

# Vermögensanlagen-Informationsblatt

Stand: 5.6.2015

Seniorenresidenz Kriescht

1	Bezeichnung der Vermögensanlage	Seniorenresidenz und Pflegeimmobilie Kriescht
2	Art der Vermögensanlage	Kommanditbeteiligung an einer GmbH & Co. KG (mittelbar über die Treuhänderin oder als Direktkommanditist)
3	Anbieterin der Vermögensanlage	Internationale Pflegeheimentwicklungsgesellschaft mbH, Harkortstr. 37-39, 44225 Dortmund
	Emittentin (Gesellschaft)	Seniorenresidenz Kriescht GmbH & Co. KG
	Treuhänderin	Elbtreuhand Kriescht GmbH, Elbchaussee 336, 22609 Hamburg
4	Angesprochener Anlegerkreis	Anleger mit langfristigem Anlagehorizont (frühestmögliche ordentliche Kündigung zum 31.12.2030), die nachhaltige Erträge erzielen möchten und sich der Risiken bewusst sind, siehe „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“ (Prospekt Seite 15 ff.).
5	Beschreibung der Vermögensanlage (Prospekt Seiten 6 ff., 68 ff.)	<p><b>Unternehmerische Beteiligung an der Seniorenresidenz Kriescht GmbH &amp; Co. KG</b></p> <p>Beteiligungsstruktur und Anlageform</p> <p>Anleger beteiligen sich an der Gesellschaft mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung). Die Mindesteinlage beträgt EUR 10.000 zzgl. 5 % Agio (Aufgeld) hiervon. Die Gesellschaft investiert in Polen. Die ausgewählte Währung der Vermögensanlage ist der Euro. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft beteiligt. Die Höhe der Beteiligung hängt von ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen ab. Eine Beteiligung als Direktkommanditist ist unter Beachtung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages möglich. Hinsichtlich der steuerlichen Folgen siehe Kapitel „Steuerliche Grundlagen“, Seite 118 ff.</p> <p>Anlageobjekt</p> <p>Die Gesellschaft wird ein Grundstück in der ul. Sulecinska 1, 66-439 Krzeszyce, Polen erwerben, sowie die darauf zu errichtende Immobilie, in der die „Seniorenresidenz Kriescht“ mit 125 Pflegeplätzen errichtet wird.</p> <p>Anlagestrategie, Anlagepolitik</p> <p>Anlagestrategie ist der Erwerb eines Grundstückes in Polen, die Beauftragung mit der Erschließung des Grundstückes und der Errichtung einer für die Pflegeeinrichtung geeigneten Immobilie. Die Emittentin betreibt die Pflegeeinrichtung in Eigenregie und führt den operativen Betrieb durch (Anlagestrategie). Zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels wird die Emittentin Kapitalanteile bei den Anlegern bis zur Höhe von EUR 9.800.000, maximal jedoch EUR 10.300.000 einsammeln sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen ergreifen (Anlagepolitik).</p> <p>Finanzierung</p> <p>Das Gesamtfinanzierungsvolumen der Gesellschaft beträgt planmäßig, ohne Erhöhungsoption EUR 10.301.000. Das zu platzierende Emissionskapital beträgt EUR 9.800.000 zzgl. Agio in Höhe von EUR 490.000. Die Gesellschaft nimmt konzeptionsgemäß kein Fremdkapital auf.</p> <p>Angenommene Laufzeit</p> <p>Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt. Die Beteiligung ist erstmals ordentlich kündbar zum 31.12.2030, sofern die Gesellschaft nicht früher endet. Der Anleger hat ein Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Der Zeitraum, der der Prognoserechnung im Prospekt zu Grunde liegt, beträgt rd. 15 Jahre bis zum 31.12.2029 (Zum Begriff der Prognoserechnung siehe auch unter Ziffer 8). Die Anleger können mit einer Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen über eine Auflösung der Gesellschaft beschließen.</p>
6	Risiken (Prospekt Seiten 15 ff.)	<p><b>Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung eine langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Auch können die nachstehend genannten Risiken hier nicht abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage zu entnehmen.</b></p> <p>Maximalrisiko</p> <p>Das Maximalrisiko des Anlegers besteht darin, dass der Anleger einen Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Zeichnungssumme inkl. Agio), einschließlich ggf. nicht ausgezahlter Gewinne, sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens aufgrund einer Inanspruchnahme aus einer aufgenommenen persönlichen Anteilstfinanzierung und/oder dem Ausgleich einer persönlichen Steuerbelastung nebst darauf anfallender Zinsen und/oder einer möglichen Inanspruchnahme aus persönlicher Haftung erleidet, was bis zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Zur Altersvorsorge sollte nicht allein in Vermögensanlagen wie die vorliegende investiert werden.</p>

	Geschäftsrisiko	Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage können nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen können daher weder zugesichert noch garantiert werden. Der wirtschaftliche Erfolg ist abhängig von einer Vielzahl variabler Faktoren, insbesondere dem Management der Einrichtung, der Akzeptanz einer Pflegeeinrichtung in Polen, der Entwicklung des Pflegemarktes, des Lohnniveaus für Pflegekräfte in Polen, dem Wert/Verkaufserlös der Einrichtung bzw. der Immobilie und von allgemeinen konjunkturellen und politischen Faktoren sowie von der Entwicklung des Standortes. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die Gesellschaft haben. Für den Betrieb der Einrichtung wird eine Spezialimmobilie errichtet, für die nur eine geringe Auswahl an potenziellen Käufern zur Verfügung steht.
	Ausfallrisiko der Gesellschaft (Emittentenrisiko)	Die Gesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Die daraus folgende Insolvenz der Gesellschaft kann zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen, da die Gesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.
	Haftungsrisiko	Nach Einzahlung der Kapitaleinlage und des Agios ist die Haftung der Kommanditisten auf die Haftsumme beschränkt, eine Nachschusspflicht besteht nicht. Jedoch kann die Außenhaftung gegenüber Gläubigern der Emittentin in bestimmten Fällen wieder auflieben. Nach einem Ausscheiden haften Kommanditisten bis zu fünf Jahre für die bis zum Zeitpunkt ihres Ausscheidens begründeten Verbindlichkeiten der Emittentin bis zur Höhe der Hafteinlage. Eine noch weiter gehende Haftung kann analog §§ 30 ff. GmbHG eintreten. Auf Grund der Freistellungsverpflichtung der Treugeber zu Gunsten der Treuhandkommanditistin besteht die Haftung der Kommanditisten mittelbar auch für die Treugeber. Hinsichtlich der ausführlichen Darstellung der Haftung siehe Abschnitt „Haftung der Anleger“ Seite 12 f.
7	<b>Verfügbarkeit</b> (Prospekt Seiten 4, 72, 76)	Eine Pflicht der Anbieterin oder der Emittentin, die Beteiligung zurückzunehmen, besteht nicht. Anteile an Vermögensanlagen wie der vorliegenden sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Für diese Vermögensanlagen existiert kein einer Wertpapierbörsen vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit der Komplementärin zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch nicht sichergestellt.
8	<b>Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge</b> (Prospekt Seiten 50 ff.)	Diese Beteiligung hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Feste Verzinsungen gibt es bei Vermögensanlagen wie der vorliegenden nicht. Der Verkaufsprospekt enthält eine Prognoserechnung, die die für die Zukunft vermuteten Einnahmen und Ausgaben darstellt. Prognostiziert sind die folgenden Auszahlungen, die je nach Entwicklung der Vermögensanlage variieren werden.
	Gesamtauszahlungen, davon:	Bis zum Ende des Prognosezeitraums von 15 Jahren sind Gesamtauszahlungen (einschließlich der Rückzahlung der Einlage) von 172,16 % der Kapitaleinlage (ohne Agio) nach polnischen Steuern prognostiziert (ohne Berücksichtigung des Progressionsvorbehalt). Sie teilen sich in laufende Auszahlungen und solche aus Schlussauszahlung wie folgt auf:
	laufende Auszahlungen	Prognostiziert sind 3 % der Kapitaleinlage (ohne Agio) p. a. bis und 6 % p. a. ab Übernahme der Immobilie als Vorabanteile. Ab 2017 erhalten Anleger prognosegemäß jährlich 50 % der darüber hinausgehenden Liquidität (nach Abzug Vorabanteile und Liquiditätsreserve) bis EUR 100.000 und 10 % ab EUR 100.000 gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages.
	Schlussauszahlung	Am Ende der prognostizierten Laufzeit wird eine Auszahlung von 84,17 % des Kommanditkapitals prognostiziert.
	unter verschiedenen Marktbedingungen (Abweichungsanalyse)	Die Prognoserechnung berücksichtigt eine Vielzahl verschiedener Einflussfaktoren. Anhand von drei wesentlichen Einflussfaktoren wird nachfolgend beispielhaft aufgezeigt, wie sich veränderte Marktbedingungen auf die erwarteten Gesamtauszahlungen auswirken können: Bei einer Variation der Einnahmen um +/- 20 % zum Wert, der der Prognoserechnung zugrunde liegt (Prognosewert = Gesamtauszahlung von 172,16 % bezogen auf die Nominaleinlage) beträgt die Gesamtauszahlung bei positiver Abweichung 220,95 % und bei negativer Abweichung 76,0 %. Bei der Variation der Kosten um +/- 20 % zum Prognosewert beträgt die Gesamtauszahlung bei positiver Abweichung 206,33 % und bei negativer Abweichung 108,16 %. Bei einer Variation des Veräußerungserlöses um +/- 20 % zum Prognosewert beträgt die Gesamtauszahlung bei positiver Abweichung 186,02 % und bei negativer Abweichung 158,31 %. (Siehe Verkaufsprospekt Seite 62 f.) Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt in jedem der dargestellten negativen Fällen nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, es kann auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen. Es kann auch zu einem Eintritt mehrerer Abweichungen kommen. Hierdurch können sich die einzelnen Einflussfaktoren ausgleichen oder aber in ihrer Gesamtwirkung verstärken. <b>Bitte beachten Sie, dass Prognosen kein zuverlässiger Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung sind.</b>

9	<p><b>Kosten und Provisionen</b> (Prospekt Seiten 50 ff.)</p>	<p>Die nachfolgende Darstellung fasst die mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und die von der Gesellschaft gezahlten Provisionen zusammen. Eine ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung hierzu ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.</p>
10	<p><b>Besteuerung</b> (Prospekt Seiten 118 ff.)</p>	<p>Der Anleger erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an der Gesellschaft im Privatvermögen hält. Gemäß Konzeption der Vermögensanlage beteiligen sich die Anleger mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft. Hinsicht der steuerlichen Folgen für eine Beteiligung als Direktkommanditist siehe Seiten 18, 28, 118 ff. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.</p>
11	<p><b>Sonstiges</b></p>	<p>Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Beteiligung dar. Insbesondere ersetzt es in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis des Verkaufsprospektes.</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>Eine etwaige Anlageentscheidung sollte sich auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes zu dieser Vermögensanlage stützen. Die vollständigen Angaben zu diesem Produkt, insbesondere die Bedingungen, Chancen und Risiken der unternehmerischen Beteiligung an der Gesellschaft sowie die zugrunde liegenden Verträge sind einzig dem durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligten Verkaufsprospekt dieses Produkts zu entnehmen, der alleinige Grundlage für die Beteiligung ist. <b>Das VIB unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin.</b> Die Anbieterin haftet nur für solche Angaben im VIB, die irreführend, unrichtig oder nicht mit einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar sind. Zudem können Ansprüche nur dann bestehen, wenn die Beteiligung während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot im Inland erworben wird.</p> <p><b>Bezug des Verkaufsprospektes und des Vermögensanlagen-Informationsblattes</b></p> <p>Der Verkaufsprospekt und eventuelle Nachträge zu dieser Vermögensanlage und das VIB können kostenlos bei der Internationale Pflegeheimentwicklungsgesellschaft mbH, Harkortstr. 37-39, 44225 Dortmund, E-Mail: <a href="mailto:info@seniorenresidenz-kriescht.de">info@seniorenresidenz-kriescht.de</a> angefordert werden.</p>

Ich, der/die Unterzeichnende habe das Vermögensanlagen-Informationsblatt erhalten und wurde über die wichtigsten Eigenschaften und Risiken dieser Vermögensanlage informiert.

Ort, Datum, Unterschrift des Anlegers