

# Wesentliche Anlegerinformationen

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

|  |   |
|--|---|
| <b>Fondsgesellschaft ("AIF", „Fonds“):</b>     | BRR Bayerische Regional Re-Invest GmbH & Co. 1 geschlossene InvKG, Am Hochacker 3, 85630 Grasbrunn (HRA 111435 Amtsgericht München)   |
| <b>Art des Investmentvermögens:</b>            | geschlossener inländischer Spezial-AIF für professionelle Anleger i.S.d. § 1 Abs. 19 Nr. 32 und semiprofessionelle Anleger i.S.d. § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB.<br>Die Anteile dieses AIF dürfen daher nur von solchen Anlegern erworben werden, die sich verpflichten, mindestens 200.000 Euro zu investieren, und die sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst sind, und deren Sach- verstand, Erfahrungen und Kenntnisse der KVG nachzuweisen sind. |
| <b>Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“):</b> | ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, Maximiliansplatz 12, 80333 München  |
| <b>Komplementärin des AIF:</b>                 | Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH, Reichenaustr. 19, 78467 Konstanz  |

## Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageziele

Die Anlagestrategie der Gesellschaft besteht darin, das nachfolgend genannte Anlageziel durch die Verfolgung der Anlagepolitik zu verwirklichen. Anlagestrategie des AIF ist insbesondere die direkte und indirekte Investition in Gewerbeimmobilien, die langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet sind. Die Anlagestrategie umfasst auch die Anlage liquider Mittel in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB und in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB, jeweils zu Zwecken des Liquiditätsmanagements, und in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB, insgesamt i.H.v. bis zu 20 % des investierten Kapitals.

Anlagepolitik der Fondsgesellschaft ist das Einwerben von Kommanditkapital, um zulässige Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 Ziffer 1 und 2 der Anlagebedingungen zu erwerben und hiermit die Erfüllung des Anlageziels zu erreichen. Bei der Investition sind folgende Kriterien einzuhalten:

- Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Anlagegrenzen in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Ziffer 1 und 2 der Anlagebedingungen investiert.
- 100% des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland belegen sind, mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Einzelhandel oder in Wohnimmobilien angelegt, mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die vermietet sind und keinen Leerstand von mehr als 30 % der Nutz- und/oder Wohnfläche aufweisen, mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens 500.000 Euro angelegt.

Die Investitionen erfolgen ggf. nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB.

Anlageziel des AIF ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für die Anleger durch Erzielung von Wertzuwächsen und deren Realisierung beim Verkauf der Immobilien sowie durch Ausschüttungen an die Anleger. Weiteres Anlageziel des AIF ist es den Kommanditisten die steuerbegünstigte Übertragung von Rücklagen nach §§ 6b,c EStG zu ermöglichen. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.

## Finanzierung

Die Investition des AIF soll planmäßig durch Eigenkapital und Fremdkapital finanziert werden.

Für den AIF dürfen langfristige Kredite aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Es ist nicht geplant mehr als 200 % des aggregierten, eingebrachten und nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, gerechnet 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, aufzunehmen. Die kurzfristige Kreditaufnahme auf Ebene der Gesellschaft ist ohne Zustimmung der Gesellschafter möglich, sofern Kredite lediglich zur Überbrückung von Liquiditätsunterdeckungen verwendet werden und maximal 10 % des Kommanditkapitals (Summe aus eingezahltem und noch nicht eingefordertem, gezeichnetem Kapital) des Fonds betragen.

Für den AIF ist die Belastung von Vermögensgegenständen des AIF sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet.

## Kommanditkapital, Agio, Beteiligung der Anleger, Platzierungsphase

Das geplante von Anlegern einzuwerbende Kommanditkapital des AIF soll 6.000.000 Euro betragen. Während des Beitrittszeitraums kann das Ziel-Kommanditkapital von der Komplementärin des AIF mit Zustimmung der KVG auf bis zu 20.001.000 Euro erhöht werden. Der Ausgabeaufschlag (Agio) beträgt 5,00% der Kommanditeinlage. Die Mindestbeteiligung beträgt 200.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die gezeichnete Pflichteinlage nebst Agio ist innerhalb von 14 Kalendertagen nach Aufforderung auf folgendes Konto der Gesellschaft zu überweisen: Internationales Bankhaus Bodensee (IBBFDE81XXX), Kontonummer DE27 6511 0200 1630 9710 06.

Die Platzierungsphase endet bei Vollplatzierung, plangemäß am 31.12.2020, wobei die Komplementärin nach Abstimmung mit der KVG die Platzierungsphase längstens bis zum 31.12.2021 verlängern kann.

Die Anleger können sich nur unmittelbar als Kommanditisten („Direktkommanditisten“) am AIF beteiligen.

## Ausschüttungen/Auszahlungen

Die Gesellschafter entscheiden über die Verwendung von Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen/Auszahlungen), soweit die KVG zugestimmt hat und die Liquiditätsüberschüsse nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Verwaltung der Gesellschaft benötigt werden. Die Höhe der Ausschüttungen/Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Ausschüttungen/Auszahlungen kommen.

Die Ausschüttung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft 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 zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

## Rechte und Pflichten der Anleger

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 (insb. Zahlung der Kommanditeinlage) verbunden ist.

## Laufzeit und Kündigung

Der AIF ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag grundsätzlich bis zum 31.12.2029 befristet. Er wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Komplementärin verlängert mit Zustimmung der KVG sowie Beschluss der Gesellschafterversammlung gemäß § 10 Abs. 7 Buchstabe e) Gesellschaftsvertrag (vgl. auch § 10 Ziffer 1 der Anlagebedingungen) die Laufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 10 Jahre bis zum 31.12.2039. Während der Laufzeit und im Fall der Verlängerung(en) sind ordentliche Kündigungsrechte ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Auflösung der Gesellschaft zum Ende eines jeden Geschäftsjahrs kann durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der von den Anlegern abgegebenen Stimmen beschlossen werden. Weiterhin wird die Gesellschaft im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund durch die Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kommanditkapitals der Gesellschaft bilden, aufgelöst, sofern die verbleibenden Anleger nicht einen Fortsetzungsbeschluss fassen.

**Empfehlung: Dieser Fonds ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor dem Ende der Laufzeit (bis zum 31.12.2029) aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.**

## Risiko- und Ertragsprofil

Der AIF investiert direkt und indirekt in Gewerbeimmobilien, die langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet sind. Ggf. wird direkt und indirekt in nicht mehr als drei Gewerbeimmobilien investiert, wodurch vom Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abgewichen werden könnte. Somit könnten im Gegensatz zu risikogemischtem Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagensegment ausgeglichen werden. Dies alles kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft auswirken und zu niedrigeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Investition führen.

Hinweis: Mit der Investition in den AIF können neben den Chancen auf Wertsteigerungen auch Risiken verbunden sein. Der Anleger nimmt am Vermögen und am Ergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil.

Im Folgenden werden wesentliche Risiken, die die Wertentwicklung des AIF 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 Privatsolvenz (Maximalrisiko) erleidet.

### Blindpool-Risiko

Die Investitionsvorhaben der Fondsgesellschaft stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums noch nicht fest. Die Anleger können sich daher zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein genaues Bild von den konkreten Investitionen und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken für die Fondsgesellschaft und deren Auswirkungen auf deren Bonität machen. Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft geeignete Investitionsmöglichkeiten in Immobilien nicht, nicht in ausreichendem Umfang, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten findet oder ihr Investitionsvorhaben aus anderen Gründen nicht wie von geplant umsetzen kann, sodass die Finanzierungsmittel nicht, nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen, insbesondere nur mit geringerem Ertragspotenzial und/ oder höheren Kosten und Risiken als von der Fondsgesellschaft beabsichtigt, investiert werden können.

### Haftungsrisiko

Die Anleger haften für Verbindlichkeiten des Fonds gegenüber Dritten mit der jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern erlischt nur, soweit die Haftsumme in voller Höhe erbracht und nicht zurückgezahlt worden ist. Die Haftung kann bis zur jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auflieben, wenn – mit Zustimmung des betroffenen Anlegers – Auszahlungen des Fonds erfolgen, denen keine Gewinne gegenüberstehen und dadurch die jeweils im Handelsregister eingetragene Haftsumme zurückgezahlt wird.

### Geschäftsrisiko / Beteiligungs- und immobilienpezifische Risiken

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung und langfristige Kapitalanlage. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen des AIF und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch der AIF können Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab. Dies sind insbesondere die Entwicklung des Wertes der Immobilien bzw. der Werte der Objektgesellschaften, an denen sich der AIF beteiligen soll, der Preise und Kosten des geplanten Immobilienerwerbs sowie ggf. der Entwicklung, Errichtung und/oder des Umbaus oder der Revitalisierung der Immobilien, ihrer Vermietbarkeit sowie die allgemeine Entwicklung der Kapitalmärkte. Die Erträge können infolge von z.B. höheren Grundstückspreisen und Baukosten oder einer negativen Entwicklung des relevanten Immobilienmarktes sinken und in gravierenden Fällen ganz ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten z.B. bei längeren Planungs- und Genehmigungszeiträumen, Bauzeitverzögerungen, Altlasten und für die Käufer- und/oder Mieterakquise anfallen. Die Immobilienstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass die Veräußerung von Immobilien nur zu schlechteren Konditionen möglich ist und niedrigere als die geplanten Verkaufserlöse erzielbar sind.

### Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der AIF geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert zu verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Totalverlust der Kommanditeinlage und ggf. zu sonstigen 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 kein geregelter Markt 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. Jede beabsichtigte Verfügung über eine Kommanditeinlage ist der Komplementärin sowie der KVG jeweils zur Erteilung der Zustimmung mit einer Frist von einem Monat vorab schriftlich anzuzeigen.

Die Komplementärin und die KVG dürfen ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Eine Übertragung ist darüber hinaus nur mit Wirkung zum Ende eines jeden Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft möglich. Die Beteiligungen sind daher nur eingeschränkt handelbar.

### Eigenkapitalaufbringungsrisiken

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

### Interessenkonflikte/Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken

Durch Verflechtungen, Geschäftsaktivitäten, Funktionen und Tätigkeiten innerhalb und außerhalb der Investmentstruktur können sich Interessenkollisionen ergeben, die sich zulasten der Fondsgesellschaft, und/oder -soweit vorhanden- den Objektgesellschaften auswirken können. Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit des Fonds nachteilig auswirken. Die im Investment Memorandum beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Abweichende Auffassungen von Finanzbehörden oder Finanzgerichte können nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis.

An dieser Stelle können nicht alle Risiken vollständig dargestellt werden. Daher sollte der Anleger vor der Anlageentscheidung die ausführliche Darstellung der Risiken im Investment Memorandum einbeziehen.

### Kosten

Eine ausführliche und vollständige Darstellung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der vom AIF zu zahlenden Vergütungen ist ausschließlich den Anlagebedingungen (§§ 6 und 7) sowie dem Investment Memorandum unter Abschnitt III.13. zu entnehmen.

| Einmalige Kosten vor und nach der Anlage  |   |
|---|---|
| Ausgabeaufschlag (Agio)   | 5,0%  |
| Rücknahmeaufschlag  | Eine Rücknahme ist nicht möglich; ein Rücknahmeaufschlag wird nicht erhoben |
| Initialkosten   | bis zu 5,0 %* der Summe der Kommanditeinlagen zum Ende der Beitrittsphase   |
| *Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von der Anlage abgezogen werden kann.   |   |
| Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres zu tragen sind (zu erwartende Gesamtkostenquote (Schätzung))  |   |
| Laufende Kosten   | ca. 2,38 % (2020-2029) **   |
| **bezogen auf die durchschnittlichen Nettoinventarwerte der Jahre 2020 bis 2029. Bei dem angegebenen Wert handelt es sich um eine Schätzung. Einbezogen wurden nur die Kosten unter § 7 Ziffern 3, 5 und 6 lit. a. der Anlagebedingungen des AIF, die teilweise feststehen oder aber geschätzt sind (jeweils inkl. aktueller Umsatzsteuer). |   |

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.

### Weitere Kosten und Gebühren, die der AIF unter bestimmten Umständen zu tragen hat

#### Transaktionsgebühren

Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 261 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 KAGB jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 6,5 % des Kaufpreises erhalten. In dieser Gebühr sind insbesondere die Kosten für Makler, technische und rechtliche Gutachter enthalten. Werden diese Vermögensgegenstände während der Laufzeit der Gesellschaft veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 4 % des Verkaufspreises. In dieser Gebühr sind insbesondere die Kosten für Makler enthalten. Die Transaktionsgebühr der AIF-KVG für eine Veräußerung von Vermögensgegenständen während der Liquidationsphase der Gesellschaft beträgt bis zu 4 % des Verkaufspreises. In dieser Gebühr sind insbesondere die Kosten für Makler enthalten. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft

Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

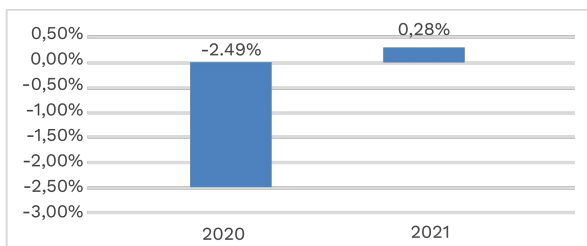
### Vom Anleger zu tragende Kosten

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/Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

Die Investmentgesellschaft wurde im Juli 2019 gegründet und im November 2019 zum Vertrieb zugelassen. Die historische Wertentwicklung wurde in EUR berechnet. 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 EUR 6.071.000 und EUR 12.249.000 zum 31.07.2021. 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.



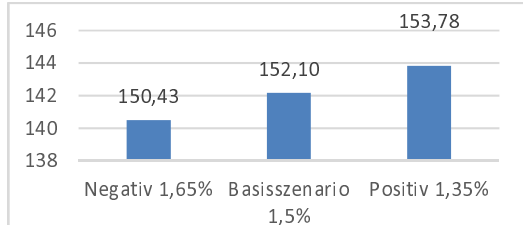
Die Prognose für den Gesamtmittelrückfluss (bezogen auf ein von Anlegern einzuwerbendes Kommanditkapital i.H.v. 6.000.000 Euro und ohne Berücksichtigung von auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft bzw. des AIF einzubehaltenden Steuern bzw. vom Anleger zu zahlende Steuern oder ggf. Steuererstattungen) beruht auf Annahmen, die überwiegend durch Erfahrungswerte belegt sind. Dem nachfolgenden Basisszenario liegen u.a. folgende wesentliche Prämissen zugrunde:

Im Basisszenario beläuft sich der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss auf ca. 142,16 % bezogen auf die Pflichteinlage. Wie bei jeder Prognose können sich bei den Einnahmen und Ausgaben Abweichungen ergeben. Sollten sich bei den Annahmen andere Szenarien ergeben, würde dies zu veränderten Ergebnissen hinsichtlich prognostizierter Ausschüttungen/Auszahlungen an die Anleger und des prognostizierten Gesamtmittelrückflusses führen. Da die Genauigkeit von Prognosen grundsätzlich mit dem Zeithorizont abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit höheren Abweichungen zu rechnen.

Der tatsächliche Verlauf der Entwicklung des AIF kann von der dargestellten Prognose abweichen. Nachfolgend sind drei Szenarien von Änderungen wesentlicher Einflussgrößen in positiver wie in negativer Hinsicht mit ihren Auswirkungen auf den prognostizierten Gesamtmittelrückfluss in % des geplanten von Anlegern einzuwerbenden Kommanditkapitals i.H.v. 6.000.000 Euro und ohne Berücksichtigung von auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft bzw. des AIF einzubehaltenden Steuern bzw. vom Anleger zu zahlende Steuern oder ggf. Steuererstattungen dargestellt. Bei den Prozentzahlen handelt es sich um gerundete Werte.

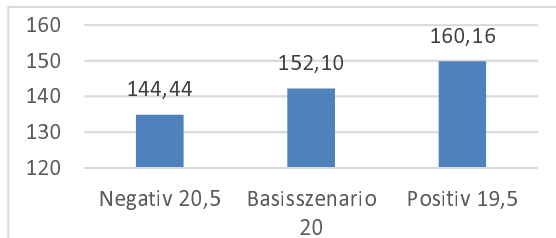
### Sensitivität 1: Darlehenszinssatz höher und geringer als im Basisszenario

Im Basisszenario wird für das Darlehen ein Jahreszinssatz von 1,5% angenommen. Für das negative Szenario (ungünstiger Verlauf) wurde ein Jahreszinssatz von 1,65% und für das positive Szenario (günstiger Verlauf) ein Jahreszinssatz von 1,35% angenommen.



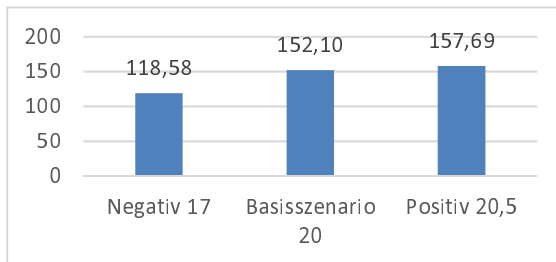
### Sensitivität 2: Kaufpreiskfaktor höher und geringer als im Basisszenario

Im Basisszenario wird als Kaufpreis das 20-fache der Jahresmiete angenommen. Für das negative Szenario (ungünstiger Verlauf) wurde ein Kaufpreiskfaktor von 20,5, für das positive Szenario (günstiger Verlauf) ein Kaufpreiskfaktor von 19,5 angenommen.



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

Im Basisszenario wird als Verkaufspreis das 20,0-fache der Jahresmiete im Verkaufsjahr angenommen. Für das negative Szenario (ungünstiger Verlauf) wurde ein Verkaufsfaktor von 17, für das positive Szenario (günstiger Verlauf) ein Verkaufsfaktor von 20,5 angenommen.



Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt 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 sich in ihrer Gesamtwirkung 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 ist CACEIS Bank S.A., Germany Branch mit Sitz in München.
- Der Anleger erhält das Investment Memorandum (nebst Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen) und evtl. Nachträge hierzu sowie die wesentlichen Anlegerinformationen unter der Internetpräsenz der KVG, [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de), sowie von der Komplementärin und Vertriebsgesellschaft des AIF, der Sunrise Capital GmbH (Internetpräsenz: [www.sr-capital.de](http://www.sr-capital.de)), kostenlos in deutscher Sprache zur Verfügung.
- Die Jahresberichte sowie alle den Anleger betreffende Informationen können den Anlegern auf Wunsch postalisch oder per E-Mail zur Verfügung gestellt werden.
- Die Steuervorschriften und die persönliche Situation des Anlegers können die Steuerlage des Anlegers beeinflussen. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind in Abschnitt IV. „Angaben zu den Steuervorschriften“ des Investment Memorandums zu finden. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen wird die Konsultation eines Steuerberaters empfohlen.

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 Verkaufsprospekts vereinbar ist.

Erklärung zur Vergütungspolitik: Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik sind auf der Internetseite [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de) unter dem Menüpunkt „Impressum/Rechtliche Hinweise“ veröffentlicht. Auf Anfrage wird eine Papierversion der Internetseite kostenlos zur Verfügung gestellt. Unter diesem Menüpunkt wird ebenfalls eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen erörtert. Ein Vergütungsausschuss wurde für die KVG nicht eingerichtet.

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

Die wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 6. August 2021.



ADREALIS Service  
Kapitalverwaltungs-GmbH  
Maximiliansplatz 12  
80333 München  
T. +49 89 2620 222-0  
[BR@adrealis-kvg.de](mailto:BR@adrealis-kvg.de)  
[www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de)



Sunrise Capital GmbH  
Maximiliansplatz 12  
80333 München  
Telefon: +49 89 2154 7099-2  
[brr@sr-capital.de](mailto:brr@sr-capital.de)  
[www.sr-capital.de](http://www.sr-capital.de)