

WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN

Gegenstand dieses Dokumentes 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.

Fondsgesellschaft ("AIF", „Fonds“):

United Investment Partners Projektentwicklungen Deutschland GmbH & Co. geschlossene InvKG, Marienstr. 5, 70178 Stuttgart

Art des Investmentvermögens:

Geschlossener inländischer Publikums-AIF, der in Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 4 (Sachwerte in Form von Private Equity) investiert.

Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“):

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, Drehbahn 7, 20354 Hamburg

Komplementärin des AIF:

Sunrise Capital Verwaltungs GmbH, Reichenaustr. 19, 78467 Konstanz

Geschäftsführende Kommanditistin des AIF:

Sunrise Capital Management GmbH, Maximiliansplatz 12, 80333 München

Treuhandkommanditistin („Treuhanderin“):

XOLARIS Solution 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 die Beteiligung der Gesellschaft, insbesondere als Gesellschafter an der United Investment Partners Beteiligungsholding GmbH mit Sitz in Stuttgart (HRB 765260, Amtsgericht Stuttgart). Darüber hinaus wird sich die Gesellschaft an mindestens zwei weiteren Kapitalgesellschaften mit Sitz in Deutschland beteiligen (Zielgesellschaften). 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 in Höhe von bis zu 20 % des investierten Kapitals. Zur Umsetzung der Anlagestrategie ist geplant, wie folgt in Unternehmen (Beteiligungsgesellschaften) zu investieren:

- Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Unternehmen angelegt, die nicht länger als fünf Jahre am Markt tätig sind.
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Unternehmensanteile investiert, wobei die Beteiligung am jeweiligen Unternehmen mindestens 15 % beträgt.
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Unternehmen der Branche Immobilie angelegt.

Anlageziel des AIF ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für die Anleger durch Erzielung von Wertzuwächsen und deren Realisierung beim Verkauf der Zielgesellschaften sowie durch Ausschüttungen.

Unternehmensstrategie der Zielgesellschaften

Unternehmensgegenstand der Zielgesellschaften ist die Gründung, der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von Anteilen oder Aktien an Beteiligungsgesellschaften, die Grundstücke bzw. Immobilien erwerben, entwickeln, bebauen, errichten, umwidmen, umbauen und revitalisieren bzw. am Erwerb, an der Entwicklung, der Bebauung, der Errichtung, der Umwidmung, dem Umbau und der Revitalisierung von Grundstücken bzw. Immobilien partizipieren, und um Grundstücke bzw. Immobilien veräußern zu können.

Für die mittelbaren Investitionen über die Zielgesellschaft und über die Beteiligungsgesellschaften (gemeinsam im Folgenden auch „Gesellschaften“) bzw. für die durch die Beteiligungsgesellschaften gehaltenen Grundstücke und Immobilien gelten folgende Investitionskriterien:

- Die jeweiligen Grundstücke bzw. Immobilien müssen in Deutschland belegen sein und sollen überwiegend in Großstädten, Ballungsräumen und Metropolregionen lokalisiert sein, bevorzugt in den sog. „Top 7 Städten“ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) und Städten mit Universitäten und/oder Fachhochschulen.
- Nutzungsart:
 - bebaute Grundstücke mit Gewerbe- und/oder Wohnimmobilien bzw. gemischt-genutzte Bestandsobjekte, die zum Zwecke der Umwidmung, des Umbaus und/oder der Revitalisierung erworben werden oder ggf. auch Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf aufweisen;
 - Immobilienentwicklungen, die alle Phasen der Entwicklung von Baurechten und Baurechtsoptimierungen, des Erwerbs von unbebauten baureifen Grundstücken ohne oder mit Bebauungsplan oder Grundstücken im Zustand der Bebauung sowie baureife Grundstücke mit Baugenehmigung umfassen kann;
 - Mikro- und/oder Studentenapartments bzw. Immobilien mit mehreren Wohneinheiten, ggf. Hotels, Boarding Häuser, Seniorenwohn-/Pflegeheime;
 - Gewerbeimmobilien (Büro- und Einzelhandelsimmobilien);
 - Eine Mischung der vorgenannten verschiedenen Nutzungsarten in einer Immobilie ist zulässig.
- mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit dem Ziel der Nutzung als Mikro- bzw. Studentenapartments bzw. in Immobilien mit mehreren Wohneinheiten angelegt.

- Die jeweilige Immobilie hat einen Verkehrswert von jeweils mindestens 500.000 Euro.
- Die Immobilienentwicklungen bzw. die Umwidmung, der Umbau und die Revitalisierung von Bestandsobjekten erfolgen mit dem Ziel einer Veräußerung der jeweiligen Immobilie; eine Verpachtung/Vermietung der bebauten Grundstücke bzw. Immobilien bis zur Veräußerung ist jedoch zulässig.
- Die Tochtergesellschaften haben ihren Sitz im Geltungsbereich der Bundesrepublik Deutschland.

Anlagepolitik der Fondsgesellschaft ist das Einwerben von Kommanditkapital und die mittelbare Aufnahme von Fremdkapital (auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften geplant), um zulässige Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 Ziffer 1 und 2 der Anlagebedingungen zu erwerben und hiermit die Erfüllung des Anlageziels zu erreichen. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.

Finanzierung

Die Investition des AIF in die Zielgesellschaften soll planmäßig ausschließlich durch Eigenkapital, die mittelbaren Investitionen in Grundstücke bzw. Immobilien und Immobilienentwicklungen sollen durch Eigenkapital der Zielgesellschaften und gegebenenfalls Fremdkapital von Banken finanziert werden.

Für den AIF dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, 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, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der genannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

Für den AIF ist die Belastung von Vermögensgegenständen 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 für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % 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, nicht überschreiten.

Die vorstehend genannten Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen am Fonds, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Kommanditkapital, Agio, Beteiligung der Anleger, Platzierungsfrist

Das geplante von Anlegern einzuwerbende Kommanditkapital des AIF soll bis zu 100.000.000 Euro betragen. Die Gesellschafter ermächtigen und bevollmächtigen die KVG während der Beitrittsphase das von Anlegern einzuwerbende geplante Kommanditkapital und damit das Ziel-Kommanditkapital des AIF auf bis zu 150.002.000 Euro zu erhöhen. Die Erhöhung des Ziel-Kommanditkapitals kann in mehreren Teilschritten erfolgen. Die Erbringung der Pflichteinlagen durch Sacheinlagen ist unzulässig. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Ein Anteil entspricht 1.000 Euro Kommanditeinlage. Ferner wird auf die jeweils gezeichneten Pflichteinlagen ein gestaffelter Ausgabeaufschlag (Agio) i.H.v. 3 % bei Eingang der vollständigen Beitrittserklärung bis 30.06.2019, i.H.v. 4 % bei Eingang der vollständigen Beitrittserklärung bis 30.09.2019 und i.H.v. 5 % bei Eingang der vollständigen Beitrittserklärung ab dem 01.10.2019 erhoben. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Der Anleger kann über den aktuellen Ausgabeaufschlag von der KVG, von der KVG und der AIF beauftragten Vertriebsgesellschaft oder seinem Finanzberater informiert werden.

Die Beitrittsphase endet bei Vollplatzierung spätestens 12 Monate nach Vertriebsgestaltung und sofern das geplante Kommanditkapital des Fonds zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt. Die Beitrittsphase kann von der geschäftsführenden Kommanditistin nach Abstimmung mit der KVG ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung einmal oder mehrmals bis längstens 31.12.2020 verlängert werden.

Die Anleger können sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber oder unmittelbar als Kommanditisten („Direktkommanditisten“) am AIF beteiligen.

Ausschüttungen/Auszahlungen

Die verfügbare Liquidität des Fonds soll gemäß § 8 der Anlagebedingungen an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des Fonds bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten, für Reinvestitionszwecke oder zur Substanzerhaltung bei dem Fonds benötigt wird. Die Höhe der Entnahmen/Auszahlungen kann variieren. Aufgrund der geplanten Erwirtschaftung einer positiven Rendite durch die Realisierung von Wertzuwächsen bei Veräußerung, sind konzeptionell keine jährlich gleichmäßigen, sondern je nach Veräußerungszeitpunkt und Höhe der Veräußerungserlöse variable Ausschüttungen / Auszahlungen in unterschiedlicher Höhe und zu nicht vorab festgelegten Terminen an die Anleger vorgesehen. 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

(insbesondere Zahlung der Kommanditeinlage) verbunden ist. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Laufzeit und Kündigung

Der AIF ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag grundsätzlich bis zum 31.12.2028 befristet. Er wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen eine Verlängerung der Laufzeit um insgesamt bis zu 3 Jahre bis maximal zum 31.12.2031. Während der Laufzeit und im Fall der Verlängerung(en) sind ordentliche Kündigungsrechte ausgeschlossen. 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 31.12.2028) aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

Risiko- und Ertragsprofil

Hinweis: Mit der Investition in den geschlossenen Publikums-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 das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens bis zur Privatinsolvenz (Maximalrisiko) erleidet.

Blindpool-Risiko

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments stehen nur die Investitionen in die Zielgesellschaften fest. Investitionen und Erwerbe von Anteilen an Beteiligungsgesellschaften durch die Zielgesellschaften sind noch nicht erfolgt. Ferner stehen die Investitionen noch nicht fest und sind bisher auch nicht vertraglich gesichert. Die Anleger können sich daher zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein genaues Bild von den konkreten Investitionen und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken machen. Es besteht das Risiko, dass die Zielgesellschaften nicht in ausreichendem Umfang, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten in die Beteiligungsgesellschaften investieren, sodass Kapital der Anleger nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen, insbesondere nur mit geringerem Ertragspotenzial und/oder höheren Kosten und Risiken als beabsichtigt, investiert werden kann.

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 zu jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wiederaufleben, 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 der Werte der Zielgesellschaften bzw. der Werte der Beteiligungsgesellschaften, an denen sich die Zielgesellschaften beteiligen sollen, der Preise und Kosten des geplanten mittelbaren Erwerbs von Grundstücken bzw. Immobilien, der Umwidmung, des Umbaus und/oder der Revitalisierung von Bestandsobjekten, der Entwicklung von Grundstücken und der Errichtung/Fertigstellung von Immobilien, 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 Käuferakquise anfallen. Die Immobilienstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass die Veräußerung von Immobilien nur zu schlechteren Konditionen möglich werden und niedrige 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 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 Kommanditeilen 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.

Platzierungsrisiko/Rückabwicklungsrisiko

Sollte sich die Platzierung des Kommanditkapitals verzögern oder nur teilweise gelingen, besteht das Risiko, dass die geplante Investition in die Zielgesellschaften verspätet oder gar nicht erfolgen kann und somit die geplante Tätigkeit des AIF nicht oder nur zeitversetzt aufgenommen wird. Betragsmäßig fixierte Kosten des AIF, die nicht vom Platzierungserfolg abhängig sind, können zu einer höheren Kostenquote führen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage haben. Eine Rückabwicklung (Auflösung) des AIF ist planmäßig nicht vorgesehen.

Interessenkonflikte / Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken

Interessenkonflikte z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen. Schlüsselpersonen (z. B. bei der KVG, der Komplementärin des AIF oder der Zielgesellschaften) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen. 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 Verkaufsprospekt 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 Verkaufsprospekt einbeziehen (Kapitel 3).

Kosten

Eine ausführliche und vollständige Darstellung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der vom AIF zu zahlenden Provisionen ist ausschließlich den Anlagebedingungen (§§ 7 und 8) sowie dem Verkaufsprospekt unter Kapitel 10 zu entnehmen.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Ausgabeaufschlag (Agio): 3 % bei Eingang der vollständigen Beitrittserklärung bis 30.06.2019, 4 % bei Eingang der vollständigen Beitrittserklärung bis 30.09.2019, 5 % bei Eingang der vollständigen Beitrittserklärung ab dem 01.10.2019, jeweils bezogen auf das Kommanditkapital

Rücknahmeaufschlag: Eine Rücknahme ist nicht möglich; ein Rücknahmeaufschlag wird nicht erhoben

Initialkosten: bis zu 8,085 % * des Kommanditkapital

* 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 für die Jahre 2019-2028)

ca. 2,55 %**

** bezogen auf den Nettoinventarwert. Bei dem angegebenen Wert handelt es sich um eine Schätzung. Einbezogen wurden nur die unter § 7 Ziffern 3, 5 und 6 lit. a. der Anlagebedingungen des AIF genannten Kosten, die teilweise feststehen (z.B. Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses des Fonds, externe Bewerter) bzw. geschätzt sind. Vergütungen und Kosten auf Ebene der Zielgesellschaften und der Beteiligungsgesellschaften (Anlagebedingungen § 7 Ziffer 4), Transaktionsgebühren und Transaktionskosten (Anlagebedingungen § 7 Ziffer 7), erfolgsabhängige Vergütungen (Anlagebedingungen § 7 Ziffer 8) sowie sonstige vom Anleger zu tragende Kosten (Anlagebedingungen § 7 Ziffer 10) sind nicht berücksichtigt.

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat

An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Vergütung	50 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen des AIF
Voraussetzungen für eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung (Entstehen des Anspruch der KVG)	wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind: a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird, und b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 7 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

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

Transaktionsgebühren für die KVG, für den Erwerb oder die Veräußerung von Anteilen an den Zielgesellschaften oder Anteilen/Beteiligungen an den Beteiligungsgesellschaften fallen nicht an.

Transaktions- und Investitionskosten

Dem AIF bzw. den Zielgesellschaften und den Beteiligungsgesellschaften werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten sowie die auf die Transaktionen ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Dem AIF können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Dem AIF werden mittelbar die im Zusammenhang mit der Umwidmung, der Revitalisierung, dem Umbau, der Entwicklung, der Bebauung, sowie der Belastung von Vermögensgegenständen von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können dem AIF bzw. den Zielgesellschaften und den Beteiligungsgesellschaften unabhängig vom tatsäch-

lichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Sofern diese den Zielgesellschaften und den Beteiligungsgesellschaften in Rechnung gestellt werden, wirken sie sich mittelbar über den Wert der Beteiligungsgesellschaften und der Zielgesellschaften auf den Nettoinventarwert des AIF aus.

Einzelfallbedingt können dem Anleger eigene Kosten aus Anlass seiner Beteiligung am AIF entstehen, 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

Da der AIF im November 2018 gegründet und noch keine Investition getätigt wurde, ist eine Angabe zur bisherigen Wertentwicklung nicht möglich.

Die Prognose für den Gesamtmittelrückfluss (bezogen auf ein von Anlegern einzuwerbendes Kommanditkapital i.H.v. 100.000.000 Euro ohne Agio und ohne Berücksichtigung von auf Ebene des AIF einzubehaltende Steuern bzw. vom Anleger zu zahlenden Steuern oder ggf. Steuererstattungen) beruht auf Annahmen, die überwiegend durch Erfahrungswerte belegt sind. Der Prognose (Basisszenario) liegen u.a. folgende wesentliche Prämissen zugrunde:

- Das erste mittelbare Investment wird über die Beteiligung des AIF an den Zielgesellschaften und deren Beteiligungen an einer Beteiligungsgesellschaft Ende Dezember 2019 erfolgen;
- Es wird (bezogen auf das abgebildete Basisszenario) mittelbar nur in den Erwerb von Bestandsobjekten investiert, die umgewidmet, umgebaut und/oder revitalisiert werden;
- Es wird auf Ebene des AIF und der Zielgesellschaften kein Fremdkapital aufgenommen; auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften kann Fremdkapital eingesetzt werden;
- Die Investitionszeiträume (vom Erwerb des Bestandsobjektes bis Abschluss der Umbau-/Revitalisierungsmaßnahmen) betragen jeweils 24 Monate;
- Innerhalb des Investitionszeitraums wird zu mehreren Zeitpunkten Eigenkapital von den Zielgesellschaften verwendet; nach 12 Monaten wird Fremdkapital aufgenommen und Eigenkapital an die Zielgesellschaften zurückgezahlt, das für Reinvestitionen verwendet wird;
- durch Reinvestitionen werden insg. 12 Investments finanziert, der Verkauf der letzten Immobilie wird für Mitte 2028 angenommen;
- Kapitalrückzahlungen bzw. Ausschüttungen der Zielgesellschaften an den AIF und Auszahlungen an die Anleger erfolgen frühestens ab dem Jahr 2023;
- Gewerbesteuer auf Ebene der Zielgesellschaften sowie der Beteiligungsgesellschaften wurde nicht berücksichtigt.

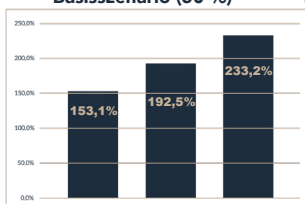
Im Basisszenario beläuft sich der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss auf ca. 192,5 % bezogen auf das von Anlegern einzuwerbende Kommanditkapital i.H.v. 100.000.000 Euro ohne Agio. Wie bei jeder Prognose können sich bei den Einnahmen und Ausgaben Abweichungen ergeben. Sollten sich bei den Annahmen 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 Prozent des geplanten von Anlegern einzuwerbenden Kommanditkapitals i.H.v. 100.000.000 Euro ohne Agio und ohne Berücksichtigung von vom Anleger zu zahlenden Steuern oder ggf. Steuererstattungen dargestellt. Bei den Prozentzahlen handelt es sich um gerundete Werte.

Sensitivität 1: Rückflüsse aus den Zielgesellschaften aufgrund geringerer bzw. höherer Veräußerungserlöse auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften geringer bzw. höher als im Basisszenario

Im Basisszenario wird für die Rückflüsse aus den Zielgesellschaften angenommen, dass die jeweiligen Beteiligungsgesellschaften für den Verkauf aller Projektentwicklungen einen 50%-igen Aufschlag auf das eingesetzte Kapital für Erwerb, Umwidmung, Umbau oder Revitalisierung erzielen können. Für das negative Szenario (ungünstiger Verlauf) wurde ein Aufschlag von jeweils 40 % und für das positive Szenario (günstiger Verlauf) ein Aufschlag von 60 % angenommen. Entsprechend verändern sich die Rückflüsse an die Zielgesellschaften und damit die Rückflüsse an den AIF.

geringer (40 %) Basisszenario (50 %) höher (60 %)

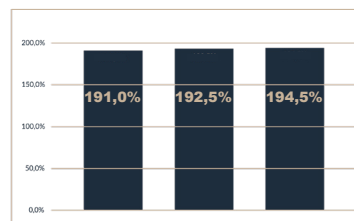


Sensitivität 2: Rückflüsse aus den Zielgesellschaften erfolgen aufgrund von verlängerten bzw. verkürzten Verkaufszeiträumen auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften später bzw. früher als im Basisszenario

Im Basisszenario werden für die Rückflüsse aus den Zielgesellschaften auf Ebene der jeweiligen Beteiligungsgesellschaften 3 Monate als Zeitraum vom Abschluss der Umbau- und/oder Revitalisierungsmaßnahmen (Fertigstellung) bis zum Verkauf jeder

Immobilie angenommen. Für das negative Szenario (ungünstiger Verlauf) wurde ein Zeitraum von 6 Monaten, für das positive Szenario (günstiger Verlauf) ein Zeitraum von 1 Monat angenommen. Entsprechend verändern sich die Rückflüsse an die Zielgesellschaften und damit die Rückflüsse an den AIF.

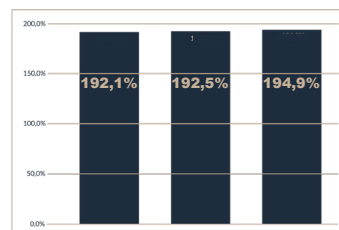
länger (6 Monate) Basisszenario (3 Monate) kürzer (1 Monat)



Sensitivität 3: Rückflüsse aus den Zielgesellschaften erfolgen aufgrund von verlängerten bzw. verkürzten Umbau- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften später bzw. früher als im Basisszenario

Für die Rückflüsse aus den Zielgesellschaften wurden auf Ebene der jeweiligen Beteiligungsgesellschaften für das negative Szenario (ungünstiger Verlauf) Investitionszeiträume, die je Bestandsobjekt 4 Monate länger sind als im Basisszenario (24 Monate), für das positive Szenario (günstiger Verlauf) Investitionszeiträume, die jeweils 2 Monate kürzer sind als im Basisszenario, angenommen. Entsprechend verändern sich die Rückflüsse an die Zielgesellschaften und damit die Rückflüsse an den AIF.

länger (+ 4 Monate) Basisszenario (24 Monate) kürzer (- 2 Monate)



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 den Verkaufsprospekt (nebst Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag und Anlagebedingungen) und evtl. Nachträge hierzu sowie die wesentlichen Anlegerinformationen unter der Internetpräsenz der KVG, www.adrealis-kvg.de, sowie von der Vertriebsgesellschaft des AIF, der United Investment Partners Sales GmbH, www.uipgroup.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 Anleger erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen. Die Steuervorschriften und die persönliche Situation des Anlegers können die Steuerlage des Anlegers beeinflussen. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind in Kapitel 12 „Bedeutende Steuervorschriften“ des Verkaufsprospektes 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 Verkaufsprospektes vereinbar ist.

Erklärung zur Vergütungspolitik: Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik sind auf der Internetseite 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 07.06.2019.

United Investment Partners Sales GmbH
 Marienstraße 5
 70178 Stuttgart
 Telefon: +49 711 219 505 30
 Email: sales@uipgroup.de
www.uipgroup.de



ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH
 Drehbahn 7
 20354 Hamburg
 Telefon: +49 40 228 6026-48
 Email: uip@adrealis-kvg.de
www.adrealis-kvg.de