



Ergänzendes Protokoll des Beratungsgesprächs: **IMMAC Pflegezentrum Eisenberg**  
**Produktberatungsprotokoll**  
**IMMAC Pflegezentrum Eisenberg Renditefonds GmbH & Co. KG**  
**IMMAC Immobilienfonds GmbH**

**Hinweis für den Berater:** Vorliegendes Produktberatungsprotokoll dient lediglich der Ergänzung des Beratungsgesprächs. Es dokumentiert ausschließlich die Beratung und Aufklärung des Anlegers über produktspezifische Eigenschaften des gegenständlichen Beteiligungsangebotes. Es ersetzt daher nicht ein gemäß WpHG zu fertigendes Protokoll über die Anlageberatung zur Ermittlung und Dokumentation der Anlageziele des Anlegers. Eine Ausfertigung jeweils beider Protokolle ist dem Anleger nach Beendigung des Beratungsgesprächs zum Verbleib für dessen Unterlagen auszuhändigen.

Anlegerangaben	
Name, Vorname	
Anschrift	
Geburtsdatum	

Angaben zum Berater	
Kreditinstitut / Firma	
Name des Vermittlers	

Folgende Gesprächstermine haben stattgefunden			
Datum:	Uhrzeit von/bis:	Ort:	Weitere Teilnehmer:
Datum:	Uhrzeit von/bis:	Ort:	Weitere Teilnehmer:
Datum:	Uhrzeit von/bis:	Ort:	Weitere Teilnehmer:

1. Allgemeines
Dieses Protokoll ist weder ein Prospektersatz noch eine Prospektergänzung. Es dient lediglich der Protokollierung und Dokumentation des Beratungsgesprächs im Hinblick auf die produktspezifischen Eigenschaften des gegenständlichen Beteiligungsangebotes.
Grundlage des Beitritts ist allein das ausführliche Studium des Emissionsprospektes, insbesondere der Rubrik „Risiken der Beteiligung“ (Seite 16 – 21).

2. Allgemeine Produkt- und Risikohinweise	
Beteiligung	Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die neben Chancen auch Risiken beinhaltet. Es ist mit größter kaufmännischer Sorgfalt konzipiert und strukturiert, dennoch kann das endgültige Ergebnis heute noch nicht feststehen. Die spezifischen Risiken der Beteiligung werden auf den Seiten 16 – 21 des Emissionsprospektes erläutert. Eine Garantie für die angestrebten Rückflüsse kann nicht übernommen werden. <b>Nicht erwartete Entwicklungen können zu Abweichungen und sogar zum Totalverlust der Kapitaleinlage führen.</b>
Fungibilität	Die gewählte Anlage ist nicht empfehlenswert für Anleger, die darauf angewiesen sind, sich jederzeit kurzfristig von einer gewählten Anlageform trennen zu können. Für die Kommanditanteile besteht kein fungibler Zweitmarkt. Die Anteile können in der Regel nicht oder nur schwer veräußert werden. Eine Kündigung der Beteiligung vor dem im Gesellschaftsvertrag festgelegten frühesten Kündigungstermin ist grundsätzlich nicht möglich.
Zuwendungen an das vermittelnde Institut / den Berater	<b>Der Anleger wird darauf hingewiesen, dass für die Vermittlung des Fondskapitals Zuwendungen (Eigenkapitalvermittlungsprovision) gezahlt werden. Die für die Vermittlung des Fondskapitals zu zahlende Provision ist im Emissionsprospekt auf Seite 50ff dargestellt. Das vermittelnde Institut /</b>



	<p>der Berater erhält für die Vermittlung des Fondskapitals das Agio in Höhe von ___ % zzgl. Zuwendungen in Höhe von bis zu ___ % bezogen auf das vermittelte Eigenkapital. Daraus ergibt sich eine maximale Provision für das vermittelnde Institut / den Berater in Höhe von bis zu ___ % bezogen auf das vermittelte Eigenkapital.</p>
--	---

<b>3. Investitionsvorhaben</b>	
Beteiligung / Art der Vermögensanlage (S.8, S.12, S.94, S96f, S.99)	Der Anleger kann sich mittelbar über die Fidus Treuhand GmbH als Treuhandkommanditist an der IMMAC Pflegezentrum Eisenberg Renditefonds GmbH & Co. KG beteiligen. Unmittelbar ist bei dieser Variante die Fidus Treuhand GmbH als Treuhänderin des Anlegers auf Grund eines geschlossenen Treuhandvertrages Kommanditistin. Wahlweise ist auch die direkte Beteiligung als Kommanditist an der KG möglich. Haftsumme: 10 % der Pflichteinlage
Initiator und Prospektherausgeber (S.82ff)	<p>Mit Einführung der gesetzlichen Pflegeversicherung hat sich IMMAC bereits 1996 auf Investitionen in Sozialimmobilien spezialisiert. Heute gehört IMMAC als führender Spezialist für Sozialimmobilien zu den wenigen bankenunabhängigen Investitions- und Fondsgesellschaften. Zu dem Konzern der IMMAC Holding AG gehören neben der Konzernmutter mit einem gezeichneten Kapital von insgesamt EUR 1.000.000 acht Operativgesellschaften. Der geprüfte konsolidierte Konzernabschluss weist per 31.12.2010 ein konsolidiertes Eigenkapital von insgesamt € 14,1 Millionen bei einer Bilanzsumme von € 20,4 Millionen aus. Die Eigenkapitalquote beträgt mithin rund 69%.</p> <p>Das Gesamtinvestitionsvolumen aller von IMMAC initiierten Fonds liegt einschließlich dieses Fondsangebotes über € 886 Millionen. Davon entfallen auf das emittierte Kommanditkapital ca. € 357 Millionen. IMMAC verwaltet damit aktuell in 57 Fonds 91 Pflegeeinrichtungen, eine Reha-Einrichtung und zwei Nahversorgungszentren. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Prospektes wird für detaillierte Informationen auf die geprüfte Leistungsbilanz per 31.12.2009 verwiesen. Die geprüfte Leistungsbilanz 2009 kann unter <a href="http://www.IMMAC.de">www.IMMAC.de</a> oder telefonisch unter 040.3499 40-0 beim Initiator angefordert werden.</p>
Investitionsobjekt (S.8f, S.40ff, S.50f)	<p>Die Fondsgesellschaft IMMAC Pflegezentrum Eisenberg Renditefonds GmbH &amp; Co. KG investiert in eine Neubaueinrichtung in Eisenberg (Pfalz) inklusive Grund und Boden.</p> <p>Das Pflegeheim (AZURIT Seniorenzentrum Zehnthof) verfügt über eine Gesamtkapazität von 114 vollstationären Pflegeplätzen zuzüglich eines Zimmers zur besonderen Verfügung (ZbV). Die Pflegeplätze verteilen sich auf 44 Einzel- und 35 Doppelzimmer. Der 2011 fertig gestellte Gebäudekomplex ist teilunterkellert. Neben dem Kellergeschoss verfügt das Gebäude über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein Dachgeschoss und einen Dachboden. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss befinden sich die Bewohnerzimmer. Daneben gibt es Aufenthaltsräume und Pflegebäder auf jeder Etage. Eine Vollküche, Therapie- und Funktionsräume und ein Friseursalon gehören ebenfalls zur Ausstattung der Einrichtung. Parkplätze stehen für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter nordwestlich vom Gebäudekomplex zur Verfügung.</p> <p>Die Fondsgesellschaft hat die Immobilie einschließlich Grund und Boden zu einem Kaufpreis von insgesamt € 8.236.000 erworben. Der Kaufpreis beinhaltet keine Umsatzsteuer, da der Erwerb derart genutzter Immobilien umsatzsteuerfrei ist. Es handelt sich in der Darstellung im Prospekt um den reinen Kaufpreis einschließlich der nachfolgend dargestellten Zuschüsse ohne anschaffungsbedingte Nebenkosten. Der so ermittelte Gesamtkaufpreis beträgt das 12,71-Fache der anfänglichen Jahrespachteinnahme des Objektes in Höhe von insgesamt € 648.000.</p>
Übernahme durch die Fondsgesellschaft (S.40ff)	<p>Das Anlageobjekt der vorliegenden Vermögensanlage ist die Altenpflegeeinrichtung in Eisenberg (Pfalz) inklusive Grund und Boden. Das Objekt wurde mit Kaufvertrag vom 01.07.2011 erworben. Die Übergabe erfolgt spätestens am 01.11.2011, jedoch nicht bevor die Abnahme erfolgte. Der Verrechnungstag ist ebenfalls der 01.11.2011 und mit dem Verrechnungstag gehen Nutzen und Lasten für das Objekt vom Veräußerer auf den Erwerber über.</p> <p>Die Altenpflegeeinrichtung wurde mit Wirkung zum 01.11.2011 mit einem Pachtvertrag über 25 Jahre zzgl. Verlängerungsoption von einmal fünf Jahren für den Pächter an die AZURIT Rohr GmbH Natürlich leben im Alter verpachtet. Das Gebäude wird für die stationäre Pflege genutzt.</p>
Wesentliche Vertragspartner Pächter und Betreiber (S.10, S.46ff)	Die Unternehmensgruppe AZURIT bietet eine Vielzahl von Dienstleistungen im Bereich der ambulanten und vollstationären Pflege sowie der Betreuung von



	<p>älteren Menschen an und betreibt Einrichtungen in der gesamten Bundesrepublik Deutschland. Die AZURIT orientiert sich an drei Grundmodellen der stationären und teilstationären Hilfe für ältere Menschen und betreibt Häuser mit ausschließlich vollstationärer Pflege, Häuser mit vollstationärer Pflege und eingestreuten Kurzzeitpflegeplätzen und mehrstufige Häuser mit vollstationärer Pflege, eingestreuter Kurzzeitpflege und betreutem Wohnen. Dabei konzentriert sich die AZURIT auf die neuesten pflegewissenschaftlichen Erkenntnisse ebenso wie auf ein modernes betriebswirtschaftliches Management. Pächterin der Einrichtungen in Eisenberg (Pfalz) ist die AZURIT Rohr GmbH Natürlich leben im Alter.</p>
<p>Wesentliche Verträge Pachtvertrag (S.9f, S.47, S.58f, S.101ff)</p>	<p>Der Pachtvertrag mit der Fondsgesellschaft hat eine unkündbare Festlaufzeit von 25 Jahren zuzüglich einer Verlängerungsoption von fünf Jahren für den Pächter. Das Pachtverhältnis beginnt am 1. November 2011. Im Anschluss an die Festlaufzeit bzw. nach Ablauf des Verlängerungszeitraumes verlängert sich der Vertrag auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten für jede Partei. Als Pachtsicherheit hat sich die Fondsgesellschaft zur Absicherung der derzeitigen und zukünftigen Ansprüche aus dem Pachtvertrag die Forderungen auf Heimentgelt gegen die künftigen Bewohner des vorbezeichneten Pachtobjektes in Höhe der hierin enthaltenen Investitionskostenanteile abtreten lassen. Außerdem wurde eine Sicherungsübereignung vereinbart, nach der der Pächter das gesamte in der Einrichtung befindliche und das zukünftig angeschaffte Inventar dem Verpächter übereignet. Der Pächter und Betreiber trägt alle Nebenkosten und ist zur Instandhaltung und Instandsetzung der gepachteten Immobilie verpflichtet. Bei dem Objekt hat die Fondsgesellschaft die Instandhaltung an Dach und Fach übernommen.</p> <p>Die Fondsgesellschaft hat die anfängliche Jahrespacht von € 648.000 im Rahmen des Pachtvertrages fest vereinbart. Die Pacht verändert sich gemäß Pachtvertrag zu fixen Zeitpunkten. Grundlage für die Höhe der Pachtanpassung ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2005 = 100%) des Statistisches Bundesamtes, der die derzeitige Inflationsrate widerspiegelt.</p>

#### 4. Risiken der Beteiligung (S.16 – S.21 Emissionsprospekt)

Allgemeine Risiken	<p>Trotz der Auswahl geeigneter Vertragspartner und einer ausgereiften Fondskonzeption können über die Fondslaufzeit Abweichungen von den erwarteten wirtschaftlichen Entwicklungen und den Rahmenbedingungen eintreten. <b>Ein Totalverlust der Kapitalanlage ist grundsätzlich möglich.</b> Eine Investition in die Beteiligung IMMAC Pflegezentrum Eisenberg sollte unter Abwägung von Chancen und Risiken in einem angemessenen Verhältnis zum Gesamtvermögen des Anlegers stehen.</p>
Risiken der Beteiligung	<p>Beteiligungen an Immobilien-Projektentwicklungen sind unternehmerische Beteiligungen, die auch erhebliche Risiken beinhalten können. Wenn die künftigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen von den im Prospekt unterstellten Annahmen abweichen, kann dies die Ertrags- und Liquiditätslage bzw. die Wertentwicklung, insbesondere die Höhe der Auszahlungen an die Anleger, gegenüber den Prognosen, erheblich verändern. Im Wesentlichen beeinflussen in diesem Zusammenhang folgende Risiken das Ergebnis dieser Investition: <b>Belegungsrisiko, Bonitätsrisiko, Umwidmungsrisiko, Wertminderung und Änderung der steuerrechtlichen Rechtslage.</b> Eine Anteilsfinanzierung ist nach dem Konzept dieses Beteiligungsangebotes nicht vorgesehen.</p>
Versicherungen	<p>Das Objekt ist gegen die üblichen Risiken in marktüblicher Weise versichert. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Leistungen der Versicherung im Falle der Zerstörung des Objektes nicht ausreichen, um die Kosten für einen Wiederaufbau und den Ersatz für die Zeit des Pachtzinsausfalles vollständig zu decken. Es besteht daher das Risiko, dass über die Versicherungsleistungen hinausgehende Kosten von der Fondsgesellschaft zu tragen sind und sich dadurch die Rückflüsse an die Fondsgesellschaft und somit an die Anleger verringern könnten.</p>
Sonstige Risiken	<p>Weder der Initiator IMMAC Immobilienfonds GmbH noch die IC Consulting AG haben Einfluss auf mögliche Änderungen in der Steuergesetzgebung! Abweichungen der zukünftigen Entwicklung gegenüber den Prospektannahmen können das Engagement sowohl positiv als auch negativ beeinflussen!</p>



<b>5. Finanz- und Investitionsplan</b>																																																	
Gesamtinvestitionsvolumen (S.50)	EUR 10.766.000																																																
Mittelherkunft (S.50) Fremdkapital  (S.50, S.60f, S.104) Verhältnis EK : FK	<p><b>Kommanditeinlagen:</b> Emissionskapital EUR 4.920.000 Agio EUR 246.000</p> <p><b>Fremdkapital:</b> Darlehen EUR 5.600.000</p> <p>Die Fondsgesellschaft hat zur Finanzierung des Objektes einen Darlehensvertrag mit einer deutschen Bank über ein Langfristdarlehen in Höhe von € 5.600.000, das zu 90 % ausgezahlt wird, abgeschlossen. Das Langfristdarlehen beinhaltet eine Festzinsvereinbarung von 2,787 % p.a. nominal über eine Laufzeit von zehn Jahren bis Ende Oktober 2021. Die Darlehenslaufzeit endet am 30.10.2021 Im Darlehensvertrag ist eine annuitätische Tilgung vom Januar 2012 an vereinbart, d.h., der Kapitaldienst ist während der Zinsbindung bis zum Oktober 2021 gleich hoch. Die anfängliche Tilgung beträgt demnach 2,00 % p.a. vom Darlehensbetrag zuzüglich ersparter Zinsen. Die Zins- und Tilgungszahlungen sind jeweils monatlich nachträglich zu entrichten. Da zum Zeitpunkt des Zinsauslaufs grundsätzlich eine Anschlussfinanzierung vereinbart werden muss, unterstellt die Kalkulation, dass in diesem Fall ab November 2021 ein Darlehen mit fünfjähriger Zinsbindung und annuitätischer monatlicher Tilgungsvereinbarung von 2,25 % p.a. auf den zu diesem Zeitpunkt bestehenden Darlehensbetrag aufgenommen wird.</p> <p>EK 47,98% / FK 52,02%</p>																																																
Mittelverwendung (S.50)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Investitionsplan</th> <th>€</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mittelverwendung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grundstücke</td> <td>438.150</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebestand</td> <td>6.783.850</td> </tr> <tr> <td>Inventarzuschuss</td> <td>684.000</td> </tr> <tr> <td>Pre-Opening-Zuschuss</td> <td>330.000</td> </tr> <tr> <td>Gründerwerbsteuer</td> <td>252.770</td> </tr> <tr> <td>Notar, Gerichtskosten, Gebühren</td> <td>80.000</td> </tr> <tr> <td><b>Erwerbskosten</b></td> <td><b>8.568.770</b></td> </tr> <tr> <td>Geschäftsbesorgung</td> <td>370.000</td> </tr> <tr> <td>Mittelverwendungskontrolle</td> <td>10.000</td> </tr> <tr> <td>Steuerberatung Investitionsjahr</td> <td>30.000</td> </tr> <tr> <td>Objektmanagement</td> <td>30.000</td> </tr> <tr> <td>Finanzierungsvermittlung</td> <td>112.000</td> </tr> <tr> <td>Konzeptionsgebühr</td> <td>310.000</td> </tr> <tr> <td>Vertriebskosten</td> <td>344.400</td> </tr> <tr> <td>Platzierungsgarantie</td> <td>98.400</td> </tr> <tr> <td>Agio</td> <td>246.000</td> </tr> <tr> <td><b>Anschaffungsneben- und Dienstleistungskosten</b></td> <td><b>1.550.800</b></td> </tr> <tr> <td>Disagio</td> <td>560.000</td> </tr> <tr> <td>Bankbearbeitungsgebühr</td> <td>53.800</td> </tr> <tr> <td><b>Finanzierungskosten</b></td> <td><b>613.800</b></td> </tr> <tr> <td><b>Liquiditätsreserve</b></td> <td><b>32.630</b></td> </tr> <tr> <td><b>Investitionsvolumen</b></td> <td><b>10.766.000</b></td> </tr> </tbody> </table>	Investitionsplan	€	Mittelverwendung		Grundstücke	438.150	Gebäudebestand	6.783.850	Inventarzuschuss	684.000	Pre-Opening-Zuschuss	330.000	Gründerwerbsteuer	252.770	Notar, Gerichtskosten, Gebühren	80.000	<b>Erwerbskosten</b>	<b>8.568.770</b>	Geschäftsbesorgung	370.000	Mittelverwendungskontrolle	10.000	Steuerberatung Investitionsjahr	30.000	Objektmanagement	30.000	Finanzierungsvermittlung	112.000	Konzeptionsgebühr	310.000	Vertriebskosten	344.400	Platzierungsgarantie	98.400	Agio	246.000	<b>Anschaffungsneben- und Dienstleistungskosten</b>	<b>1.550.800</b>	Disagio	560.000	Bankbearbeitungsgebühr	53.800	<b>Finanzierungskosten</b>	<b>613.800</b>	<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>32.630</b>	<b>Investitionsvolumen</b>	<b>10.766.000</b>
Investitionsplan	€																																																
Mittelverwendung																																																	
Grundstücke	438.150																																																
Gebäudebestand	6.783.850																																																
Inventarzuschuss	684.000																																																
Pre-Opening-Zuschuss	330.000																																																
Gründerwerbsteuer	252.770																																																
Notar, Gerichtskosten, Gebühren	80.000																																																
<b>Erwerbskosten</b>	<b>8.568.770</b>																																																
Geschäftsbesorgung	370.000																																																
Mittelverwendungskontrolle	10.000																																																
Steuerberatung Investitionsjahr	30.000																																																
Objektmanagement	30.000																																																
Finanzierungsvermittlung	112.000																																																
Konzeptionsgebühr	310.000																																																
Vertriebskosten	344.400																																																
Platzierungsgarantie	98.400																																																
Agio	246.000																																																
<b>Anschaffungsneben- und Dienstleistungskosten</b>	<b>1.550.800</b>																																																
Disagio	560.000																																																
Bankbearbeitungsgebühr	53.800																																																
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>613.800</b>																																																
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>32.630</b>																																																
<b>Investitionsvolumen</b>	<b>10.766.000</b>																																																



Platzierungsgarantie (S.9, S.103)	Die IMMAC Pflegezentrum Eisenberg Renditefonds GmbH & Co. KG hat mit der IMMAC Immobilienfonds GmbH unter dem 16.08.2011 einen Generalvertriebsvertrag geschlossen. Danach ist die IMMAC Immobilienfonds GmbH als Exklusivbeauftragte verpflichtet, über Vertriebspartner oder selbst Kapitalanleger zu vermitteln, die als Kommanditisten nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages gegenüber der Fondsgesellschaft Einlagen i.H.v. insgesamt € 4.920.000,00 zzgl. 5% Agio erbringen. Die IMMAC Immobilienfonds GmbH hat dafür Sorge zu tragen, dass die Kapitalanleger ihre Einlageverpflichtung gegenüber der Fondsgesellschaft in dem festgesetzten zeitlichen Rahmen erfüllen.
--------------------------------------	---

<b>6. Wirtschaftliche Aspekte / Prognosen</b>	
Mitunternehmereigenschaft (S.16f)	Ja, volle Teilnahme an Chancen und Risiken.
Prognostizierte Ausschüttungen (S.8, S.34, S.56ff, S.95f, S.125f §21) Ergebnisprognose (S.56ff) Sensitivitätsanalyse (S.56ff)	Gemäß der Prognose können für die Jahre 2011 (p.r.t) bis 2015 Ausschüttungen von 6,50 % p.a., für die Jahre 2016 bis 2020 Ausschüttungen von 7,00 % p.a., für die Jahre 2021 bis 2023 Ausschüttungen von 7,50 % p.a. und für die Jahre 2024 bis 2026 Ausschüttungen von 8,00 % p.a. an die Anleger, bezogen auf ihre Beteiligungssumme ohne Agio, geleistet werden. Geplante Gesamtausschüttung inkl. Veräußerungserlös ca. 223,99 % vor Steuer. Die Ausschüttungen erfolgen monatlich, erstmals für jeden Gesellschafter im Folgemonat nach der Kapitaleinzahlung. Sollte ein Direktkommanditist die Handelsregistervollmacht nicht unverzüglich übersenden, kann die KG die Ausschüttung an den Direktkommanditisten zurückhalten.
Einzahlungsraten (S.95)	100% der Zeichnungssumme zzgl. 5% Agio innerhalb von 14 Tagen nach Annahme durch die Treuhänderin.
Kalkulierte Laufzeit (S.12, S.58, S.94, S.119)	Die Gesellschaft ist generell auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Fondsgesellschaft geht von einem Veräußerungserlös der Immobilie zum 12,5-Fachen der angenommenen Jahrespacht zum Veräußerungszeitpunkt im Jahr 2026 aus.

<b>7. Angaben zur Gesellschaft</b>	
Beteiligungsgesellschaft (S.74ff)	IMMAC Pflegezentrum Eisenberg Renditefonds GmbH & Co. KG (Amtsgericht Kiel, HRA 7518 KI)
Komplementärin / persönlich haftende Gesellschafterin (S.76)	APH Grundbesitz Eisenberg GmbH (Amtsgericht Kiel, HRB 12340 KI)
Treuhänder (S.77)	Fidus Treuhand GmbH (Amtsgericht Hamburg, HRB 88627)
Mittelverwendungskontrolle (S.99)	Rechtsanwalt Christian Dehmel, Hamburg
Beirat (S.99f, S.122f §11 - §15)	Der Beirat besteht aus bis zu drei Mitgliedern. Die persönlich haftende Gesellschafterin bestellt ein Mitglied. Das zweite und dritte Mitglied werden von der Treuhandkommanditistin auf deren Vorschlag nach Weisung ihrer Treugeber bestellt.
Beteiligungsstruktur / laufende Besteuerung (S.12, S.32, S.61, S.108ff)	Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringerem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt. Die Fondsgesellschaft oder die IMMAC Immobilienfonds GmbH (Anbieter) übernehmen keinerlei Steuerzahlungen für die Anleger. Dadurch, dass die anfänglichen steuerlichen Verluste mehr als 10% des Eigenkapitals betragen, fällt die vorliegende Beteiligung unter die Regelungen der Vorschrift des §15b EStG (Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen). Die Anfangsverluste mindern nach dem bei Prospektaufstellung geltenden Steuerrecht unter Beachtung der aktuellen gesetzlichen Verlustverrechnungsbeschränkungen die künftigen positiven Einkünfte aus dieser Beteiligung. Damit stehen den Ausschüttungen für den Anleger gemäß der Prognose bis einschließlich 2015 keine Steuerzahlungen aus der Beteiligung gegenüber.



<p>Erbschafts- und Schenkungssteuer (S.114)</p>	<p>Das Erbschaftsteuerreformgesetz (ErbStRG) ist am 01.01.2009 in Kraft getreten. Sofern mindestens eine der an der Erbschaft/Schenkung beteiligten Personen im Inland ansässig ist, unterliegt ein unentgeltlicher Erwerb bzw. Übertragung der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer.</p> <p><b><u>Direktkommanditist (Eintragung im Handelsregister)</u></b>  <b>Erbfall:</b> Der unmittelbare oder mittelbare Erwerb einer Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft gilt gemäß § 10 Abs. 1 S. 4 ErbStG als Erwerb der anteiligen Wirtschaftsgüter. Es sind daher die einzelnen Wirtschaftsgüter zu bewerten. Grundvermögen ist grundsätzlich mit dem gemeinen Wert (Verkehrswert) anzusetzen, der nach verschiedenen Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren) ermittelt werden kann. Im Prospekt wird davon ausgegangen, dass die Fondsimmobilien im Ertragswertverfahren zu bewerten sind. Von der Gesellschaft aufgenommenes Fremdkapital kann in vollem Umfang bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs für Zwecke der Erbschaftsteuer abgezogen werden. Das gilt auch für vom Erblasser persönlich getragene Verbindlichkeiten zur Finanzierung seiner Beteiligung.  <b>Schenkung:</b> Ausführungen zum Erbfall gelten entsprechend für die unentgeltlich erworbenen Wirtschaftsgüter (Schuldenabzug nur anteilig entsprechend dem Verhältnis Buchwert zum Verkehrswert).</p> <p><b><u>Mittelbare Beteiligung (über Treuhänder)</u></b>  <b>Erbfall:</b> Die abzuschließenden Treuhandverträge werden auflösend bedingt auf den Tod des Treugebers geschlossen, so dass sich eine Treuhandbeteiligung im Erbfall automatisch in eine Direktbeteiligung umwandelt.  <b>Schenkung:</b> Herausgabeanspruch des Treugebers gegen den Treuhänder ist als Sachleistung mit dem gemeinen Wert, der auch über dem Nennwert liegen kann, zu bewerten.</p>
<p>Abschreibung (S.61, S.108f)</p>	<p>Die handelsrechtlichen Abschreibungen ergeben sich aus den Anschaffungs- und Herstellungskosten für das Gebäude einschließlich anteiliger Anschaffungsnebenkosten und dem Abschreibungssatz. Der Abschreibungssatz für das Gebäude beträgt 2,0% p.a. bis zum Ende des Prognosezeitraumes. Im Rahmen der Ermittlung der steuerlichen Abschreibungen erhöht sich die steuerliche Abschreibungsgrundlage für das Gebäude um die steuerlich zusätzlich zu aktivierenden Aufwendungen des Investitionsplans.</p>
<p>Mindestbeteiligung (S.11, S.95)</p>	<p>EUR 20.000 zzgl. 5% Agio, höhere Beträge müssen durch EUR 1.000 teilbar sein.</p>
<p>Nachschusspflicht (S.12, S.119)</p>	<p>Keine; gegebenenfalls Wiederaufleben der Haftung gemäß §172, Abs. 4 HGB maximal in Höhe der Ausschüttungen bis zum Ausgleich des negativen Kapitalkontos.</p>
<p>Mögliche Kündigung (S.94, S.126f §26)</p>	<p>Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt. Jeder Gesellschafter kann die KG frühestens unter Einhaltung einer Frist von einem Jahr zum 31.10.2026 kündigen. Danach kann die Gesellschaft unter Einhaltung einer Jahresfrist zum Ende jedes nachfolgenden Geschäftsjahres gekündigt werden. Die Kündigung ist mittels eingeschriebenen Briefes oder schriftlich gegen Empfangsbekanntnis der persönlich haftenden Gesellschafterin gegenüber zu erklären.</p>
<p>Möglichkeit der freihändigen Veräußerung (S.16, S.95, S.126 §23)</p>	<p>Jeder Kommanditist kann seine Beteiligung an der KG ganz oder teilweise mit Genehmigung der geschäftsführenden Kommanditistin zum 31.12. eines Kalenderjahres auf Dritte übertragen. Jede Anteilsübertragung ist der persönlich haftenden Gesellschafterin, der geschäftsführenden Kommanditistin oder im Fall eines Treugeberwechsels der Treuhänderin schriftlich anzuzeigen. Die geschäftsführende Kommanditistin darf die Genehmigung nur versagen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Für die Übertragung können Kosten für den Anleger entstehen. Eventuell kann es sein, dass sich bei einem beabsichtigten Verkauf kein Käufer findet oder die Beteiligung nur mit Abschlägen veräußert werden kann. Generell richtet sich der Wert nach Marktlage und wirtschaftlichem Erfolg der Beteiligung.</p>



**8. Ergänzende Angaben des Beraters**

**Unterschrift des Anlegers**

Das Beratungsgespräch wurde ausschließlich auf der Grundlage des aktuell gültigen Emissionsprospektes durchgeführt. Der Prospekt wurde mit dem Anleger ausführlich besprochen. Der Berater kann keine Haftung für die vom Anleger erwarteten wirtschaftlichen oder steuerlichen Effekte aus einer Beteiligung an dieser Anlage übernehmen.

Der Anleger bestätigt, dass er die vorstehenden Hinweise gemäß dieses Protokolls des Beratungsgesprächs vor Beitritt zur gegenständlichen Kapitalanlage zur Kenntnis genommen hat. Er hat die für einen Beitritt maßgeblichen Unterlagen rechtzeitig erhalten und ausreichend Zeit sich mit diesen vertraut zu machen.

**Der Anleger wird darauf hingewiesen, dass für die Vermittlung des Fondskapitals Zuwendungen (Eigenkapitalvermittlungsprovision) gezahlt werden. Die für die Vermittlung des Fondskapitals zu zahlende Provision ist im Emissionsprospekt auf Seite 50ff dargestellt. Das vermittelnde Institut / der Berater erhält für die Vermittlung des Fondskapitals das Agio in Höhe von \_\_ % zzgl. Zuwendungen in Höhe von bis zu \_\_ % bezogen auf das vermittelte Eigenkapital. Daraus ergibt sich eine maximale Provision für das vermittelnde Institut / den Berater in Höhe von bis zu \_\_ % bezogen auf das vermittelte Eigenkapital.**

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum / Unterschrift des Beraters

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum / Unterschrift des Anlegers

**9. Empfangsbestätigung**

Herr/Frau \_\_\_\_\_ bestätigt mit seiner/ihrer Unterschrift, dass ihm/ihr folgende Unterlagen am jeweils angegebenen Datum übergeben wurden:

- Emissionsprospekt vom \_\_\_\_\_ erhalten am \_\_\_\_\_ Datum
- Prospektnachtrag vom \_\_\_\_\_ erhalten am \_\_\_\_\_ Datum
- Kopie der Beitrittserklärung inkl. Widerrufsbelehrung erhalten am \_\_\_\_\_ Datum
- Ausfertigung dieses Produktberatungsprotokolls mit Kenntnisnahme des Inhalts erhalten am \_\_\_\_\_ Datum
- Weitere Unterlagen: erhalten am \_\_\_\_\_ Datum

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum / Unterschrift des Beraters

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum / Unterschrift des Anlegers