

- wAI -

WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN

Schmidtner

FINANCE

hanseatisch & kompetent

IHR VERMITTLER

**SCHMIDTNER GMBH**

POSTFACH 62 04 40

22404 HAMBURG

TEL.: +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0

FAX: +49 (0) 40 - 325 07 14 - 50

E-MAIL: [INFO@SCHMIDTNER-GMBH.DE](mailto:INFO@SCHMIDTNER-GMBH.DE)

## WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokumentes, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

Investmentgesellschaft („AIF“, „Fonds“):	CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Friedensstr. 15, 73614 Schorndorf
Art des Investmentvermögens:	Geschlossener Publikums-AIF, der in Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB investiert.
Zuständige Aufsichtsbehörde:	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt
Kapitalverwaltungsgesellschaft („AIF-KVG“):	ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, Maximiliansplatz 12, 80333 München
Komplementärin:	Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH Reichenaustr. 19, 78467 Konstanz
Geschäftsführende Kommanditistin und Treuhandkommanditistin:	GF Treuhand GmbH, Fabrikstr. 33, 73650 Winterbach

### Ziele und Anlagepolitik

Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich um einen geschlossenen Immobilienfonds. Der Fonds strebt eine überdurchschnittliche Rendite mit Ausschüttungen und Wertzuwächsen an. Die angebotene Kapitalanlage ist ein Produkt im Sinne des Art. 6 Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und verfolgt nicht vorrangig Nachhaltigkeitsziele.

Die Anlagepolitik des Fonds ist es, ein Portfolio von Immobilien und unmittelbar und/oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Objektgesellschaften, die ihrerseits in Immobilien investieren, aufzubauen. Der Fonds wird die ihm zu Investitionszwecken zur Verfügung stehenden Mittel im Rahmen der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie wie nachfolgend beschrieben anlegen. Die Auswahl der Immobilien obliegt der AIF-KVG. Dabei gelten folgende gemäß § 1 Ziffer 2 folgende Anlagegrenzen:

- Mindestens 60% des Wertes der Gesellschaft werden investiert in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 4.000.000, die in Deutschland gelegen sind und die zu gewerblichen Zwecken vom Typ Büro, Handel, Hotel, gewerbliches Wohnen (Microapartments), Logistik oder Wohnzwecken nutzbar sind.
- Hierauf dürfen Investitionen in Anteilen oder Aktien an Objektgesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die ihren Sitz im Inland haben und deren satzungsmäßiger Zweck den vorgenannten Kriterien entspricht, angerechnet werden.
- Bis zu 20% des zu investierenden Kapitals können in Bankguthaben gehalten werden. Abweichend hiervon kann die Gesellschaft für einen Zeitraum von max. 24 Monate ab Vertriebsbeginn (Investitionsphase) bis zu 100% des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben halten. Dieser Zeitraum ist durch Gesellschafterbeschluss um weitere 12 Monate zu verlängern.

Reinvestitionen sind möglich. Der Fonds kann abweichend von den Anlagegrenzen, die nach Abschluss der Investitionsphase erreicht sein müssen, für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten abweichen und bis zu 100% des Investitionsvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Eine Verlängerung um weitere 12 Monate ist durch Gesellschafterbeschluss möglich. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Liquidation bis zu 100% des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben halten. Die Währung des Fonds und der Objektgesellschaften ist der Euro (EUR).

Zur Verwirklichung der Anlagestrategie hat der AIF bereits folgenden Anlagegegenstand erworben:

Der AIF hat mit notariellem Kaufvertrag vom 16.12.2020 das Objekt „Möwen-Parkcenter Kühlungsborn, Rudolf-Breitscheid-Str. 15, D-18225 Kühlungsborn“ zu einem Kaufpreis von EUR 13.500.000 erworben. Der Kaufvertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass der AIF ein unwiderrufliches Kommanditkapital in Höhe von EUR 4.990.000 eingeworben hat.

### Finanzierung

Die Investitionen des AIF erfolgen durch Eigen- und Fremdkapital. Der AIF darf gemäß Anlagebedingungen Kredite bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe des AIF zu berücksichtigen. Die mittelbaren Investitionen der Zielgesellschaften über die Beteiligungsgesellschaften in Immobilien bzw. Grundstücke erfolgt auch durch die Aufnahme von Fremdkapital.

- Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objektes ‚Möwen-Parkcenter Kühlungsborn‘ wurde mit der Volksbank Schaumburg eG ein Darlehensvertrag in Höhe von EUR 8.265.000 für 10 Jahre abgeschlossen. Der Festzinssatz für 10 Jahre beträgt 1,20 % p.a. nominal (1,296 % p.a. effektiv) bei einer jährlichen Tilgung von 2,0 % und einer Auszahlung von 99,25 %.
- Zusätzlich hat der AIF ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von EUR 1.635.000 zu einem variablen Nominalzinssatz von 2,0 % p.a. (2,50 % p.a. effektiv), ohne Tilgung und einer Auszahlung zu 99,00 % aufgenommen. Dieses Darlehen soll zum 31.12.2022 abgelöst werden.

### Kommanditkapital, Mindestbeteiligung, Platzierungsfrist

Das Zielkommanditkapital beträgt 14.502.500 EUR. Es wird ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % der jeweils gezeichneten Kommanditeinlage erhoben. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 EUR. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Die ursprüngliche Zeichnungsfrist endete am 31.12.2020. Es wurde der Beschluss gefasst, den Schließungstermin auf den 31.12.2021 zu verschieben. Die geschäftsführende Kommanditistin ist mit Zustimmung der AIF-KVG berechtigt den Schließungstermin vorzuverlegen.

### Ausschüttungen/Auszahlungen

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll gemäß § 6 der Anlagebedingungen an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann jeweils zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

### Rechte und Pflichten der Anleger

Die Anleger können sich mittelbar nach Maßgabe des Treuhandvertrages zwischen dem jeweiligen Anleger und der Treuhänderin als Treugeber am Fonds beteiligen. Ein späterer Wechsel in die Stellung eines Direktkommanditisten ist möglich. Optional können sich Anleger auch als Direktkommanditisten beteiligen.

Die Beteiligung am AIF ist eine unternehmerische Beteiligung, die für die Anleger mit Rechten (insbesondere das Recht auf Ergebnisverteilung und Auszahlungsanspruch, Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte, Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen) und Pflichten (insbesondere Zahlung der Kommanditeinlage) verbunden ist. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### Laufzeit und Kündigung

Die Gesellschaft dauert bis zum 31.12.2031 („Grundlaufzeit“). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen und unter Beachtung der Anlagebedingungen die Laufzeit um maximal vier Jahre zu verlängern. Während der Laufzeit und im Fall der Verlängerung(en) sind ordentliche Kündigungsrechte ausgeschlossen. Eine Rückgabe von Anteilen ist nicht möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

**Empfehlung:** Dieser Fonds ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor dem Ende der Laufzeit (mindestens bis zum 31.12.2031 bzw. bei Verlängerung(en) bis maximal 31.12.2035) aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

### Risiko- und Ertragsprofil

Der Anleger nimmt am Vermögen und am Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Neben den Chancen auf Wertsteigerungen sind auch Risiken mit der Investition verbunden. Für den Anleger besteht nicht nur das Risiko des Totalverlusts der Kapitaleinlage. Darüber hinaus kann es zu weiteren Vermögensnachteilen für den Anleger kommen, beispielsweise durch zu leistende Steuern, eine den Anleger treffende Haftung und/oder weitere Kosten im Zusammenhang mit der Beteiligung oder auch durch Belastungen, die sich aus einer etwaigen Anteilsfinanzierung der Beteiligung ergeben (laufende Zins- und Tilgungsleistungen). Im Ergebnis kann dies zur Vollstreckung in das Vermögen des Anlegers sowie zur Zahlungsunfähigkeit, Überschuldung und Insolvenz des Anlegers führen (Maximalrisiko).

Im Folgenden werden wesentliche Risiken, die die Wertentwicklung des Fonds und damit insbesondere das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen können, dargestellt. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens bis zur Privatinsolvenz (Maximalrisiko) erleidet.

### Geschäftsrisiko / Beteiligungsspezifische Risiken

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung und eine langfristige Kapitalanlage. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen des AIF und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers kann nicht vorhergesehen werden. Weder die AIF-KVG noch der AIF können Höhe und Zeitpunkt von

# CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Zuflüssen daher zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab. Dieses sind insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung der vom AIF unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften getätigten Investitionen und der im Zusammenhang stehenden Preise und Kosten. Die Erträge können infolge von z.B. höheren Preisen oder einer negativen Entwicklung des relevanten Marktes sinken und in gravierenden Fällen ganz ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten anfallen. Die getätigten Investitionen können an Attraktivität verlieren, so dass die Veräußerung nur zu schlechteren Konditionen möglich wird und niedrigere als die geplanten Verkaufserlöse erzielbar sind.

## Fremdfinanzierungsrisiko

Der AIF finanziert die Immobilienobjekte, auch auf Ebene der Objektgesellschaften, zum Teil mit Fremdkapital. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation des AIF oder der Objektgesellschaften zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei positivem Verlauf des AIF dessen Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die laufenden Zins- und Tilgungsforderungen dazu, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgebraucht wird.

## Insolvenzrisiko / fehlende Einlagensicherung

Der Fonds kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der Fonds geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert zu verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz des Fonds kann zum Verlust der Kommanditeinlage und ggf. sonstiger Verbindlichkeiten des Anlegers führen.

## Eingeschränkte Handelbarkeit

Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, allerdings ist zu berücksichtigen, dass für den Handel von Kommanditanteilen eine gesetzlich vorgeschriebene Handelsplattform nicht existiert und der Verkauf über den Zweitmarkt schwierig oder gar nicht möglich sein kann oder möglicherweise nur zu einem Preis, welcher unter der Zeichnungssumme liegt.

## Eigenkapitalaufbringungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass es dem Fonds nicht gelingt, das Emissionsvolumen im geplanten Umfang und/oder im geplanten Platzierungszeitraum zu platzieren, und dass der Fonds mit einem (ggf. auch deutlich) geringeren Eigenkapital und später geschlossen wird als geplant. Eine Platzierungsgarantie für die Beschaffung des Eigenkapitals wurde nicht gegeben. All dies hätte zur Folge, dass der Fonds Mittel nur entsprechend später und/oder nicht in der geplanten Höhe gewähren könnte, was zu entsprechend geringeren oder späteren Investitionen in die Vermögensgegenstände führen würde. Dies kann dazu führen, dass die Einnahmen des Fonds nicht ausreichen, um ihre laufenden Kosten zu decken, was zur Insolvenz des Fonds und somit zu einem Totalverlust des Anlegers führen kann.

An dieser Stelle können nicht alle Risiken vollständig dargestellt werden. Da die Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingehen, sollten daher in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken, entsprechend der ausführlichen Darstellung unter "Wesentliche Risiken" (Kapitel II. 10.) im Verkaufsprospekt mit einbezogen werden.

## Kosten und Fälligkeit

Eine ausführliche und vollständige Darstellung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der vom AIF zu zahlenden Provisionen ist ausschließlich den Anlagebedingungen (§§ 3 und 4) sowie dem Verkaufsprospekt unter Kapitel VI „Kosten“ zu entnehmen.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage	
<b>Ausgabeaufschlag</b>	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage.
<b>Rücknahmeabschlag</b>	Eine Rücknahme ist nicht möglich; ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.
<b>Initialkosten</b>	Maximal 9,39 % der gezeichneten Kommanditeinlage.
Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage abgezogen wird.	
Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden	
<b>Laufende Kosten (voraussichtliche Gesamtkostenquote)</b>	rd. 6,80 % des zu erwartenden durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds. Bei dem angegebenen Wert handelt es sich um eine Schätzung. Der Wert ermittelt sich aus allen unter § 4 Ziffer 3 bis 6 der Anlagebedingungen aufgeführten Kosten, die teilweise nur geschätzt werden können (z.B. externe Bewerter, Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses des Fonds) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Initialkosten (§ 3 Ziffer 4 der Anlagebedingungen), Transaktions- und Investitionskosten (§ 4 Ziffer 7 der Anlagebedingungen) sowie eine eventuelle erfolgsabhängige Vergütung (§ 4 Ziffer 8 der Anlagebedingungen) sind nicht berücksichtigt.

	Die Gesamtkostenquote für das Jahr 2020 betrug 18,66 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.
Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat	
<b>Transaktionsgebühren</b>	Transaktionsgebühren für die AIF-KVG für den Erwerb oder die Veräußerung von Vermögensgegenständen nach § 1 Ziffer 1 Bst. a) und b) der Anlagebedingungen können bis zu 1,84 % des Kaufpreises anfallen. Bei Vermögensgegenständen nach § 1 Ziffer 1 Bst. c) der Anlagebedingungen fallen keine Transaktionsgebühren an.
<b>Transaktions- und Investitionskosten</b>	Dem Fonds werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung von Vermögensgegenständen nach § 1 Ziffer 1 der Anlagebedingungen stehenden Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.
<b>An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren</b>	Die AIF-KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.</li> <li>b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,0 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum ab dem Monatsultimo der Einzahlung ihrer Einlage bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.</li> </ul> <p>Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-KVG in Höhe von 25 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen des AIF.</p>

Die laufenden Kosten werden für das jeweilige Geschäftsjahr ermittelt und im Jahresbericht angegeben. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den dem Fonds berechneten Kosten und die Gesamtkostenquote. Bei der im Jahresbericht ausgewiesenen Gesamtkostenquote handelt es sich um die in dem relevanten Geschäftsjahr beim Fonds angefallenen laufenden Kosten, die als Prozentwert im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert zum Ende des relevanten Geschäftsjahres des Fonds kalkuliert bzw. festgestellt werden.

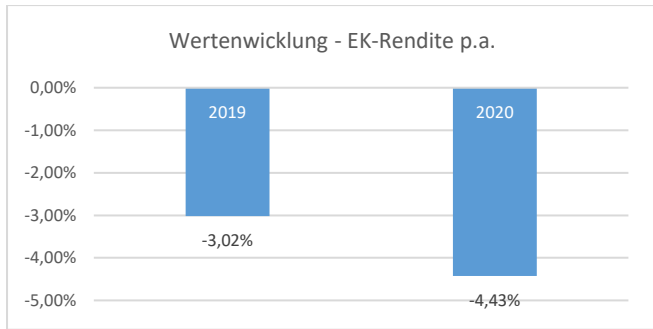
Mit Beitritt der Anleger zur Gesellschaft sind 100% des gezeichneten Kapitals (zuzüglich Ausgabeaufschlag) zur Zahlung fällig.

## Sonstige vom Anleger zu entrichtenden Kosten

Dem Anleger können eigene Kosten aus Anlass seiner Beteiligung am AIF entstehen, die von ihm zu tragen sind, wie z. B. für notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht und Eintragung ins Handelsregister, bei Erwerb, Übertragung oder Veräußerung seiner Beteiligung oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten. Darüber hinaus sind vom Anleger die von ihm selbst veranlassten Kosten zu tragen wie insb. individuelle Rechts- und Steuerberatungskosten. Die Kosten und Vergütungen beschränken das potentielle Anlagewachstum und verringern die Ertragschancen des Anlegers.

## Wertentwicklung in der Vergangenheit

Die Investmentgesellschaft wurde im April 2019 gegründet und im November 2019 zum Vertrieb zugelassen. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Fondsvermögen zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr durchschnittlich gebundene Kapital der Anleger (ohne Agio). Die Angaben zur Wertentwicklung im Jahr der Auflegung des Fonds beziehen sich daher nicht auf das volle Kalenderjahr. Die Höhe des gebundenen Kapitals im Kalenderjahr 2020 betrug 3.820.250 EUR. Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der modifizierten internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet. Seit Auflegung des Fonds wurde keine Ertragsausschüttungen getätigt. **Hinweis: Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.**



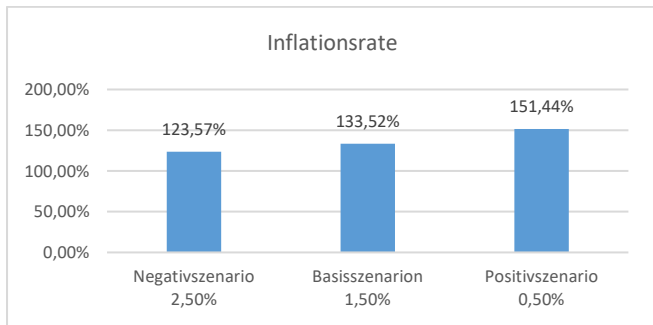
Die Prognose für den Gesamtmittelrückfluss (bezogen auf ein von Anlegern einzuwerbendes Kommanditkapital i.H.v. EUR 14.500.000 ohne Agio und ohne Berücksichtigung von auf Fondsebene einzubehaltender Steuern bzw. vom Anleger zu zahlenden Steuern oder Steuererstattungen) beruht auf Annahmen, die überwiegend durch Erfahrungswerte belegt sind. Der Prognose (Basisszenario) liegen folgende Prämissen zugrunde:

- Die jährliche Inflationsrate beträgt 1,5 % p.a.
- Das geplante Kommanditkapital i.H.v. 14.502.500 EUR steht in voller Höhe zur Verfügung.
- Der Verkaufspreis der unmittelbar oder indirekt über Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt durchschnittlich das 15,3-fache der Jahresnettomiete.
- Der Anleger erhält Ausschüttungen ab dem 7. Monats nach vollständiger Einzahlung seiner Einlage i.H.v. 4 % p.a..

Nachstehend wird eine Schätzung der Aussichten für die Kapitalrückzahlung unter Berücksichtigung von zwei unterschiedlichen Sensitivitäten in Errechnung von jeweils drei Szenarien dargestellt. Im Basisszenario beläuft sich der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss auf 133,52 % bezogen auf die gezeichnete Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) sowie die prospektierte Fondslaufzeit.

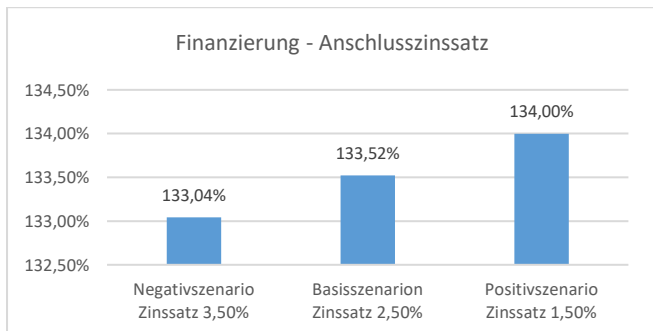
**Sensitivität 1: Inflationsrate höher und geringer als im Basisszenario**

Die Sensitivität zeigt wie sich Abweichungen bei einer angenommenen jährlichen Inflationsrate auf den prognostizierten Gesamtmittelrückfluss auswirken. Im Basisszenario beträgt die Inflationsrate 1,5 % p.a. Für das negative Szenario (ungünstiger Verlauf) wurde eine jährliche Inflationsrate von 2,5 % p.a. und für das positive Szenario (günstiger Verlauf) eine jährliche Inflationsrate von 0,5 % p.a. angenommen. Alle anderen Faktoren bleiben unverändert.



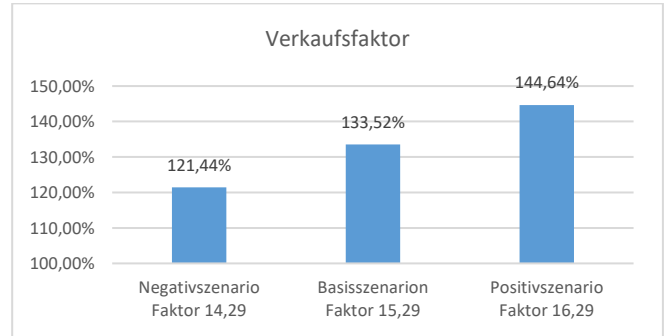
**Sensitivität 2: Finanzierung - Anschlusszinssatz**

Im Basisszenario wird bei Auslauf der Finanzierung ein Anschlusszinssatz von 2,5 % p.a. angenommen. Für das negative Szenario (ungünstiger Verlauf) wurde bei Auslauf der Finanzierung ein Anschlusszinssatz von 3,5 % p.a. angenommen. Für das positive Szenario (günstiger Verlauf) wurde bei Auslauf der Finanzierung ein Anschlusszinssatz von 1,5 % p.a. angenommen. Alle anderen Parameter bleiben unverändert.



**Sensitivität 3: Verkaufsfaktor geringer und höher als im Basisszenario**

Im Basisszenario wird der Verkaufspreis das 15,3-fache der Jahresnettomiete im Verkaufsjahr angenommen. Für das negative Szenario (ungünstiger Verlauf) wurde ein Verkaufsfaktor von 14,3 angenommen. Für das positive Szenario (günstiger Verlauf) wurde ein Verkaufsfaktor von 16,3 angenommen. Alle anderen Faktoren bleiben unverändert.



Die vorstehenden Sensitivitäten stellen für die negativen Abweichungen nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, dass es auch zu anderen, darüber hinaus gehenden Abweichungen kommen kann. Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit können nicht getroffen werden, ebenso können auch mehrere Abweichungen kumuliert eintreten. Hierdurch können sich Einflussfaktoren ausgleichen oder in der Gesamtwirkung auch verstärken. Der Einfluss von Abweichungen weiterer Faktoren kann nicht ausgeschlossen werden. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

**Praktische Informationen**

Verwahrstelle des AIF ist die Roedl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Kehrwiefer 9, 20457 Hamburg.

Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt (einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag) und evtl. Nachträge hierzu sowie die wesentlichen Anlegerinformationen unter der Internetpräsenz der AIF-KVG, [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de) kostenlos in deutscher Sprache.

Die Jahresberichte sowie alle den Anleger betreffenden praktischen Informationen in deutscher Sprache werden sämtlichen Anlegern auf ihren jeweiligen Wunsch hin durch die Anlegerverwaltung entweder postalisch oder per E-Mail zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus werden diese Informationen auch auf der Internetpräsenz der AIF-KVG unter [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de) bereitgestellt.

Die Steuervorschriften und die persönliche Situation des Anlegers können die persönliche Steuerlage des Anlegers beeinflussen. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind in Abschnitt VIII. „Bedeutende Steuervorschriften“ des Verkaufsprospektes zu finden. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen wird die Konsultation eines Steuerberaters empfohlen.

Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der AIF-KVG sind auf der Internetseite [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de) unter dem Menüpunkt „Rechtliche Hinweise“ am unteren Seitenrand der Internetseite veröffentlicht. Auf Anfrage werden die Angaben der Internetseite kostenlos als Papierversion zur Verfügung gestellt. Zu der Beschreibung auf der Internetseite gehört auch die Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen (variable Vergütung) sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen. Ein Vergütungsausschuss wurde für die AIF-KVG nicht eingerichtet.

Erklärung über den Haftungsumfang: Die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Bestimmungen des Verkaufsprospektes vereinbar ist.

Der AIF und die AIF-KVG sind in Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 21.06.2021.



**ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH**  
 Maximiliansplatz 12  
 D-80333 München  
 Telefon: +49 (0) 89 2620 222-0  
 Fax: +49 (0) 89 2620 222-99  
[caprendis-kvg@xol-group.com](mailto:caprendis-kvg@xol-group.com)  
[www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de)