

NACHTRAG NR. 1

# CAP Immobilienwerte 1

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Nachtrag Nr. 1 vom 25.06.2021 zum Verkaufsprospekt vom 26. September 2019  
gemäß § 268 Abs. 1 KAGB



# Nachtrag Nr. 1 vom 25.06.2021

**der Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft zum Verkaufsprospekt vom 26. September 2019 betreffend das Angebot zum Erwerb von Kommanditbeteiligungen der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

**Die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft gibt folgende wichtige neue Umstände im Hinblick auf das bereits veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 26. September 2019 (der „Verkaufsprospekt“) bekannt:**

1. Der Geschäftsführende Kommanditist, die **GF Treuhand GmbH**, hat mit Wirkung zum 30.09.2020 den mit der **AVANA Invest GmbH** bestehenden Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) aus wichtigem Grunde nach § 11 Absatz 5 erster Spiegelstrich fristlos gekündigt. Die **AVANA Invest GmbH** hatte gemäß § 43 KAGB i.V.m. mit § 46b KWG eine Insolvenzanzeige bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gestellt. Die BaFin hat daraufhin am 11.09.2020 einen Insolvenzantrag über das Vermögen der AVANA Invest GmbH beim Amtsgericht München gestellt.
2. Die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft hat mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens die Verwaltung des AIF gemäß §100 Abs. 1 Satz 2 KAGB i.V.m § 99 Abs. 4 KAGB übernommen.
3. Die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft hat die Verwaltung gemäß § 100 Abs. 3 Nr. 1 KAGB mit Wirkung zum 25.06.2021 an die **ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH** übertragen. Die Übertragung wurde von der BaFin genehmigt.

Die vorgenannten wichtigen neuen Umstände haben Auswirkungen auf die Darstellung innerhalb des Emissionsprospekts in den folgenden Abschnitten, wobei die geänderten Textabschnitte im Folgenden zur besseren Verständlichkeit jeweils durch Unterstreichung drucktechnisch hervorgehoben sind:

1. Der Abschnitt „I. Das Angebot im Überblick“ des Emissionsprospekts wird wie nachfolgend geändert:

a) Anlagestrategie:

Anlageziel der Gesellschaft sind vorrangig Erträge aus Vermietung und Verpachtung durch das Halten von Immobilien.

Die Investitionen sind über die direkte Anlage in Immobilien sowie die mittelbare Anlage in Immobilien über zwischengeschaltete Zweck- und Objektgesellschaften geplant.

Die angebotene Kapitalanlage ist ein Produkt im Sinne des Art. 6 Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und verfolgt nicht vorrangig Nachhaltigkeitsziele.

b) Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft: ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, Maximiliansplatz 12, 80333 München

2. Der Abschnitt „III. Kapitalverwaltungsgesellschaft“ des Emissionsprospekts wird wie nachfolgend geändert:

**1. Allgemeine Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH („KVG“) mit Sitz in 80333 München, Maximiliansplatz 12.

Die KVG wurde im Jahr 2013 gegründet. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 258883 eingetragen. Das Stammkapital der KVG beträgt 125.000 Euro und ist vollständig eingezahlt.

2014 erhielt die KVG die Erlaubnis nach §§ 20, 22 KAGB für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Verwaltung von geschlossenen inländischen Investmentvermögen in Form von Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB und Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB, die (nach Erweiterung der Erlaubnis der KVG in 2016) in

- ◆ Erneuerbare Energien (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 4 KAGB),
- ◆ Immobilien (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB),
- ◆ Schiffe (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 2 KAGB),
- ◆ Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 2 und 4 KAGB genutzt wird,
- ◆ Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (§ 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB),
- ◆ Vermögensgegenstände wie Anteile oder Aktien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3, 5 und 6 KAGB; in Anteile an geschlossenen Fonds (§ 261 Abs. 1 Nr. 5 und 6 KAGB) nur, wenn diese Fonds ausschließlich in die vorgenannten Vermögensgegenstände investieren,
- ◆ Vermögensgegenstände (zu Zwecken des Liquiditätsmanagements) nach den §§ 193 bis 195 KAGB (§ 261 Abs. 1 Nr. 7)

investieren.

Die KVG fungiert als Kapitalverwaltungsgesellschaft dieses AIF, der im Geltungsbereich des KAGB initiiert wurde. Die Kernaufgabe der KVG ist die kollektive Vermögensverwaltung, die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie administrative Tätigkeiten im Rahmen der kollektiven Verwaltung des AIF.

Geschäftsführer der KVG sind seit 1. August 2017 Hendrik Böhrnsen, verantwortlich für das Portfoliomanagement und seit 1. Juli 2017 Torsten Schlüter, verantwortlich für Risikomanagement, Compliance & Organisation. Die KVG beschäftigt weitere Mitarbeiter, die die einzelnen Funktionsbereiche ausfüllen.

Hendrik Böhrnsen, Jahrgang 1976, verantwortet als Geschäftsführer das Portfoliomanagement der KVG. Nach seinem BWL-Studium mit den Schwerpunkten Controlling, industrielle Kostenrechnung und Wirtschaftsinformatik, begann er seine Laufbahn als Controller in einem der führenden Unternehmen im Bereich der Bewertung. Im Jahre 2011 wechselte er als Fondsmanager zu einer auf Asset-Management und Investment Services spezialisierten Unternehmensgruppe. Er leitete zunächst das Fondsmanagement, bevor er im gleichen Konzern als Group Head of Portfoliomanagement verantwortlich für die Assets in den Bereichen Immobilien, Schiffe, Private Equity sowie Agrar- und Waldinvestments und Erneuerbare Energien war.

Torsten Schlüter, Jahrgang 1966, verantwortet das Risikomanagement der ADREALIS Service KVG. Der studierte Betriebswirt begann seine Laufbahn bei einer internationalen Schifffahrtsgruppe, welche zu den erfahrensten sowie renommiertesten Initiatoren der Beteiligungsbranche gehört. Er war lange Jahre im Controlling tätig und später Geschäftsführer verschiedenster Unternehmen innerhalb der Unternehmensgruppe. Er verantwortete als Geschäftsführer unter anderem die Bereiche Risikomanagement und Investor Relations. Torsten Schlüter verfügt über umfangreiche Erfahrung mit geschlossenen Fondsstrukturen, unter anderem in den Anlageklassen Schiffe, Flugzeuge und Private Equity.

Aufsichtsräte der KVG sind Stefan Klaile (Vorsitzender) sowie Thomas Soltau und Harald Elspenger.

Stefan Klaile gründete 2010 die XOLARIS-Gruppe. Er ist unter anderem Geschäftsführer der XOLARIS GmbH, Konstanz und Verwaltungsrat der XOLARIS AG, Vaduz/Liechtenstein. Vor 2010 sammelte er mehr als 15 Jahre Erfahrung im Bereich liquider und illiquider Finanzprodukte in Führungspositionen bei internationalen Brokern, Banken und Unternehmensberatungen sowie einem bankenunabhängigen Spezialisten für Private Equity-Investments und Hedgefonds in der Schweiz.

Harald Elspenger ist Vorstand der xpecto AG, einem Anbieter von Software für Sachwertinvestments und unterstützt folgende Bereiche: Onlinezeichnung, Anlegerverwaltung, Anlegerbuchhaltung, Meldewesen, Risikomanagement und Liquiditätsmanagement.

Thomas Soltau ist Vorstandsvorsitzender der wallstreet: online capital AG, einem von Banken und Initiatoren unabhängigen Fondsvermittler im Internet.

Für die KVG besteht Versicherungsschutz mit einer Deckungssumme von 5.000.000 Euro je Versicherungsfall und insgesamt je Jahr als Teil der Hauptdeckungssumme, der den Anforderungen des § 25 Abs. 6 und Abs. 8 KAGB qualitativ und quantitativ entspricht. Der Versicherungsschutz besteht mindestens bis zum 31. Dezember 2021. Die Deckung verlängert sich, wenn sie nicht drei Monate vorher gekündigt wird, zum Ablauf jeweils um ein Jahr. Das Versicherungsunternehmen wird die BaFin über Beginn und Beendigung oder Kündigung des Versicherungsvertrages sowie Umstände, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz beeinträchtigen, in Kenntnis setzen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die Deckung nach den Planungen nicht kündigen, sofern nicht zeitlich lückenlos ein entsprechender Versicherungsschutz neu begründet wird oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft über zusätzliche Eigenmittel nach § 25 Abs. 6 KAGB verfügt, um potenzielle Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit angemessen abzudecken.

Die KVG wird folgende auf die Fondsgesellschaft bezogene Aufgaben, die sie im Rahmen der kollektiven Verwaltung des AIF zusätzlich ausüben kann, auslagern:

- ◆ Anlegerverwaltung: GF Treuhand GmbH, Fabrikstr. 33, 73650 Winterbach
- ◆ Fondsbuchhaltung: Tiefenbacher Rechtsanwälte Partnerschaft, Im Breitspiel 9, 69126 Heidelberg
- ◆ Assetmanagement: CAPRENDIS Beteiligung GmbH, Fabrikstraße 33 · 73650 Winterbach

Weiterhin hat die KVG folgende Auslagerungen vorgenommen:

- ◆ Buchhaltung der KVG: Prospero Service GmbH, Reichenaustr. 19, 78467 Konstanz
- ◆ IT-Netzwerk und Service: cionix GmbH, Finkenkruger Str. 8, 14612 Falkensee
- ◆ Interne Revision: Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsge-

sellschaft, Theodor-Stern-Kai 1, 60596 Frankfurt am Main

Zum Zeitpunkt der Bestellung verwaltet die KVG folgende weitere Investmentvermögen nach dem KAGB:

- ◆ AgriTerra Citrus Basket I GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums AIF),
- ◆ ATMOS ADVISORS I GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- ◆ BRR Bayerische Regional Re-Invest GmbH & Co. 1 geschlossene InvKG (Spezial-AIF),
- ◆ edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- ◆ Fonds & Vermögen Immobilienbeteiligungs GmbH & Co. 2 KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- ◆ Garbe Logimac Fonds Nr. 2 AG & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- ◆ HAB US Immobilienfonds 01 GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- ◆ KerVita Pflegeimmobilien Deutschland I GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF)
- ◆ reconcept 03 Windenergie Finnland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Publikums-AIF),
- ◆ Solvium Logistic Fund One GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- ◆ Syracuse Alster GmbH & Co. geschlossene InvestmentKG (Publikums-AIF),
- ◆ United Investment Partners Projektentwicklungen Deutschland GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- ◆ Verifort Capital I GmbH (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- ◆ Verifort Capital III GmbH (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- ◆ Verifort Capital IV GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- ◆ Verifort Capital V GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- ◆ Verifort Capital VI GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- ◆ Verifort Capital VII GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- ◆ Verifort Capital VIII GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- ◆ Verifort Capital IX GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- ◆ Verifort Capital X GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- ◆ Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums-AIF),
- ◆ Verifort Capital XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums-AIF),
- ◆ Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums-AIF),
- ◆ V+ GmbH & Co. Fonds 1 KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- ◆ V+ GmbH & Co. Fonds 2 KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- ◆ V+ GmbH & Co. Fonds 3 KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- ◆ Middle East Best Select GmbH & Co. Vierte KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- ◆ BVF Early Invest 3 GmbH & Co. (geschlossene InvKG (Publikums AIF)).

## **2. Angaben zum Liquiditätsmanagement**

Eine vorzeitige Rückgabe oder Rücknahme sowie ein Umtausch von Anteilen an der Fondsgesellschaft während der Dauer der Beteiligung ist laut Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen nicht vorgesehen. Ordentliche Kündigungsrechte bestehen nicht. Vereinbarungen mit den Anlegern über eine Rückgabe, eine Rücknahme oder einen Umtausch von Anteilen sind nicht vorhanden. Das Liquiditätsmanagement erstreckt sich deshalb im Wesentlichen auf die Überwachung der Liquiditätsflüsse und etwaiger Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft bzw. beschränkt sich darauf, jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Bezahlung von laufenden Kosten vorzuhalten. Auszahlungen sollen nur erfolgen, wenn der

Fondsgesellschaft eine zur Fortführung der Geschäftstätigkeit ausreichende Liquiditätsreserve verbleibt.

Die KVG hat in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Investmentvermögen ein Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das insbesondere den Vorschriften des § 30 KAGB sowie den Verlautbarungen der BaFin Rechnung trägt. Für das Liquiditätsmanagement wurden Grundsätze und Verfahren entwickelt, um die Zahlungsströme und Liquiditätsrisiken der von der KVG verwalteten Investmentvermögen zu überwachen. Zudem soll es gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen eines AIF mit den Verbindlichkeiten deckt, mit dem Ziel der Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit.

Um den Liquiditätsbedarf bzw. sich ggfs. abzeichnende Liquiditätsdefizite der Fondsgesellschaft zu ermitteln, werden die gemäß Annahmen und vertraglichen Vereinbarungen geplanten Mittelzuflüsse und -abflüsse den tatsächlichen Zahlungsströmen während der Laufzeit der Fondsgesellschaft gegenübergestellt. Bei dieser Betrachtung werden die vertraglich vereinbarten Vergütungen sowie Auszahlungen von Liquiditätsüberschüssen an die Anleger berücksichtigt. Ferner fließen die Zahlungsströme in die Betrachtung ein, die sich aus den geplanten Investitionen bzw. Desinvestitionen von Vermögensgegenständen ergeben.

Auf Ebene der Fondsgesellschaft wird eine Liquiditätsplanung vorgenommen, die auf Monatsbasis eine Vorausschau für die nächsten 12 Monate erlaubt. Darüber hinaus wird unter anderem die Liquidität über das Liquiditätsmanagement kurz-, mittel- und langfristig überwacht.

Für die Steuerung von mit der Liquiditätslage verbundenen Risiken werden für die Fondsgesellschaft voraussichtliche Liquiditäts- und wertbeeinflussende Ereignisse und Risiken festgelegt. Dabei wird zwischen direkten und indirekten (hauptsächlich operationellen) Risiken unterschieden. Diese werden bestimmt und quantifiziert.

Einzelne wesentliche Risiken werden für eine Überwachung mit Limits versehen, die bei Überschreitung festgelegte Handlungsmechanismen in Gang setzen, die mit risikoreduzierenden Maßnahmen verbunden sind.

Die Erstellung von Sensitivitätsrechnungen und die regelmäßige zusätzliche Durchführung von Stresstest zur Bewertung von Liquiditätsrisiken zeigen durch entsprechende Belastungsproben auf, in welchen Stadien ggfs. Liquiditätsprobleme auftreten können, denen dann entgegenzuwirken ist. Die Identifikation von ggfs. weiteren, neuen Risiken ist ebenso Bestandteil

der Steuerung von Risiken im Rahmen des laufenden Liquiditätsmanagements.

### **3. Angaben zur fairen Behandlung der Anleger**

Die KVG verwaltet die Fondsgesellschaft sowie alle weiteren von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung. Sie stellt sicher, dass die Anleger der Fondsgesellschaft fair behandelt und bestimmte Investmentvermögen und deren Anleger nicht zu Lasten anderer bevorzugt behandelt werden.

Jeder Anleger hat die gleichen Möglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen. Die Ergebnisverteilung richtet sich nach dem Gesellschaftsvertrag und der Höhe der Beteiligung am Kommanditkapital. Es gibt keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Alle Anteile sind gleich gewichtet und haben gleiche Ausstattungsmerkmale. Anteile mit unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen werden für das gegenständliche Investmentvermögen nicht herausgegeben.

Die KVG richtet ihre gesamten Entscheidungen und organisatorischen Strukturen bezogen auf das Investmentvermögen so aus, dass eine Gleichbehandlung gewährleistet ist.

### **4. Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

§ 37 KAGB umfasst Regelungen zu den Vergütungssystemen, welche für die Vergütungen der Geschäftsführer, der leitenden Angestellten und der Mitarbeiter der KVG Anwendung finden.

Das Vergütungssystem der KVG wird einmal jährlich einer Überprüfung unterzogen. Inhalt der regelmäßigen Überprüfung ist auch die Einhaltung der rechtlichen Anforderungen. Mit dem Aufsichtsrat wird das Vergütungssystem jährlich erörtert.

Bei Änderungen der Unternehmens- oder Risikostrategie erfolgt eine außerplanmäßige Überprüfung der Vergütungspolitik und -praxis. Daraus abgeleitet wird entschieden, ob und inwieweit das Vergütungssystem ggfs. den neuen Rahmenbedingungen anzupassen ist.

Die Vergütung für die Geschäftsführer der KVG erfolgt auf einzelvertraglicher Basis. Stand heute handelt es sich um ein variables Vergütungsmodell. Die Vergütung setzt sich aus einer monatlichen fixen und einer jährlichen variablen Komponente zusammen. Die Höhe und die Bemessungsgrundlage der variablen

Komponente wird im gesamten Aufsichtsrat erörtert und festgelegt; sie orientiert sich nicht an der Wertentwicklung oder am Erfolg einzelner, von der KVG verwalteter Fonds.

Die Vergütung für leitende Angestellte und Mitarbeiter der KVG erfolgt ebenfalls auf einzelvertraglicher Basis. Stand heute handelt es sich um ein variables Vergütungsmodell für Verträge leitender Angestellter und Mitarbeiter. Die Vergütung setzt sich aus einer monatlichen fixen und einer jährlichen variablen Komponente zusammen. Grundlage für die Berechnung des variablen und leistungsorientierten Teils der Vergütung sind zu Beginn eines Jahres getroffene Zielvereinbarungen und deren Zielerreichungsgrad zum Ende des Jahres.

Eine diesbezügliche Erörterung findet zwischen dem jeweiligen Mitarbeiter und der Geschäftsführung statt. Das Ergebnis wird dem Aufsichtsrat zur Entscheidung vorgelegt.

Der mögliche variable Anteil an der Gesamtvergütung beträgt für leitende Angestellte max. 30% und für Mitarbeiter max. 20%, jeweils bezogen auf die feste Vergütung. Die variable Vergütung bietet keinen Anreiz, ein unverhältnismäßig großes Risiko für einzelne AIF einzugehen, da die Vergütung nicht von der Wertentwicklung oder vom Erfolg einzelner, von der KVG verwalteter AIF abhängt.

Für die Zuteilung der Vergütung der Mitarbeiter und der leitenden Angestellten ist die Geschäftsführung der KVG unter Mitwirkung des Aufsichtsrates zuständig. Für die Zuteilung der Vergütung der Geschäftsführer ist der Aufsichtsrat der KVG zuständig.

Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik 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 KVG nicht eingerichtet.

## **5. Anlageziele und Anlagepolitik**

Die KVG berücksichtigt im Rahmen von Anlageentscheidungen als auch fortlaufend während der Investitionsdauer von bestehenden Anlagen etwaige Risiken, die im Zusammenhang mit Nachhaltigkeits-

aspekten (Umwelt-, Soziales- und Unternehmensführung) stehen.

3. Der Abschnitt „II. Die Investmentgesellschaft“ des Emissionsprospekts wird im Punkt 7.2. wie nachfolgend ergänzt:

### **INVESTITION MÖWEN-PARKCENTER KÜHLUNGSBORN**

#### **Strukturierter Ankaufsprozess**

Die CAPRENDIS Beteiligung GmbH ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragt Objektankäufe für die CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Investmentgesellschaft“) nach einem strukturierten und abgestimmten Prozess durchzuführen.

Nach der Verifizierung eines möglichen Investitionsobjektes wird in einem ersten Schritt geprüft, ob das Investitionsobjekt die genehmigten Anlagebedingungen erfüllt. Gleichzeitig werden erste wirtschaftliche Berechnungen durchgeführt. Bei einer positiven Erstbewertung wird in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft ein marktgerechtes schriftliches Kaufpreisangebot als Interessensbekundung an die Eigentümerseite übermittelt. Wird das Angebot von der Verkäuferseite angenommen, vereinbaren die Parteien im Rahmen eines LOI (Letter of Intent) die Ankaufrahmenbedingungen. Darin werden u.a. das Kaufpreisgebot, weitere Annahmen für den Ankauf, sowie ein exklusiver Zeitrahmen für die Prüfung vereinbart. Anschließend werden externe Sachverständige mit der technischen und rechtlichen Prüfung beauftragt. Parallel dazu beauftragt die Kapitalverwaltungsgesellschaft einen durch sie bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen akkreditierten Gutachter mit der Wertermittlung des Objektes. Abweichende Prüfergebnisse gegenüber den Annahmen aus dem LOI werden dann mit der Verkäuferseite besprochen und verhandelt. Parallel werden bei mehreren Banken Finanzierungsangebote für die Aufnahme des Fremdkapitals eingeholt. Die finalen Ergebnisse werden in einem Ankaufsexposé zusammengetragen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle zur Ankaufsgenehmigung vorgelegt. Vor Kaufvertragsabschluss wird der ausgehandelte Kaufvertrag, der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle zur Genehmigung vorgelegt. Die Komplementärin beurkundet dann im Namen der Investmentgesellschaft den notariellen Kaufvertrag. Zukünftig werden beim Ankauf weiterer Objekte die Kaufverträge durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Namen des AIF unterzeichnet.

## Ankaufsprozess Möwen-Parkcenter

Am 13.12.2019 wurde nach dem zuvor beschriebenen Prozess ein Kaufangebot für das Möwen-Parkcenter, Rudolf-Breitscheid-Straße 15 in 18225 Kühlungsborn an die Eigentümerseite in Höhe von 11,6 Mio. Euro übermittelt. Dieses Angebot wurde von der Verkäuferseite als zu niedrig abgelehnt. Im März 2020 wurde ein erneutes Angebot an der Verkäuferseite in Höhe von 12,6 Mio. Euro unterbreitet. Die Wettbewerbssituation und die Pandemie haben dazu geführt, dass die Nachfrage nach Objekten mit systemrelevanten Mietern (EDEKA ist Ankermieter) sprunghaft angestiegen ist. Nach Prüfung aller wirtschaftlichen Grundlagen wurde am 16.06.2020 ein erneutes Kaufangebot für das Objekt in Höhe von 13,5 Mio. Euro abgegeben. Einer der Grundlagen für die Erhöhung des Angebotes war u.a. das EDEKA als Ankermieter den Mietvertrag um weitere 10 Jahre verlängert hat. Am 15.07.2020 wurde im Rahmen eines LOI mit der Verkäuferseite die Ankaufsbedingungen vereinbart. Mit der anschließenden technischen Prüfung wurde die Firma Fidelius GmbH aus Stuttgart beauftragt. Die rechtliche Prüfung wurde von der Kanzlei Tiefenbacher Rechtsanwälte, Steuerberater aus Heidelberg durchgeführt. Als Gutachter war Wuest Partner Deutschland beauftragt. Im Bankenvergleich wurde das Angebot der Volksbank Schaumburg eG ausgewählt. Das erstellte Verkehrswertgutachten testete einen Objektwert in Höhe von 14,2 Mio. Euro. Eine schriftliche Finanzierungszusage der Volksbank Schaumburg eG zu den nachfolgend aufgeführten Bedingungen lag vor. Im Rahmen der abschließenden Kaufvertragsverhandlungen mit der Verkäuferseite kam es aufgrund von festgestellten Mängeln zu einer Reduzierung des Kaufpreises gegenüber dem abgegebenen Kaufpreisangebot um 100.000 Euro. Am 16.12.2020 wurde der Objektankauf durch die notarielle Beurkundung mit einem Kaufpreis in Höhe von 13,4 Mio. Euro abgeschlossen.

## Eckdaten

Objektname:	Möwen-Parkcenter Kühlungsborn
Objektanschrift:	Rudolf-Breitscheid-Str. 15, 18225 Kühlungsborn
Grundstücksgröße:	14.287 m <sup>2</sup>
Gebäudebaujahr:	2007
Nutzung:	Wohn- und Geschäftshaus + Parken

## Mietflächen:

Gewerbe	2.173 m <sup>2</sup> / 9 Einheiten
Wohnen	3.257 m <sup>2</sup> / 39 Einheiten
Parkplätze	594

Ankermieter Gewerbe:	Noveg GmbH (Parkhausbetreiber) EDEKA Handelsgesellschaft mbH KiK Textilien und Non-Food-GmbH
----------------------	---

Vermietungsstand:	Gewerbe 100 %, Wohnen ca. 90 %
-------------------	--------------------------------

Jahresnettomiete IST:	930.422 Euro (Stand Mieterliste 09.09.2020)
-----------------------	--

Erbpachtzins:	76.542 Euro
---------------	-------------

Jahresnettomiete IST bereinigt um Erbpachtzins:	853.880 Euro
---	--------------

Kaufpreis brutto:	13.400.000 Euro (15,69-fache der Jahresnettomiete)
-------------------	---

Verkehrswert:	14.200.000 Euro (laut Gutachten vom 29.09.2020 – W&P Immobilienberatung GmbH)
---------------	--

## Makrostandort

Kühlungsborn stellt mit 8.878 Einwohnern den größten Bade- und Erholungsort Mecklenburgs dar und befindet sich etwa 25 Kilometer von Rostock entfernt.

Der Wirtschaftsstandort Kühlungsborn wird vor allem vom Tourismus geprägt. Es gibt hier mehr als 18.000 Gästebetten bei 2.510.000 Übernachtungen p.a. (Stand 2019). Die weitere Wirtschaftsstruktur der Stadt charakterisiert sich überwiegend aus kleinen Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

Die Kaufkraft lag im Jahr 2019 bei 189,47 Mio. Euro bzw. bei 98,35 Index (Deutschland = 100). Die Einzelhandelszentralität wird mit 133,8 angegeben (Deutschland = 100, Stand 2019). Die Umsatzkennziffer im Einzelhandel lag bei 111,90 (Deutschland = 100) und die Arbeitslosenquote wurde mit 2,9% im Jahr 2019 beziffert.

Kühlungsborn ist im Individualverkehr gut über die Autobahn A20 bzw. über die Bundesstraße 105, sowie per Bahn und Bus, aber auch über den Flughafen Rostock-Laage gut erreichbar, wodurch eine gute Infrastruktur gewährleistet ist.

### **Mikrostandort**

Das Möwen-Parkcenter liegt nur 200 Meter vom Kühlungsborner Ostsee Strand entfernt. Mit rund neun Gewerbeeinheiten, darunter einem EDEKA Supermarkt, einem Bäcker, einem Bekleidungs-filialisten, kleineren Betrieben und den zugehörigen Parkhäusern mit 594 Stellplätzen bildet das Möwen-Parkcenter in der zentralen Innenstadt einen deutlichen Angebotsschwerpunkt.

Das angeschlossene Parkhaus des Möwen-Parkcenter ist 24 Stunden/Tag nutzbar. Diese gemischt genutzte Immobilie mit 39 Wohnungen fungiert am Ort nicht nur als größtes Nahversorgungszentrum, sondern auch als Durchgangspassage zwischen dem Parkhaus, der Strandpromenade und der belebten Innenstadt von Kühlungsborn.

In unmittelbarer Umgebung sind viele Hotels, Ferienwohnungen und Gastronomiebetriebe, wie auch eine Vielzahl an Einzelhändlern mit Ärzten und Apotheken gelegen. Nebst dem verfügt Kühlungsborn über alle gängigen Schularten.

Zu den Besonderheiten des Ostseebades Kühlungsborn gehört auch der über 130 Hektar große Stadtwald, der inmitten des Ortes liegt.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut bis sehr gut beurteilt.

### **Grundstück**

Das Grundstück besteht aus sieben Flurstücken (185/7, 185/9, 185/10, 185/12, 193/11, 193/27 und 195/16), ist unregelmäßig geschnitten und weist eine ebene Oberfläche auf. Insgesamt weist das Grundstück rd. 14.287 qm auf.

Für das Grundstück besteht ein Erbbaurechtsverhältnis über 66 Jahre ab dem Datum der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch (bis 23.06.2072). Zum aktuellen Zeitpunkt ist bei einer abweichenden Bebauung die schriftliche Einwilligung des Grundstückseigentümers von Nöten. Eine geänderte Nutzung kann zur Neuvereinbarung der Erbbauzinsanpassungsklausel führen. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch, hat der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer zu

übertragen und die Bauwerke in ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben. Der Erbbauberechtigte erhält bei der Rückgabe des Grundstücks und der Bauwerke eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes der Gebäude und Anlagen. Der aktuelle Erbbauzins beträgt 76.542 Euro p.a..

Im Grundbuchauszug sind in Abteilung II die Reallast für den jeweiligen Eigentümer Kühlungsborn, sowie die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast für den jeweiligen Eigentümer Kühlungsborn vorhanden. Die Rechte und Belastungen aus dem Erbbaurecht werden in der Berechnung des Cashflows berücksichtigt.

Das Grundstück ist voll erschlossen, die Zufahrt/der Zugang erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen. Die Erschließungsstraße ist voll ausgebaut.

Es bestehen für die betroffenen Flurstücke keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Auch sind diese nicht als Altlast bzw. Altlastverdachtsfälle im Altlastenkataster erfasst.

### **Finanzierung**

Zur Finanzierung des Kaufpreises wurden zwei Darlehensverträge mit der Volksbank Schaumburg eG wie folgt abgeschlossen:

#### **Langfristiges Darlehen**

Darlehensnehmer: CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

---

Darlehensgeber: Volksbank Schaumburg eG

---

Darlehensbetrag: 8.265.000 Euro

---

Auszahlung: 99,25%

---

Zinssatz: 1,20%

---

Zinsbindung: 10 Jahre

---

Tilgung: 2,00% jährlich vom ursprünglichen Darlehensbetrag zzgl. der durch Tilgung ersparten Sollzinsen

---

Sicherheiten: Buchgrundschuld in Höhe von 8.265.000 EUR in Abt. III des Grundbuchs, Abtretung der Miet-/Pachtansprüche (in stiller Form)

---

## Kurzfristiges Darlehen als Zwischenfinanzierung

Darlehensnehmer:	CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Darlehensgeber:	Volksbank Schaumburg eG
Darlehensbetrag:	1.635.000 Euro
Auszahlung:	99,00%
Zinssatz:	2,25%
Zinsbindung:	keine
Tilgung:	keine
Sicherheiten:	Buchgrundschuld in Höhe von 8.265.000 EUR in Abt. III des Grundbuchs, Abtretung der Miet-/Pachtansprüche (in stiller Form)

Das kurzfristige Darlehen soll durch die Einwerbung weiteren Eigenkapitals bis zum 31.12.2021 vollständig abgelöst werden.

## INTERESSENKONFLIKTE

### Allgemeine Grundsätze

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist bestrebt, Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft entstehen und auftreten können, zu vermeiden.

Hierzu hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Risk-Policy entwickelt, die es ihr erlauben soll, bei der von ihr verwalteten Alternative Investmentfonds (AIF) gemäß den aufgezeigten Grundsätzen zum Umgang und Offenlegung von Interessenskonflikten diesen gerecht zu werden. Zielsetzung des in der Kapitalverwaltungsgesellschaft implementierten Interessenkonfliktmanagements ist die Vermeidung von Interessenkonflikten sowie die gebotene Wahrung von Anlegerinteressen und Transparenz im Fall von unvermeidbaren Interessenkonflikten. Potentielle Interessenkonfliktsituationen werden laufend durch angemessene Vorkehrungen identifiziert, vermieden und gelöst. Etwaige unvermeidbare oder nicht aufgelöste Interessenkonflikte werden den Anlegern gegenüber durch ihre Darstellung der Interessenkonfliktsituation im Anlegerbereich offengelegt und transparent gemacht.

## Konkrete Interessenkonfliktsituationen beim Ankauf Möwen-Parkcenter Kühlungsborn

Die CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat das vorstehend genannte Grundstück einschließlich Geschäftsbauten („Möwen-Parkcenter Kühlungsborn“) erworben.

Geschäftsführende Kommanditistin, der KAGB-regulierten Investmentgesellschaft CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Investmentgesellschaft“), ist die GF Treuhand GmbH mit Sitz in Winterbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 752276 und vertreten durch ihre Geschäftsführer Herr Jörg Schielein und Heinz Centini.

Verkäufer des Möwen-Parkcenter Kühlungsborn war die Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG i. L. („Fondsgesellschaft“) welche durch Ihre Liquidatorin, die FLEX Fonds Capital GmbH mit Sitz in Schorndorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 734894 und vertreten durch ihre Geschäftsführer Herr Gerald Feig und Heinz Centini, vertreten wird.

Zum Zeitpunkt des Ankaufes im Dezember 2020 hatten beide Gesellschaften den gleichen Firmensitz.

Darüber hinaus folgt, dass die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft und die Liquidatorin der Fondsgesellschaft, das heißt sowohl die Erwerberin als auch die Verkäuferin, denselben Geschäftsführer (Heinz Centini) haben, diese beiden geschäftsführenden Einheiten aber kraft ihrer Funktion in beiden Gesellschaften entgegengesetzten Interessen gerecht werden mussten insofern, als die Erwerberin möglichst günstige Kaufkonditionen durchsetzen will, während die Verkäuferin naturgemäß von ihren Verkaufsinteressen geleitet wird.

Dieser bestehende Interessenkonflikt konnte hinsichtlich der Kaufpreisfindung dadurch ausgeräumt werden, dass ein durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Auftrag gegebenes unabhängiges Wertgutachten zum Wert der Immobilie eingeholt wurde. Zudem stand die Investmentgesellschaft als Kaufinteressentin in starkem Marktwettbewerb mit anderen Erwerbsinteressenten.

Als Wert des Möwen-Parkcenters Kühlungsborn wurde ein unabhängiges Wertgutachten mit EUR 14.200.000,00 ermittelt. Der beurkundete Kaufpreis der Immobilie „Möwenparkcenter Kühlungsborn“ beläuft sich auf EUR 13.400.000,00, ist mithin somit niedriger als der von dem Gutachter ermittelte Wert. Der Erwerb erfolgt daher aus Sicht der Kapitalver-

waltungsgesellschaft, sowohl was den Vermögensstand betrifft, als auch vom Ankaufsprozess insgesamt zu marktgerechten Konditionen und Voraussetzungen. In Bezug auf den Ankaufsprozess des Möwen-Parkcenters werden keine Nachteile für die zuvor aufgeführten Interessenskonflikte gesehen.

4. Der Abschnitt „V. Wesentliche Vertragsbeziehungen / Identitäten und Pflichten wesentlichen Dienstleister“ des Emissionsprospekts wird im Punkt 1.1. wie nachfolgend geändert:

Die ADREALIS Kapitalverwaltungs-GmbH wurde mit einem Bestellungsvertrag zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft i.S.d. KAGB bestellt.

5. Der Abschnitt „XII. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen“ des Emissionsprospekts wird im Punkt 1.3. wie nachfolgend geändert:

Aufgrund eines Bestellungsvertrag wird die Investmentgesellschaft extern verwaltet durch die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, Maximiliansplatz 12, 80333 München

6. Der Abschnitt „XII. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen“ des Emissionsprospekts wird im Punkt 4. wie nachfolgend geändert:

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH

4.1. GESCHÄFTSANSCHRIFT  
Maximiliansplatz 12  
80333 München  
Telefon: + 49 89 2620 222-0  
Fax: + 49 89 2620 222-9  
caprendis-kvg@xol-group.com  
www.adrealis-kvg.de

4.2. HANDELSREGISTER  
Amtsgericht München, HRB 258883

4.3. GESCHÄFTSFÜHRUNG  
Hendrik Böhrnsen, Torsten Schlüter

7. Der Abschnitt „XII. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen“ des Emissionsprospekts wird im Punkt 15. wie nachfolgend geändert:

Als E-Mail-Adresse der KVG kann hierbei angegeben werden:

caprendis-kvg@xol-group.com

8. Der Abschnitt „XIII. Anlagebedingungen“ des Emissionsprospekts wird in Spalte 1, Zeile 8 wie nachfolgend geändert:

**ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH**  
**mit Sitz in Maximiliansplatz 12, 80333 München**

9. Der Abschnitt „XIV. Gesellschaftsvertrag“ des Emissionsprospekts wird § 9 Abs. 1 Satz 1 wie nachfolgend geändert:

Die Gesellschaft bestellt die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, München im Rahmen eines AIF-Verwaltungsvertrags als externe Verwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Absatz 2 Nummer 1 KAGB.

10. Der Abschnitt „Wichtige Hinweise“ des Emissionsprospekts wird im 6. Absatz wie nachfolgend geändert:

Der Prospekt, die Anlagebedingungen und der Gesellschaftsvertrag, sowie die aktuellen Jahresberichte sind ab Vertriebsurlaub kostenlos erhältlich bei der Gesellschaft, der von ihr bestellten externen Kapitalverwaltungsgesellschaft ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, Maximiliansplatz 12, 80333 München sowie der CAPRENDIS Vertriebservice GmbH & Co. KG, Fabrikstraße 33, 73650 Winterbach.

4. Auf Antrag der geschäftsführenden Gesellschafterin haben die Gesellschafter und Treugeber der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG dem Wechsel der Komplementärin von der CAPRENDIS Beteiligung GmbH, Fabrikstraße 33, 73650 Winterbach, auf die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH, Reichenaustraße 19, 78467 Konstanz mit Wirkung zum 28.12.2020 rechtswirksam zugestimmt. Die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH hat sich im Vertrag der Sonderrechtsnachfolge vom 28.12.2020 verbindlich verpflichtet, die Aufgaben, Rechten und Pflichten zu übernehmen.

Die vorgenannten wichtigen neuen Umstände haben Auswirkungen auf die Darstellung innerhalb des Emissionsprospekts in den folgenden Abschnitten, wobei die geänderten Textabschnitte im Folgenden zur besseren Verständlichkeit jeweils durch Unterstreichung drucktechnisch hervorgehoben sind:

1. Der Abschnitt „II. Die Investmentgesellschaft“ des Emissionsprospekts wird im Punkt 4. wie nachfolgend geändert:

Die persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft ist die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Konstanz (nachfolgend „Komplementärin“ genannt).

2. Der Abschnitt „VI. Kosten“ des Emissionsprospekts wird im Punkt 2.1. wie nachfolgend geändert:

Die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH erhält von der Investmentgesellschaft eine Vergütung i.H.v. bis zu 0,15% des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags.

3. Der Abschnitt „VI. Kosten“ des Emissionsprospekts wird im Punkt 2.2. wie nachfolgend geändert:

a) Die KVG kann für den Erwerb oder die Veräußerung eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Buchstaben a) und b) jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,84% des Kaufpreises erhalten. Hiervon kann die KVG bis zu 1,7805% des Kaufpreises an die CAPRENDIS Beteiligung GmbH weitergeben.

b) Die KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,15% der Bemessungsgrenze. Für die Übernahme der Anlegerverwaltung bzw. des laufenden Assetmanagements kann die KVG hiervon bis zu 0,12% der Bemessungsgrundlage an die GF Treuhand GmbH bzw. bis zu 0,225% der Bemessungsgrundlage an die CAPRENDIS Beteiligung weitergeben.

4. Der Abschnitt „XII. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen“ des Emissionsprospekts wird im Punkt 2.1. wie nachfolgend geändert:

Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH

GESCHÄFTSANSCHRIFT

Reichenastr. 19, 78467 Konstanz

Telefon: + 49 89 2154 7099-0

Fax: + 49 89 2154 7099-9

E-Mail: info@sr-capital.de

Geschäftsführung:

Hendrik Böhrnsen, Ernst Rohwedder

5. Der Abschnitt „XIV. Gesellschaftsvertrag“ des Emissionsprospekts wird im § 3 Abs. 2 wie nachfolgend geändert:

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Konstanz, im Folgenden „Komplementärin“.

6. Der Abschnitt „XIV. Gesellschaftsvertrag“ des Emissionsprospekts wird im § 28 Abs. 5 wie nachfolgend geändert:

Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH, Konstanz

5. Herr Jörg Schielein ist am 08.02.2021 als Gesellschafter aus der CAPRENDIS Beteiligung GmbH ausgeschieden und mit Wirkung zum 17.02.2021 aus der Geschäftsführung ausgeschieden.

Die vorgenannten wichtigen neuen Umstände haben Auswirkungen auf die Darstellung innerhalb des Emissionsprospekts in den folgenden Abschnitten, wobei die geänderten Textabschnitte im Folgenden zur besseren Verständlichkeit jeweils durch Unterstreichung drucktechnisch hervorgehoben sind:

1. Der Abschnitt „XII. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen“ des Emissionsprospekts wird im Punkt 2.3. wie nachfolgend geändert:

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Gerrit Volz

6. Die **ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH** hat das Assetmanagement an die CAPRENDIS Beteiligung GmbH ausgelagert.

Die vorgenannten wichtigen neuen Umstände haben Auswirkungen auf die Darstellung innerhalb des Emissionsprospekts in den folgenden Abschnitten, wobei die geänderten Textabschnitte im Folgenden zur besseren Verständlichkeit jeweils durch Unterstreichung drucktechnisch hervorgehoben sind:

1. Der Abschnitt „III. Kapitalverwaltungsgesellschaft“ des Emissionsprospekts wird im Punkt 6. Abs. 7 wie nachfolgend geändert:

Die KVG hat das Assetmanagement an die CAPRENDIS Beteiligungen ausgelagert. Diese übernimmt in diesem Zusammenhang folgende Tätigkeiten:

◆ **Objektidentifizierung:**

- Identifizierung von potentiellen Anlageobjekten
- Vorbereitung sowie Unterstützung während des An- und Verkaufs von Immobilien respektive Anteilen an Immobiliengesellschaften
- Beratung und Unterstützung im Rahmen der Ankaufsprüfung (Due Diligence)

- Identifizierung von potentiellen Käufern für Anlageobjekte im Falle deren Verkaufs
- Mitwirkung beim Aufbau eines Datenraums für den Verkaufsprozess
- ◆ **Objektübernahme:**
  - Bestandsaufnahme und Überprüfung von bestehenden Verträgen, technische Ersterfassung (Gebäudezustandsanalyse) und Kautionsübernahme
  - Überprüfung Betreiber- u. Verkehrssicherungspflichten; ggf. Vorbereitung und Abstimmung erforderlicher Maßnahmen mit der Auftraggeberin bzw. dem von dieser beauftragten Portfolio-Managers
- ◆ **Analyse und Strategieentwicklung:**
  - Markt- / Standort- und Konkurrenzanalyse; Risikobetrachtung
  - Überprüfung der Objekte auf Ertrags- und Kostenoptimierungspotenziale
  - Entwicklung Objektstrategien zur Optimierung der Markt- und Ertragsfähigkeit der Objekte, Erarbeitung von Entwürfen für Marketing-Konzepte und Übermittlung dieser an die Auftraggeberin bzw. an den von dieser beauftragten Portfolio-Managers
- ◆ **Bewirtschaftung Objekte:**
  - Budget- und Bewirtschaftungsplanung auf Objektebene, Benchmarking von Mieten, Betriebskosten usw. und Abstimmung mit der Auftraggeberin; Budgetsteuerung (Kontrolle / Anpassung in Abstimmung mit der Auftraggeberin bzw. dem von dieser beauftragten Portfolio-Managers bei Überschreitung)
  - Liquiditätsplanung und -steuerung auf Objektebene
  - Ermittlung von Planwerten, Soll-Ist-Abgleich, Varianzanalyse, diesbezügliches Reporting an die Auftraggeberin bzw. an den von dieser beauftragten Portfolio-Managers nach deren Vorgaben
  - Analyse von Betriebs- und Management-Kosten; Vorschläge zur Kostenoptimierung an die Auftraggeberin
- Steuerung / Kontrolle des Objekt-Marketings
- Steuerung / Kontrolle des Vermietungsprozesses inkl. Überprüfung der Mieter-Informationen wie Bonität
- Überwachung der Vakanzen auf anstehende Mietvertragsbeendigungen
- Überprüfung des Mietniveaus sowie Erarbeitung von Vorschlägen hinsichtlich etwaiger Mietanpassungen
- Überwachung der Mietrückstände
- Analyse der Instandhaltungen und des Instandhaltungsstaus
- Sicherstellung und Kontrolle / Anordnen notwendiger Modernisierungen und Instandhaltungen / -setzungen
- Projektmanagement:
  - Übernahme der Funktion als lokale Kommunikationsstelle der betreffenden Parteien
  - Technische und kaufmännische Beratung inkl. Erstellung von Konzepten und Strategien
  - Überwachung / Kontrolle von externen Projekt-Management-Dienstleistungen
  - Mieterpflege und -bindung, Mieterkommunikation, Beschwerdemanagement
  - Begehungen mit Mietinteressenten
  - Verwaltung, Sichtung und Prüfung der Bewerberanfragen und Bewerberunterlagen inkl. Bonitätsprüfung
  - Ausfertigung Mietvertragsdokumentation
  - Überprüfung Mieterhöhungsmöglichkeiten
  - Unterstützung bei genehmigungspflichtigen Mieterumbauten
  - Analyse und Abstimmung Ausstattungsstandards
  - Übergabe/Abnahme der Mieträume bei Neuvermietung und Mieterwechsel (Vor- und Endabnahme)

- Steuerung der externen Dienstleister, Überwachung der Kosten und eigene Vorschläge zur Kostenreduzierung
- Überwachung des Zustandes der Gebäude und Anlagen (Sicherheitsbegehung, Qualitätssicherung der Objekte), Gewährleistungsmanagement

#### ◆ **Reporting an die Auftraggeberin**

- Asset Management-Reporting, inkl. Liquiditäts-Reporting auf Objektebene
- Erstellung von Prognosen / Forecasts für das Portfoliomanagement
- Bereitstellung aller notwendiger Informationen für Bestandsbewertungen
- Reporting von Versicherungsfällen
- Ad-Hoc Reporting, umgehende Benachrichtigung bei außergewöhnlichen Ereignissen und / oder Geschehnissen, insbesondere wenn diese einen negativen Einfluss auf den Wert oder die Rentabilität der Objekte haben könnten

## Weitere Angaben

Unabhängig von vorgenannten wichtigen neuen Umstände aktualisieren wir anlässlich dieses Nachtrags Nr. 1 die Angaben in folgenden Abschnitten wobei die geänderten Textabschnitte im Folgenden zur besseren Verständlichkeit jeweils durch Unterstreichung drucktechnisch hervorgehoben sind. Bei den nachfolgenden weiteren Angaben handelt es sich nach Auffassung der KVG nicht um solche Umstände, die eine rechtliche Verpflichtung zur Aufstellung eines Nachtrags auslösen. Die KVG weist insoweit darauf hin, dass die Aktualisierung des Emissionsprospektes durch die nachfolgenden weiteren Angaben freiwillig erfolgt, und dass hiermit nicht eine vollumfängliche Aktualisierung des gesamten Investment Memorandums verbunden ist. Die KVG behält sich vor, auch in Zukunft weitere solcher Aktualisierungen des Investment Memorandums auf freiwilliger Basis vorzunehmen.

1. Unter „II. Die Investmentgesellschaft“ 10.4. Sonstige Risiken“ wird nach „Risiken aus Management und Verwaltung“ als weitere Risiken folgende Absätze eingefügt:

### **(7) Risiko durch Pandemien und Epidemien**

Die KVG, die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaften können aufgrund von Pandemien, wie z.B. die aktuelle „Covid 19-Krise 2020 bzw. Epidemien und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaft-

lich (z.B. Einstellung von Mietzahlungen) als auch in der Organisationsfähigkeit (Geschäftsbetrieb) betroffen sein. Hiervon können sämtliche Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß eines solches Ereignisses und die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich nicht abschließend darstellen.

### **(8) Nachhaltigkeitsrisiken von Vermögensgegenständen**

Die Anlageentscheidungen der KVG berücksichtigen grundsätzlich Nachhaltigkeitsrisiken. Es handelt sich dabei um Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens haben können; dies schließt klimabezogene Risiken in Form von physischen Risiken und Transitionsrisiken ein.

Nachhaltigkeitsrisiken wirken auf alle bekannten Risikoarten ein und stellen daher keine eigene Risikoart dar, sondern werden als Teilaspekt den bekannten Risikoarten wie Marktrisiko, Liquiditätsrisiko, Kreditrisiko oder operationelles Risiko zugeordnet. Sie können sich verstärkend auswirken und tragen dann mitunter wesentlich zum Gesamtrisikoprofil des AIF bei.

Sofern Nachhaltigkeitsrisiken eintreten, können sie einen wesentlichen Einfluss – bis hin zu einem Totalverlust – auf den Wert und/oder die Rendite der betroffenen Vermögensgegenstände haben. Solche Auswirkungen auf einen Vermögensgegenstand können die Rendite des AIF negativ beeinflussen oder bis zum Totalverlust der Kapitalanlage führen.

Vor diesem Hintergrund ist die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken durch die KVG als Teil der Gesamtrisikostrategie im Risikomanagement verankert. Ziel ist es, das Eintreten dieser Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um die Auswirkungen auf die betroffenen Vermögensgegenstände bzw. das Gesamtportfolio des AIF zu minimieren.

Die Nachhaltigkeitsrisiken, die einen negativen Einfluss auf die Rendite des AIF haben können, werden in die Aspekte Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (nachfolgend „ESG“) unterteilt. Zu den Umweltaspekten kann z. B. der Klimaschutz oder Klimawandel zählen, zu den sozialen Aspekten z.B. die Einhaltung von Vorgaben zur Sicherheit am Arbeitsplatz und zu den Aspekten der Unternehmensführung z.B. die Berücksichtigung der Einhaltung von Arbeitnehmerrechten oder dem aktiven Nachhaltigkeitsmanagement durch Geschäftsleitung und Aufsichtsrat der KVG.

### **(9) Berücksichtigung der Risiken im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit**

Die Risiken im Zusammenhang mit ESG-Aspekten, können sich negativ auf die laufende Performance und/oder den Verkehrswert eines Vermögensgegenstandes des [AIF] auswirken. Sie werden auch ohne eigene Nennung in den im Risikokapitel genannten Risiken bei der Bewertung des Risikoausmaßes berücksichtigt.

### **(10) Risikomanagement Verfahren hinsichtlich Nachhaltigkeitsrisiken**

Zur Bewertung von Nachhaltigkeitsrisiken werden vom Risikomanagement Risikoindikatoren (Key Risk Indicators) herangezogen. Die Risikoindikatoren können dabei quantitativer oder qualitativer Natur sein und orientieren sich an den ESG-Aspekten und dienen der Risikofrüherkennung und Risikomessung einschließlich angemessener Stresstests.

#### **Widerrufsrecht**

Sie können gemäß § 305 Abs. 8 KAGB Ihre Willenserklärung, die Sie vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt abgegeben haben und die auf Erwerb eines Anteils an der CAP Immobilienwerte I GmbH & Co. geschlossene Investment KG gerichtet war, innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, Maximiliansplatz 12, 80333 München, Telefax: + 49 89 2620 222-99, E-Mail: info-adrealis@xol-group.com oder GF Treuhand GmbH, Fabrikstr. 33, 73650 Winterbach, Telefax: + 49 7181 2699 388-91, E-Mail: info@gf-treuhand.de zu erklären; zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung.

#### **Widerrufsfolgen**

Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

Dieser Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt ist kostenlos bei der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH unter der Internetpräsenz [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de) erhältlich.

**Datum der Aufstellung des Nachtrag Nr. 1: 25.06.2021**  
Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ralf Ellerbrok

