

Basisinformationsblatt

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produktes zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Name: IMMAC Immobilien Portfoliofonds 2 Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Hersteller: HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (Kapitalverwaltungsgesellschaft)

Website des Herstellers: www.diehanseatische.de

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter 040.303886-0.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblattes: 09.12.2024

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art: Bei dem Produkt handelt es sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch).

Laufzeit: Die Fondsgesellschaft endet am 31.12.2040 vorbehaltlich (i) einer Verschiebung des Schließungszeitpunktes um bis zu ein Jahr und/oder (ii) eines Fortsetzungsbeschlusses, wobei die Dauer der Fondsgesellschaft bis spätestens zum 31.12.2048 verlängert werden kann. Ein Recht auf ordentliche Kündigung besteht während der Grundlaufzeit nicht. Es bestehen keine Rückgaberechte.

Ziele: Die Fondsgesellschaft ist ein Dachfonds, und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Basisinformationsblattes standen die konkreten Vermögensgegenstände (Zielfonds) noch nicht fest. Die Fondsgesellschaft darf Anteile an Zielfonds sowie Bankguthaben erwerben. Es ist vorgesehen, die Anteile während der Beitrittsphase der jeweiligen Zielfonds zu zeichnen, wobei die Fondsgesellschaft unter Beachtung der Anlagegrenzen jedoch ebenfalls Zweitmarktanteile erwerben darf. Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, mittelbar und/oder unmittelbar Anteile an Zielfonds zu erwerben, diese mittelbar und/oder unmittelbar zu verwalten und ein diversifiziertes Beteiligungsportfolio aufzubauen. Bei den Zielfonds handelt es sich um geschlossene inländische Publikums-AIF und/oder geschlossene inländische Spezial-AIF. Mindestens 80,00 Prozent des zu investierenden Kapitals werden in Zielfonds bzw. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB angelegt. Dabei werden maximal 40,00 Prozent des zu investierenden Kapitals in geschlossene inländische Publikums-AIF, mindestens 60,00 Prozent des zu investierenden Kapitals in geschlossene inländische Spezial-AIF und maximal 10,00 Prozent des zu investierenden Kapitals in Bankguthaben angelegt. Die Zielfonds investieren direkt und/oder indirekt in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, belegen in Deutschland und bebaut mit Gewerbeimmobilien des Typs (i) Sozialimmobilie (z. B. Rehabilitationszentren, Einrichtungen der stationären Altenpflege, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Kliniken, Therapiezentren für psychosoziale Rehabilitation) oder des Typs (ii) Hotel. Des Weiteren ist in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft festgelegt, dass die Zielfonds jeweils von der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (AIF-Verwaltungsgesellschaft) als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden, und als Verwahrstelle der jeweiligen Zielfonds die DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH beauftragt ist. Eine Investition darf bei diesen Zielfonds außerdem nur getätigt werden, wenn der Anlageausschuss der AIF-Verwaltungsgesellschaft vorab eine Investitionsempfehlung ausgesprochen hat, das investierte Kapital je Zielfonds nach Abschluss der Investitionsphase mindestens € 500.000,00 und der Verkehrswert der Immobilien pro jeweiligen Zielfonds mindestens € 1.000.000,00 beträgt. Bei keinem der Vermögensgegenstände dürfen Risiken aus Fremdwährungs-darlehen bestehen. Die Zielfonds generieren Einnahmen aus der langfristigen Vermietung und Verpachtung und späteren Veräußerung ihrer jeweiligen Anlageobjekte (Gewerbeimmobilien des Typs (i) und (ii)) bzw. aus ihrer Liquidation. Dabei erzielte Überschüsse schütten die Zielfonds planmäßig an ihre Anleger aus. Die Fondsgesellschaft ist Anteilseignerin der Zielfonds und ihr Anlageziel ist, aus den erworbenen Anteilen an den Zielfonds Erträge zu generieren und diese monatlich bzw. mittels Sonderaus-schüttungen jährlich an die Anleger auszuzahlen. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Ausschüttungen nach eigenem Ermessen erhöhen, reduzieren und/oder einstellen, wenn es der Liquiditätsbedarf der Fondsgesellschaft erfordert. Die Fondsgesellschaft hat zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Basisinformationsblattes noch keine Vermögensgegenstände erworben. Es erfolgt keine diskretionäre Anlagewahl. Die Fondsgesellschaft investiert das Kapital nach Maßgabe der Anlagebedingungen.

Die Fondsgesellschaft selbst wird kein Fremdkapital einsetzen. Auf Ebene der Zielfonds wird aber voraussichtlich Fremdkapital aufgenommen werden.

Die Rendite hängt insbesondere von den erzielten Einnahmen aus den erworbenen Zielfonds ab, deren Wertentwicklung wiederum davon abhängt, dass die Pächter ihren Verpflichtungen aus den Pachtverträgen nachkommen, sowie weiteren Parametern (z. B. Entwicklung Inflationsrate, Zinssätze, Höhe Instandhaltungskosten, Veräußerungserlöse aus den Immobilien).

Kleinanleger-Zielgruppe: Das Beteiligungsangebot richtet sich sowohl an Privatanleger als auch an semiprofessionelle und professionelle Anleger, die mittels der Beteiligung Überschüsse mit dem Ziel der allgemeinen Vermögensbildung generieren möchten. Die Anleger müssen bereit sein, die im Risikoindikator angegebene Risikobewertung zu tragen. Das Beteiligungsangebot ist nur für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont geeignet. Aufgrund der fehlenden Rückgabemöglichkeit der Beteiligung muss der Anlagehorizont in jedem Fall für die maximale Laufzeit der Fondsgesellschaft (d. h. mindestens bis zum Ende der Grundlaufzeit bis zum 31.12.2040 zuzüglich einer möglichen Verlängerung) sowie zusätzlich während der sich daran anschließenden Liquidationsphase gegeben sein. Die Anleger müssen einen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag tragen können und dürfen keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Die Anleger müssen über erweiterte Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten verfügen.

Der Verkaufsprospekt und der letzte Jahresbericht der Fondsgesellschaft sowie weitere praktische Informationen sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg; Tel.: 040.303886-0; E-Mail: info@diehanseatische.de.

Verwahrstelle ist die DEHMEL Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht dazu in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht.

Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit, Sie auszubezahlen, beeinträchtigt wird.

Das maximale Risiko besteht im Verlust der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag sowie ggf. weiteren Zahlungsverpflichtungen. Für eine ausführliche Darstellung aller wesentlichen Risiken wird auf Kapitel 5 des Verkaufsprospektes verwiesen.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

| | | |
|-------------------------------|--|------------------------------------|
| Empfohlene Haltedauer: | 16 Jahre (bis zum 31.12.2040 = Ende der Grundlaufzeit) | Wenn Sie nach 16 Jahren aussteigen |
| Anlagebeispiel: | € 10.000 | |

Szenarien

| | | |
|---------------------------------|---|--------------------|
| Minimum | Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren. | |
| Stressszenario | Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite | € 9.680 -0,51 % |
| Pessimistisches Szenario | Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite | € 13.130 1,40 % |
| Mittleres Szenario | Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite | € 16.560 2,89 % |
| Optimistisches Szenario | Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite | € 18.200 3,50 % |

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produktes selbst enthalten, jedoch u. U. nicht alle Kosten, die Sie Ihrem Berater oder Ihrer Verkaufsstelle begleichen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Das pessimistische, mittlere und optimistische Szenario zeigen, was Sie unter schlechten, unter durchschnittlichen und unter guten Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Die Besteuerung auf Ebene der Anleger wurde nicht berücksichtigt. Es wurde ein Kommanditkapital i. H. v. € 6.000.000 kalkuliert.

Dieses Produkt kann weder zurückgegeben noch eingelöst werden.

Was geschieht, wenn die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH nicht dazu in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der Kapitalverwaltungsgesellschaft hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung aus dem Fonds. Auszahlungen werden direkt von der Fondsgesellschaft geleistet. Soweit der Fonds selbst aufgrund von Zahlungsunfähigkeit oder Vermögenslosigkeit Auszahlungen an Sie nicht vornehmen kann, ist dieser Verlust nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den folgenden Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag.

Wir haben folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Für die Berechnung haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- € 10.000 werden angelegt.

| Wenn Sie nach 16 Jahren aussteigen | |
|--|-----------------|
| Kosten insgesamt | € 6.735 |
| Jährliche Auswirkungen der Kosten (*) | 6,47 % pro Jahr |

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie zum 31.12.2040 (Ende der Grundlaufzeit) aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 5,28 Prozent vor Kosten und 2,89 Prozent nach Kosten betragen. (Bitte beachten Sie: Die in der Tabelle ausgewiesenen jährlichen Auswirkungen der Kosten entsprechen der Differenz zwischen dem internen Zinsfuß ohne Kosten und nach Kosten. Der interne Zinsfuß unterscheidet sich von der durchschnittlichen Rendite pro Jahr.)

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Der Betrag wird Ihnen mitgeteilt.

Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann (9 Prozent des Anlagebetrags/€ 900). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

| Zusammensetzung der Kosten | | |
|--|---|------------------------------------|
| Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg | | Wenn Sie nach 16 Jahren aussteigen |
| Einstiegskosten | Initialkosten i. H. v. 5,23 % zzgl. Ausgabeaufschlag i. H. v. bis zu 5,00 % und zzgl. zusätzlicher fondsabhängiger Kosten in der Platzierungsphase i. H. v. bis zu 0,20 % (insgesamt bis zu 10,43 %). Bezugsgröße sind jeweils die Kommanditeinlagen. | Bis zu € 1.043 |
| Ausstiegskosten | Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt. | € 0 |
| Laufende Kosten [pro Jahr] | | |
| Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten | Durchschnittlich ca. 4,50 % des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung. Die Kosten können schwanken. | € 351 |
| Transaktionskosten | Durchschnittlich ca. 0,06 % des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen. | € 5 |
| Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen | | |
| Erfolgsgebühren | Auf Ebene der Fondsgesellschaft sind keine erfolgsabhängigen Vergütungen vorgesehen. | € 0 |

Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen? Vorgeschriebene Mindesthaltedauer (Grundlaufzeit): bis zum 31.12.2040

Sie erwerben eine unternehmerische Beteiligung, mit der Sie eine langfristige Verpflichtung eingehen. Die Beteiligung kann vor Ende der Grundlaufzeit (31.12.2040) nicht zurückgegeben werden. Die Dauer der Fondsgesellschaft kann durch eine Verschiebung des Schließungszeitpunktes um bis zu ein Jahr und/oder per Fortsetzungsbeschluss bis spätestens zum 31.12.2048 verlängert werden. Eine ordentliche Kündigung während der Grundlaufzeit ist ausgeschlossen. Es bestehen keine Rückgaberechte.

Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über das Produkt, das Verhalten der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Person, die zum Produkt berät oder es verkauft, richten Sie bitte schriftlich oder in Textform an die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg oder per E-Mail an beschwerde@diehanseatische.de. Weitere Informationen zum Beschwerdemanagement finden Sie auf der Webseite www.diehanseatische.de/beschwerde.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert können Sie dem Verkaufsprospekt bzw. dem jeweils letzten Jahresbericht des Fonds entnehmen. Diese Unterlagen sind kostenlos in deutscher Sprache bei der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, Große Theaterstraße 31–35, 20354 Hamburg, Tel.: 040.303886-0, erhältlich.

