanspruchter Höhe belasten.  Die geschäftsführende Kommanditistin partizipiert an dem Veräußerungsgewinn mit einem Gewinnanteil von 10,67 Prozent des Wertzuwachses des Anlageobjektes (berechnet aus der Differenz des realisierten Anlageobjektverkaufserlöses und der ursprünglichen Anschaffungskosten [Kaufpreis inkl. Mängelbeseitigungsmaßnahmen der Fondsgesellschaft und inkl. Maklerkosten gemäß Investitionsplan] exkl. weiterer Anschaffungsnebenkosten [Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren, Gutachterkosten Objektkauf]), was 1,00 Prozent bezogen auf den prognostizierten Nettoinventarwert im Jahr 2036 entspricht.

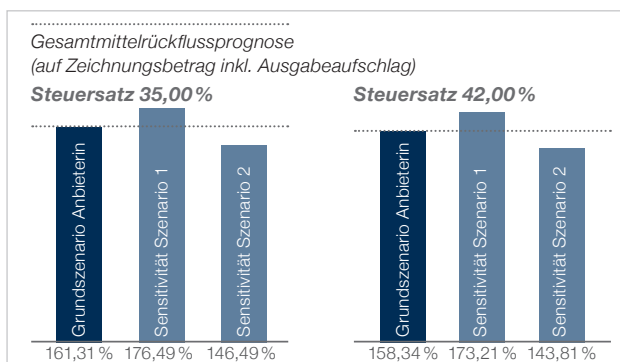
### Kosten

Die ausführliche Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten sind ausschließlich der Informationspflichtendokumentation (Kapitel 8) zu entnehmen.

Individuelle Belange, die sich aus persönlichen Umständen des Anlegers ergeben (Handelsregistereintragung, Erwerb/Veräußerung des Anteiles), können bei der Betrachtung nicht berücksichtigt werden. Die in der oben dargestellten Tabelle aufgeführten Kosten werden bezogen auf die Funktionsweise der Investmentgesellschaft (einschließlich der Vermarktung und des Vertriebes der Anteile an der Investmentgesellschaft) verwendet und beschränken das potenzielle Anlagewachstum.

### Wertentwicklung in der Vergangenheit und Aussichten für Kapitalrückzahlungen unter verschiedenen Marktbedingungen

Da die Fondsgesellschaft neu aufgelegt wurde, liegen keine Angaben zur historischen Wertentwicklung vor. Die Prognoserechnung beruht auf der Annahme verschiedener Szenarien, die teilweise durch abgeschlossene Verträge, teilweise durch Erfahrungswerte und Kapitalmarktannahmen belegt sind. Der Prognoserechnung der Fondsgesellschaft liegen u. a. folgende wesentliche Prämissen zugrunde: Inflationsrate von 1,25 Prozent p. a.; nach Ablauf der Zinsbindungsfrist wird das Annuitätendarlehen ab Mai 2031 mit anfänglich 2,25 Prozent p. a. getilgt sowie ein Anschlusszinsatz von vier Prozent p. a. auf die dann bestehende Darlehensvaluta kalkuliert; die Immobilie wird zum 15,00-Fachen der angenommenen Jahrespacht zum Verkaufszeitpunkt im Jahr 2036 veräußert und die Fondsgesellschaft wird liquidiert. Wie bei jeder Prognose werden sich bei den Einnahmen und Ausgaben Abweichungen ergeben. Sollten sich bei wesentlichen Annahmen andere Szenarien ergeben, würde dies zu veränderten Ergebnissen führen. Da die Genauigkeit von Prognosen generell mit dem Zeithorizont abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit höheren Abweichungen zu rechnen. Unter Berücksichtigung verschiedener Marktbedingungen ergeben sich abweichende potenzielle Wertentwicklungen der Beteiligung. Bei Szenario 1 wurde über den gesamten Prognosehorizont eine Inflationsrate von zwei Prozent p. a. unterstellt und bei Szenario 2 wurde über den gesamten Prognosehorizont eine Inflationsrate von 0,50 Prozent p. a. unterstellt. Die einzelnen Szenarien stellen weder den positivsten noch den negativsten anzunehmenden Fall



einer Abweichung dar. Es kann zu darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen, die zu einem Totalverlust der Beteiligung führen können. Ferner können sich weitere, hier nicht dargestellte Abweichungen ergeben und Abweichungen können ebenfalls kumuliert auftreten.

### Praktische Informationen

Der Fonds ist ein nicht risikogemischtes Investmentvermögen. Die Anteile an diesem Spezial-AIF werden an semiprofessionelle bzw. professionelle Anleger i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB auf Initiative der AIF-Verwaltungsgesellschaft und unter Hinweis auf § 293 Abs. 1 Satz 3 KAGB vertrieben. Die Mindestbeteiligung beträgt € 200.000,00. Auf die Kapitaleinlage wird regelmäßig ein Ausgabeaufschlag i. H. v. bis zu zwei Prozent erhoben. Dieser Fonds und die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH sind in Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Verwahrstelle des Fonds ist die DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 09.06.2021. Die Informationspflichtendokumentation einschließlich der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages, die wesentlichen Anlegerinformationen (wAI), der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht werden von der AIF-Verwaltungsgesellschaft in deutscher Sprache zur kostenlosen Ausgabe für den Anleger unter folgender Adresse bereitgehalten: HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Große Theaterstraße 31-35, 20354 Hamburg. Ihren Offenlegungs- und Informationspflichten gegenüber den Anlegern kommt die AIF-Verwaltungsgesellschaft regelmäßig nach, indem sie sämtliche Informationen einschließlich aller wesentlichen Änderungen i. S. d. § 300 KAGB den Anlegern in einem nur ihnen zugänglichen Bereich im Internet unter [www.diehanseatische.de](http://www.diehanseatische.de) oder auf Anforderung des Anlegers schriftlich zur Verfügung stellt. Dies gilt ebenfalls für Jahresberichte über das Investmentvermögen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft informiert die Anleger zusätzlich gemäß § 167 KAGB unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung unter [www.diehanseatische.de](http://www.diehanseatische.de) über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben. Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der AIF-Verwaltungsgesellschaft (darunter die Beschreibung der Berechnung der Vergütungen und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütungen und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen) sind unter [www.diehanseatische.de/anleger/verguetungspolitik](http://www.diehanseatische.de/anleger/verguetungspolitik) veröffentlicht worden und bei der AIF-Verwaltungsgesellschaft auf Anfrage kostenlos als Papierversion erhältlich. Bei der Betrachtung der steuerlichen Grundlagen einer Beteiligung an dieser Fondsgesellschaft wurde unterstellt, dass es sich beim Anleger um eine in Deutschland lebende und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person handelt, die ihre Beteiligung im Privatvermögen hält. Jedem Anleger wird dringend empfohlen, sich wegen der Steuerfolgen bei einer Beteiligung an diesem Fonds mit seinem persönlichen Steuerberater in Verbindung zu setzen. Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH kann lediglich auf Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen der Informationspflichtendokumentation vereinbar ist.