

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 Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Name des Produkts: GHS Senior Housing Immobilien III AG (ISIN: AT0000A2VDM1)

PRIIP-Hersteller: GHS Senior Housing Immobilien III AG (www.gutmann.at/GHSSeniorHousingImmobilienIIIAG). Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +43 1 50220 0.

Für den PRIIP-Hersteller in Sachen Basisinformationsblatt zuständige Behörde: Österreichische Finanzmarktaufsicht („FMA“).

Erstellungsdatum des Basisinformationsblatts: 30.06.2022

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

Dieses Produkt ist ein intern verwalteter Alternativer Investmentfonds („AIF“) in Form einer österreichischen Aktiengesellschaft (die „Gesellschaft“). Die Gesellschaft wurde im Dezember 2021 mit einem Grundkapital von EUR 70.000,- gegründet, ist als Immobilienbesitz- und Immobilienbeteiligungsgesellschaft konzipiert und wurde als Alternativer Investmentfonds Manager (AIFM) gemäß § 1 Abs. 5 Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) bei der FMA per 19. Mai 2022 registriert. Der Investor beteiligt sich an der Gesellschaft durch den Erwerb von Stammaktien bei gleichzeitiger Leistung von Gesellschafterzuschüssen. Bisher hat die Gesellschaft noch keine Immobilien erworben. Die SHI Management GmbH wurde von der Gesellschaft als Portfolio- und Assetmanager und die Bank Gutmann Aktiengesellschaft wurde von der Gesellschaft als administrativer Verwalter bestellt.

Ziele

Ziel des Investments ist der Aufbau eines Portfolios aus überwiegend längerfristig vermieteten Seniorenimmobilien in Deutschland und Österreich über Objektgesellschaften. Die Auswahl der Vermögensgegenstände trifft die Gesellschaft insbesondere unter Berücksichtigung der fundamentalen Immobilienqualität, der Betreiberqualität, der Bedarfssituation, der Laufzeit und Qualität von Mietverträgen, von Entwicklungsrisiken und Zahlungsströmen (Cashflows). Dabei wird nach der Investitionsphase (siehe Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“), in Abhängigkeit von der Veranlagungsgeschwindigkeit, eine laufende Ausschüttung, überwiegend aus den laufenden Erträgen, in einer Bandbreite zwischen 2,75% und 3,25% p.a. im langjährigen Durchschnitt auf das eingesetzte Eigenkapital des Investors angestrebt. Unter Berücksichtigung von potenziellen Gewinnen bei Verkauf von Liegenschaften und der empfohlenen Haltedauer soll eine Eigenkapitalverzinsung (Internal Rate of Return - IRR) von durchschnittlich 3,5% bis 5,0% p.a. erreicht werden. Diese kann jedoch nicht garantiert werden. Die Gesellschaft strebt an, die eingesetzten Finanzmittel sozial nachhaltig zu investieren. Soziale Faktoren und Merkmale im Sinne eines nachhaltigen Wirtschaftens werden bewusst in die Anlageentscheidungen und den Portfolio- und Assetmanagementprozess eingebunden. Es ist darüber hinaus geplant die Immobilienakquisitionen auf Ebene der Objektgesellschaften mit bis zu ca. 45% Fremdkapital zu finanzieren.

Kleinanleger-Zielgruppe

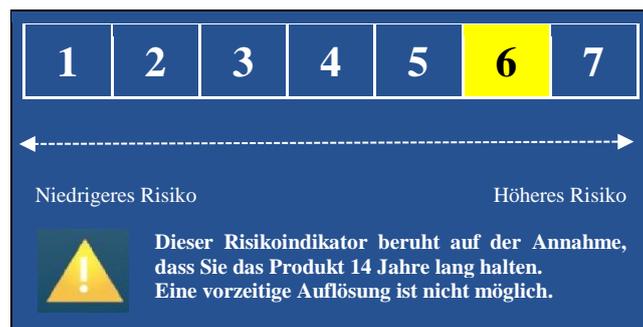
Dieses Produkt wird an professionelle Kunden sowie an Kleinanleger, welche als qualifizierte Privatkunden im Sinne von § 2 Abs 1 Z 42 AIFMG behandelt werden können, in Österreich vertrieben. Das Mindestinvestitionsvolumen beträgt EUR 1.000.000 (Aktien und Gesellschafterzuschuss insgesamt). Kleinanleger, die in das Produkt investieren möchten, müssen über ausreichende Erfahrung und theoretisches Wissen über Immobilienfonds verfügen, den Verlust ihrer gesamten Anlage tragen können, über einen langfristigen Anlagehorizont (vgl. dazu die Ausführungen zur empfohlenen Haltedauer) verfügen und eine Beteiligung ohne Rücknahmemöglichkeit vor Beendigung der Gesellschaft anstreben.

Laufzeit

Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf eine bestimmte Zeit beschränkt. Damit ist weder die Haltedauer des Immobilienportfolios noch die Laufzeit der Beteiligung auf eine bestimmte Zeit beschränkt, es wird jedoch eine Laufzeit von 12 bis 15 Jahren angestrebt. Ein Rechtsanspruch auf Rücknahme der Aktien durch die Gesellschaft oder durch Dritte besteht nicht. Entscheidungen über die Beendigung der Gesellschaft werden in den jeweils zuständigen Organen der Gesellschaft getroffen.

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 können, weil sich die Märkte in einer

bestimmten Weise entwickeln, durch die wir nicht 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 die Fähigkeit des Produkts beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Weitere Risiken, welche für das Produkt wesentlich sind und nicht in den Gesamtrisikoindikator einberechnet sind, stellen insbesondere immobilienbezogene, nachhaltigkeitsbezogene, politische, regulatorische, personenbezogene, Liquiditäts- und Steuerrisiken dar. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, können Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

Performance-Szenarien

Anlage EUR 10.000		
Szenarien		14 Jahre (Empfohlene Haltedauer)
Pessimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	9.000 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-0,75%
Mittleres Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	16.363 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	3,58%
Optimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	20.744 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	5,35%

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 14 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie EUR 10.000 anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die dargestellten Szenarien entsprechen einer Schätzung der künftigen Wertentwicklung aufgrund früherer Wertänderungen in dieser Anlageklasse; sie sind kein exakter Indikator. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie das Produkt halten. **Die in den Szenarien genannten Beträge unterstellen die Wiederanlage ausgeschütteter bzw. zurückgezahlter Beträge, welche bei vorliegendem Produkt nicht vorgesehen beziehungsweise nicht möglich ist.**

Dieses Produkt kann nicht aufgelöst werden. Deshalb lässt es sich schwer abschätzen, wie viel Sie zurückerhalten, wenn Sie es vor dem Ende der empfohlenen Haltedauer veräußern. In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls darauf auswirken kann, wie viel Sie zurückerhalten.

Was geschieht, wenn die Gesellschaft nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Aufgrund des Ausfalls des PRIIPs-Herstellers oder einer oder mehrerer Objektgesellschaften können Sie einen Teil oder das gesamte investierte Kapital verlieren. Ein daraus entstehender Verlust ist nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

Welche Kosten entstehen?^{1 2}

Kosten im Zeitverlauf

Die Renditeminderung (Reduction of Yield — RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt.

Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie EUR 10.000 anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen.

Anlage EUR 10.000.-	
Szenario	Wenn sie am Ende der empfohlenen Haltedauer einlösen
Gesamtkosten	4.074 EUR
Auswirkungen auf die Rendite (RIY) pro Jahr	2,91 %

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.

¹ Die in diesem Abschnitt angegebenen Kosten und Kostenquoten wurden auf Grundlage der Schätzungen für das mittlere Performance-Szenario ermittelt und können je nach Marktentwicklung von den tatsächlichen Kosten abweichen.

² Details zu enthaltenen Kostenpositionen finden Sie im Dokument „Ex-Ante Kosteninformation GHS Senior Housing Immobilien III AG“.

Zusammensetzung der Kosten

Diese Tabelle zeigt die Auswirkungen auf die Rendite pro Jahr			
Einmalige Kosten	Einstiegskosten	0,01%	Auswirkung der Kosten, die Sie zahlen müssen, wenn Sie Ihre Anlage tätigen.
	Ausstiegskosten	0,00%	Auswirkung der Kosten, die anfallen, wenn Sie bei Fälligkeit aus Ihrer Anlage aussteigen.
Laufende Kosten	Portfolio-Transaktionskosten	1,42%	Auswirkung der Kosten, die dafür anfallen, dass wir im Produkt zugrundeliegende Anlagen kaufen und verkaufen.
	Sonstige laufende Kosten	1,48%	Auswirkung der Kosten, die wir Ihnen jährlich für die Anlageverwaltung abziehen.
Zusätzliche Kosten	Erfolgsgebühr	0,00%	Eine Erfolgsgebühr wird zulasten der Gesellschaft nicht erhoben.
	Carried Interests	0,00%	Auswirkung von Carried Interests. Diese werden einbehalten, wenn sich die Anlage besser als 5% pro Jahr (IRR) entwickelt hat. Carried Interests stehen ab einem IRR von 5% p.a. zu und betragen 20% der Erträge, die über den IRR von 5% p.a. hinausgehen

Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: 14 Jahre

Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf eine bestimmte Zeit beschränkt und Anteile an dem Produkt können nicht auf Initiative der Aktionäre zurückgegeben werden. Die vorgeschriebene Mindestheldauer des Produkts entspricht somit der Dauer der Gesellschaft. Die hier angegebene empfohlene Haltedauer beschreibt die angenommene Haltedauer für das Produkt, die den in diesem Basisinformationsblatt enthaltenen Berechnungen zugrunde gelegt wird. Die tatsächliche Haltedauer kann von der empfohlenen Haltedauer abweichen.

Die empfohlene Haltedauer basiert auf den folgenden Annahmen: Der Aufbau des Immobilienportfolios (Investitionsphase) aus der gegenständlichen Kapitalerhöhung soll über einen Zeitraum von etwa einem Jahr erfolgen. Im Falle weiterer möglicher Kapitalerhöhungen verlängert sich die Investitionsphase der Gesellschaft auf ca. zwei bis drei Jahre. Eine bestimmte Haltedauer pro Immobilie wird nicht festgelegt, es wird jedoch angestrebt, die Veräußerung einzelner Immobilien oder von Teilen bzw. des gesamten Immobilienportfolios unter Berücksichtigung der künftig gegebenen Marktgegebenheiten rund 10 Jahre nach dem Abschluss des Aufbaus des Immobilienportfolios durchzuführen. Auf Basis dieser Annahmen, sollte nach 14 Jahren der Großteil des eingesetzten Kapitals an die Investoren zurückgezahlt worden sein. Eine Deinvestition wird in Form von Kapitalherabsetzungen und/oder der Liquidation der Gesellschaft vorgenommen. Voraussetzung dafür sind entsprechende Beschlüsse der Investoren in der Hauptversammlung der Gesellschaft.

Die Aktien der Gesellschaft sind nicht für den Handel auf einem Sekundärmarkt zugelassen und weder vom PRIIP-Hersteller noch von einem Dritten wird eine alternative Liquiditätsfazilität angeboten. Das Produkt gilt somit als illiquide und kann während der Laufzeit möglicherweise nur mit größeren Abschlägen veräußert werden, die vom PRIIP-Hersteller nur schwer abzuschätzen sind.

Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden zum Produkt, über das Verhalten des PRIIP-Hersteller oder der Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, richten Sie bitte schriftlich an GHS Senior Housing Immobilien III AG, 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16 oder per E-Mail an GHS@gutmann.at. Informationen zu dem Thema finden Sie auch unter www.gutmann.at/GHSSeniorHousingImmobilienIIIAG.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Weitere zweckdienliche Informationen sind im Private Placement Memorandum (PPM) enthalten, welches beim PRIIP-Hersteller erhältlich ist.