

IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

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

**ERSTE AKTUALISIERUNG VOM 27.09.2024 ZU DEN
VERTRIEBSUNTERLAGEN VOM 26.09.2023**

IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (zukünftig: IMMAC Pflegezentren 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft)

Erste Aktualisierung vom 27.09.2024 zu den Vertriebsunterlagen vom 26.09.2023

Dieses Dokument ist an potenzielle Investoren der IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „Fondsgesellschaft“ genannt) nur gemeinsam mit den Vertriebsunterlagen für die Fondsgesellschaft vom 26.09.2023 (im Folgenden zusammen auch „Verkaufsunterlagen“ genannt) auszuhändigen. Für Zeichnungen ab dem 01.10.2024 bildet dieses Dokument einen integralen Bestandteil der Verkaufsunterlagen.

Mit dieser ersten Aktualisierung vom 27.09.2024 gibt die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches (im Folgenden auch „AIF-Verwaltungsgesellschaft“ genannt) Aktualisierungen im Hinblick auf die bereits veröffentlichten Verkaufsunterlagen bekannt.

1. Schließungsgarantie

Die IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und die IMMAC Immobilienfonds GmbH sind unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft durch den Schließungsgarantievertrag vom 23.08.2023 verbunden.

Zur Finanzierung des Investitionsvorhabens sollen sich an der Fondsgesellschaft neben den Gründungsgesellschaftern weitere Kommanditisten nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und des KAGB mit einer Einlage i.H.v. € 10.650.000,00 zzgl. eines Agios von bis zu fünf Prozent beteiligen.

In diesem Zusammenhang hat die Fondsgesellschaft die IMMAC Immobilienfonds GmbH beauftragt, die Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 30.09.2024 zu übernehmen. Mit dem 1. Nachtrag zum Schließungsgarantievertrag vom 23.08.2023 wurde zwischen der Fondsgesellschaft und der IMMAC Immobilienfonds GmbH am 27.09.2024 vereinbart, die Frist zur Schließung der Fondsgesellschaft zu verlängern. Bis zum 27.09.2024 haben sich neben den Gründungsgesellschaftern weitere Kommanditisten mit Einlagen i.H.v. € 500.000,00 an der Fondsgesellschaft beteiligt.

Die Fondsgesellschaft beauftragt die IMMAC Immobilienfonds GmbH, die Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 30.03.2025 zu übernehmen. 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, ggf. zwischenfinanziert. Die IMMAC Immobilienfonds GmbH hat am 30.03.2025 entweder selbst oder über

Dritte das noch nicht platzierte Eigenkapital zu zeichnen und unverzüglich einzuzahlen. Diese Einzahlungsverpflichtung gilt auch schon vor dem 30.03.2025 i.H.d. erforderlichen Eigenkapitals bzw. der ausstehenden Einlagen, die nicht zwischenfinanziert werden können.

Der vorstehend geschilderte Umstand wirkt sich auf die nachfolgend dargestellten Passagen in den Vertriebsunterlagen aus, die wie folgt neu gefasst, gelöscht bzw. ergänzt werden:

Seite 37, Kapitel 1 „Anlagestrategie und Ziele des Spezial-AIF“, linke Spalte, fünfter Absatz hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

Im Zusammenhang mit den langfristigen Finanzierungen der Altenpflegeeinrichtungen hat die Fondsgesellschaft ein Tilgungsstreckungsdarlehen i.H.v. € 760.000,00 für die Zwischenfinanzierung der Disagien und ein Eigenkapitalzwischenfinanzierungsdarlehen i.H.v. € 9.150.000,00 mit jeweiliger spätester Fälligkeit zum 30.03.2025 bei einer kurzfristig finanzierenden Bank mit Sitz in Rinteln aufgenommen.

Seite 37, Kapitel 1 „Anlagestrategie und Ziele des Spezial-AIF“, rechte Spalte, fünfter Absatz, letzter Satz hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

Das Eigenkapital wird planmäßig spätestens zum 30.03.2025 eingezahlt sein.

Seite 54, Kapitel 8 „Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage“, rechte Spalte, zweiter Absatz, Unterpunkt (i) hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

im Rahmen des Schließungsgarantievertrages vom 23.08.2023 nebst 1. Nachtrag vom 27.09.2024 für die Übernahme der Garantie für die Schließung der Fondsgesellschaft bis zum 30.03.2025 mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH i.H.v. umsatzsteuerfreien € 213.000,00,

Seite 78, Kapitel 19 „Sonstige Dienstleistungsanbieter und Partner für den Spezial-AIF“, rechte Spalte, letzter Absatz hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

(iii) Schließungsgarantievertrag

Die Fondsgesellschaft hat unter Beitritt der AIF-Verwaltungsgesellschaft am 23.08.2023 nebst 1. Nachtrag vom 27.09.2024 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 30.03.2025 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 30.03.2025 entweder selbst oder über Dritte das noch nicht platzierte Eigenkapital zu zeichnen und unverzüglich einzuzahlen. Diese Einzahlungsverpflichtung gilt auch schon vor dem 30.03.2025 i.H.d. erforderlichen Eigenkapitals bzw. der ausstehenden Einlagen, die nicht zwischenfinanziert werden können.

Seite 85, Kapitel 22 „Informationen für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge, insbesondere zum Widerrufsrecht“, linke Spalte, fünfter Absatz, letzter Satz hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

Die Zeichnungsfrist läuft – vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung durch Vollplatzierung des Kommanditkapitals – bis zum 30.03.2025.

2. Folgebewertung

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 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.

Vor diesem Hintergrund hat die AIF-Verwaltungsgesellschaft am 25.04.2024 Folgebewertungen der Anlageobjekte der Fondsgesellschaft vorgenommen, und es wurde zum jeweiligen Bewertungsstichtag am 31.12.2023 für das Anlageobjekt Alpen ein Verkehrswert i.H.v. € 8.597.000,00 und für das Anlageobjekt Sonsbeck ein Verkehrswert i.H.v. € 7.183.000,00 ermittelt.

Im Jahresbericht der Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 wurde für die Fondsgesellschaft zum Bilanzstichtag 31.12.2023 ein NIW i.H.v. € 0,00 ausgewiesen.

Dieser Umstand wirkt sich auf die nachfolgend dargestellte Passage in den Vertriebsunterlagen aus, die wie folgt neu gefasst wird:

Seite 62, Kapitel 12 „Wertentwicklung und Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert“, hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

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 SE, Hamburg, jeweils mit Datum vom 08.05.2023 ein Bewertungsgutachten erstellt. Zum jeweiligen Bewertungsstichtag 21.02.2023 wurde für das Anlageobjekt Alpen ein Marktwert i.H.v. € 8.500.000,00 und für das Anlageobjekt Sonsbeck i.H.v. € 7.000.000,00 ermittelt. Der Marktwert für beide Anlageobjekte betrug zum Bewertungsstichtag am 21.02.2023 somit in der Summe € 15.500.000,00.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Informationspflichtendokumentation ist aufgrund des noch nicht eingezahlten Eigenkapitals der Anleger kein NIW ausweisbar, daher wird der NIW hilfsweise bei unterstellter Vollplatzierung zum Prognosebeginn 01.11.2023 wie folgt berechnet:

Als Verkehrswert der Anlageobjekte zum 01.11.2023 wird der Kaufpreis i.H.v. insgesamt € 14.200.000,00 angesetzt. Hinzu addiert werden die Liquiditätsreserve i.H.v. € 93.466,67 (gemäß Investitionsplan), das zum Teil abgeschriebene Disagio i.H.v. € 728.333,33 und die zum Teil abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten i.H.v. € 1.486.950,00. Von dem Gesamtbetrag werden die bereits durch Tilgungszahlungen geminderten Darlehensrestvaluten i.H.v. € 7.558.525,06 abgezogen. Somit ergibt sich ein prognostizierter NIW der IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft per 01.11.2023 i.H.v. € 8.950.224,94. Bezogen auf die Kommanditeinlagen beträgt der prognostizierte NIW 84,04 Prozent.

In Folgebewertungen wurden Abweichungen zu den zuvor dargestellten Marktwerten festgestellt. Jeweils mit Datum vom 25.04.2024 wurde zum jeweiligen Bewertungsstichtag am 31.12.2023 für das Anlageobjekt Alpen ein Verkehrswert i.H.v. € 8.597.000,00 und für das Anlageobjekt Sonsbeck ein Verkehrswert i.H.v. € 7.183.000,00 ermittelt. Der Marktwert für beide Anlageobjekte beträgt zum Bewertungsstichtag am 31.12.2023 somit in der Summe € 15.780.000,00.

Zum Zweck der besseren Vergleichbarkeit wird für die Berechnung des NIW zunächst der zuvor erläuterten Berechnungsmethodik gefolgt, mit dem Unterschied, dass nunmehr die Marktwerte der Anlageobjekte aus den Folgebewertungen zugrunde gelegt werden.

Hinzu addiert wird die prospektierte Liquiditätsreserve i.H.v. € 93.466,67 (gemäß Investitionsplan), das zum Teil abgeschriebene Disagio i.H.v. € 715.666,67 und die zum Teil abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten i.H.v. € 1.461.090,00. Von dem Gesamtbetrag werden die bereits durch Tilgungszahlungen geminderten Darlehensrestvaluten i.H.v. € 7.541.763,00 abgezogen. Somit ergibt sich ein prognostizierter NIW der IMMAC Sozialimmobilien 127. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft per 31.12.2023 i.H.v. € 10.508.460,33. Bezogen auf die Kommanditeinlagen beträgt der prognostizierte NIW 98,67 Prozent.

Der Unterschied in der Höhe des NIW zum zuvor per 01.11.2023 ermittelten NIW erklärt sich insbesondere durch die Abweichung i.H.v. € 1.580.000,00 bei dem zuvor zugrunde gelegten Kaufpreis und den nunmehr zugrunde gelegten Marktwerten aus den Folgebewertungen. Bei Zugrundelegung des Kaufpreises ergäbe sich zum 31.12.2023 ein NIW i.H.v. € 8.928.460,33 entsprechend 83,84 Prozent bezogen auf die Kommanditeinlagen.

Aufgrund der Berücksichtigung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften wurde im Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2023 für die Fondsgesellschaft zum Bilanzstichtag 31.12.2023 ein NIW i.H.v. € 0,00 ausgewiesen. Der Unterschied in der Höhe des NIW erklärt sich dadurch, dass im Jahresbericht u. a. Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen, Rechnungsabgrenzungsposten und Ausgleichsposten Berücksichtigung fanden.

Neben der Darlehensrestvaluta der Endfinanzierung kommen im Jahresbericht auch weitere Darlehen zum Abzug, die im Zusammenhang mit den Zwischenfinanzierungen der einzuwerbenden Kommanditeinlagen von der Fondsgesellschaft aufgenommen

wurden. Daher weist die Fondsgesellschaft zum 31.12.2023 einen nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Fehlbetrag aus und ist somit bilanziell überschuldet. Aufgrund einer positiven Fortführungsprognose (§ 19 Abs. 2 Insolvenzordnung) liegt jedoch keine insolvenzrechtliche Überschuldung vor.

3. Personenidentität/Interessenkonflikte

Bei der IMMAC group, Hamburg, haben sich seit der am 02.11.2023 erteilten Genehmigung zum Vertrieb von Anteilen der Fondsgesellschaft durch die BaFin personelle Veränderungen ergeben.

Dieser Umstand wirkt sich auf die nachfolgend dargestellte Passage in den Vertriebsunterlagen aus, die wie folgt neu gefasst wird:

Seite 73, Kapitel 14 „AIF-Verwaltungsgesellschaft“, rechte Spalte, sechster Absatz hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

Herr Jens Wolfhagen ist Mitglied des Vorstandes der IMMAC Holding AG (voraussichtliche Abbestellung zum 31.12.2024) und war bis zum 31.08.2024 Geschäftsführer der IMMAC Verwaltungsgesellschaft mbH.

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

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HKA
Hanseatische Kapitalverwaltung
GmbH

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland

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

www.diehanseatische.de

Verwahrstelle:

DEHMEL
Rechtsanwaltsgesellschaft
mbH

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland

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

Fondsgesellschaft:

IMMAC Sozialimmobilien 127.
Renditefonds GmbH & Co. geschlossene
Investmentkommanditgesellschaft

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland