

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.

Fondsgesellschaft ("AIF", „Fonds“): HAB US Immobilienfonds 01 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Lübecker Str. 14, 22941 Bargeheide

Art des Investmentvermögens: geschlossener Publikums-AIF

Die Investition erfolgt ggf. nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB. Die Anteile dieses AIF dürfen daher nur von solchen Privatanlegern erworben werden, die sich verpflichten, mindestens 25.000,00 US-Dollar zu investieren, und die sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst sind, und deren Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse der KVG nachzuweisen sind.

Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“):

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs- GmbH, Drehbahn 7, 20354 Hamburg

Treuhandkommanditistin (Treuhanderin):

XOLARIS Solution GmbH, Reichenaustr. 19, 78467 Konstanz

Ziele und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie des AIF ist die geplante mittelbare Investition über die Beteiligungsgesellschaft TriStar US Real Estate I, L.P. und Objektgesellschaften, jeweils US Limited Partnerships, schwerpunktmäßig in Gewerbeimmobilien ausschließlich in den USA. Mindestens 75 % des investierten Kapitals werden in Immobilien in den US-Bundesstaaten Georgia, Florida, Texas, North Carolina, South Carolina, Virginia, Washington DC und Tennessee angelegt. Mindestens 75 % des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Einzelhandel oder Lager angelegt. Mindestens 75 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens 500.000,00 US-Dollar angelegt. Neben dem vollständigen Erwerb von Anteilen oder Aktien an Objektgesellschaften ist auch der Erwerb von Mehrheits- oder Minderheitsbeteiligungen durch die Beteiligungsgesellschaft zulässig. Am Ende der Laufzeit des AIF sollen die Immobilien bzw. die Anteile oder Aktien an den Objektgesellschaften und/oder die Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft veräußert werden. Die Anlagestrategie umfasst auch die Anlage liquider Mittel in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB sowie Bankguthaben gemäß § 195 KAGB von bis zu 20 % des investierten Kapitals für Zwecke des Liquiditätsmanagements.

Die Anlagepolitik des AIF umfasst alle Maßnahmen, die der Anlagestrategie dienen. Das sind insbesondere die Beteiligung als einziger Gesellschafter an der Beteiligungsgesellschaft, der Erwerb, das Halten und Verwalten sowie der Verkauf von Anteilen oder Aktien an Objektgesellschaften, und der Kauf, die Verwaltung und Veräußerung von in den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien. Als erstes Investment soll die Beteiligungsgesellschaft einen Anteil (ca. 46,9 %) an einer Objektgesellschaft mit Immobilienbesitz vom Typ Büro erwerben und halten. Plangemäß sollen weitere Anteile an Objektgesellschaften bzw. Immobilien erworben und gehalten werden.

Anlageziel des AIF ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für die Anleger aus laufenden Auszahlungen und der Erzielung eines Wertzuwachses der Beteiligungsgesellschaft und/oder der Objektgesellschaften bzw. der Immobilien, der am Ende der Laufzeit durch Verkauf der Anteile an der Beteiligungsgesellschaft und/oder der Anteile oder Aktien an den Objektgesellschaften bzw. der Immobilien realisiert wird. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.

Beteiligungsgesellschaft, Objektgesellschaft und Immobilie des geplanten ersten identifizierten Investments

Die Beteiligungsgesellschaft (TriStar US Real Estate I, L.P.) hat ihren Sitz in Atlanta, Georgia, USA, und ist im Unternehmensregister des US-Bundesstaates Georgia (company's filing no. 15053714) eingetragen.

Die Objektgesellschaft (TriStar Fund V, LP) des geplanten ersten identifizierten Investments des Fonds hat ihren Sitz in Atlanta, Georgia, USA, und ist im Unternehmensregister des US-Bundesstaates Georgia (company's filing no. 16025996) eingetragen.

Die Immobilie (Bürogebäude und Grundstücksflächen) befindet sich im US-Bundesstaat Georgia, nördlich von Atlanta, im County North Fulton, 30022 Alpharetta, 10400 Old Alabama Connector Road. Die Mietfläche des Gebäudes beträgt ca. 38.578 square feet (ca. 3.584 m²) und ist voll vermietet. Mieter sind Strategic Products and Services LLC, ein Full-Service-Anbieter von IT-Lösungen, und Booster Enterprises Inc., ein auf Fundraising spezialisiertes Unternehmen, das unter dem Markennamen „Boosterthon“ landesweit für Schulen Spenden sammelt. Die Mietverträge laufen im November 2020 und im Juli 2022 aus. Die Mietverträge haben zum Stichtag 31.12.2018 eine durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit von ca. 3,5 Jahren.

Gesamtinvestition und Finanzierung

Das Kommanditkapital des AIF beträgt plangemäß 30.000.000,00 US-Dollar (ohne Agio) und soll ausschließlich durch Eigenkapital 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, bis zur gesetzlich möglichen Höhe gemäß § 263 Abs. 3 und 4 KAGB 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.

Zum aktuellen Zeitpunkt ist keine Aufnahme von Fremdkapital bzw. der Einsatz von Leverage auf Ebene des AIF geplant.

Leverage gemäß KAGB ist dabei grundsätzlich jede Methode, mit der das Risiko bzw. der Investitionsgrad eines AIF durch Kreditaufnahme, Wertpapierdarlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht wird. Der Erwerb von Derivaten ist für den AIF nicht vorgesehen.

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.

Der AIF hat die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten entstehenden Transaktions- und Investitionskosten zu tragen. Sie entstehen zusätzlich zu den nachstehend unter „Kosten“ aufgeführten weiteren Kosten und können die Rendite des AIF erheblich mindern.

Kommanditkapital, Beteiligung der Anleger, Platzierungsfrist

Das von Anlegern einzuwerbende Kommanditkapital des AIF beträgt planmäßig 29.999.000,00 US-Dollar zzgl. Agio. Die Mindestbeteiligung beträgt 25.000,00 USDollar (zzgl. 5 % Agio), höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Der Anleger kann über die aktuellen Ausgabeaufschläge von seinem Finanzberater oder KVG informiert werden. Die Zeichnungsfrist endet bei Vollplatzierung, plangemäß am 30.06.2020, wobei die Komplementärin die Zeichnungsfrist bis zum 31.12.2020 verlängern kann.

Die Anleger können sich unmittelbar als Kommanditisten („Direktkommanditisten“) oder mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber beteiligen. Die Anteile dieses AIF dürfen nur von solchen Privatanlegern erworben werden, die sich verpflichten, mindestens 25.000,00 US-Dollar zu investieren, und für die die in § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis e) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Ausschüttungen/Auszahlungen

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft 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 der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann jeweils zur Auszahlung von 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 Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag) verbunden ist.

Laufzeit, Kündigung und Rückgabe von Anteilen

Der AIF ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag grundsätzlich bis zum 31.12.2029 befristet (Grundlaufzeit). Er wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit 75 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre. Während der Grundlaufzeit und im Fall der Verlängerung(en) sind ordentliche Kündigungsrechte (bzw. Rücknahme von Anteilen) ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Hinweis: Dieser Fonds ist unter Umständen nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld innerhalb des Zeitraumes bis Ende 2029 aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

Risiko- und Ertragsprofil

Fehlende Risikomischung

Der AIF investiert mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft in Objektgesellschaften. Ggf. wird in nicht mehr als drei Objektgesellschaften investiert, wodurch vom Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abgewichen werden könnte. Somit können im Gegensatz zu risikogemischten 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.

Der Anleger nimmt am Vermögen und am Ergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Mit einer Investition in den AIF sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Auszahlungen auch Risiken verbunden. 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 Privatinsolvenz (Maximalrisiko) erleidet.

Blindpool-Risiko

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nur eine Investition, der Erwerb eines Anteils an einer Objektgesellschaft mit einer Immobilie in Alpharetta (siehe oben) für die Beteiligungsgesellschaft, identifiziert. Diese Investition ist noch nicht erfolgt. Weitere Investitionen stehen noch nicht fest und sind auch noch nicht identifiziert. Die Anleger können sich daher zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein genaues Bild von den konkreten Immobilieninvestitionen und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken machen.

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft mittelbar nicht, nicht in ausreichendem Umfang, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand geeignete Vermögensgegenstände erwirbt. Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft die geplanten Investitionen nicht wie von ihr geplant umsetzen kann, sodass das Kapital der Anleger nicht, nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen, insbesondere nur mit geringerem Ertragspotenzial und/oder höheren Kosten und Risiken als beabsichtigt, investiert werden kann.

Allgemeine rechtliche Risiken einer mittelbaren Investition im Ausland

Die Gesellschaft plant, mittelbar in Immobilien in den USA zu investieren. Verträge, die die Beteiligungsgesellschaft oder die Objektgesellschaften mit Dritten abschließen, unterliegen dem US-amerikanischen Recht. Gleiches kann für künftig noch abzuschließende neue Verträge, ersetzende und ergänzende Vereinbarungen gelten. Dies kann die Durchsetzung eigener oder die Abwehr fremder Ansprüche für die Anleger erschweren und sich negativ auf die Erträge und den Wert der Beteiligung auswirken.

Haftungsrisiko

Die Anleger haften für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft 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 auflaufen, wenn – mit Zustimmung des betroffenen Anlegers – Auszahlungen der Fondsgesellschaft erfolgen, denen keine Gewinne gegenüberstehen und dadurch die jeweils im Handelsregister eingetragene Haftsumme zurückgezahlt wird. Durch die Freistellungsverpflichtung der sich als Treugeber beteiligenden Anleger gegenüber der Treuhandkommanditistin gelten die vorstehenden Risiken entsprechend auch für diese Anleger.

Geschäftsrisiko und 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 Immobilienwerte bzw. der Werte der Objektgesellschaften und der Beteiligungsgesellschaft, der tatsächlichen Mieteinnahmen, der Verwaltungs-, Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten sowie die allgemeine Entwicklung der Kapitalmärkte. Die Erträge können infolge von Leerstand, Mietausfall oder einer negativen Entwicklung des relevanten Immobilienmarktes sinken und in gravierenden Fällen ganz ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten bspw. für die Instandhaltung oder Mieterakquise anfallen. Die Immobilienstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass Anschlussvermietungen nur zu schlechteren Konditionen möglich werden und niedrigere als die prognostizierten Verkaufserlöse erzielt werden können.

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 Einlage zzgl. Agio und ggf. sonstiger Verbindlichkeiten des Anlegers führen.

Eingeschränkte Handelbarkeit

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

Platzierungsrisiko/Rückabwicklungsrisiko

Sollte sich die Platzierung des Kommanditkapitals verzögern oder nur teilweise gelingen, besteht das Risiko, dass die geplanten Investitionen verspätet oder gar nicht erfolgen können 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 nebst Agio haben. Eine Rückabwicklung (Auflösung) des AIF ist planmäßig nicht vorgesehen.

Interessenkonflikte/Operationelle, steuerliche und 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 oder der Komplementärin des AIF und deren Mitarbeitern) 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 der in- und ausländischen 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, Abschnitt 3 „Risikohinweise“, einbeziehen.

Kosten

Eine ausführliche und vollständige Darstellung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der vom AIF zu zahlenden Provisionen ist ausschließlich den Anlagebedingungen (§§ 6 und 7) sowie dem Verkaufsprospekt unter Abschnitt 10 zu entnehmen.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage	
Ausgabeaufschlag (Agio)	5 %*
Rücknahmeabschläge	Eine Rücknahme ist nicht möglich; ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben
Initialkosten	7,4 %**
*bezogen auf das Kommanditkapital. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben	
**Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von der Anlage abgezogen wird	

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden	
Laufende Kosten	1,24 %***
*** bezogen auf den Nettoinventarwert. 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, die teilweise feststehen (z.B. externe Bewerter, Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses des Fonds) bzw. geschätzt sind. Vergütungen und Kosten auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und der Objektgesellschaften (Anlagebedingungen § 7 Ziffern 4 und 6. lit. b. und c.), Transaktionskosten und erfolgsabhängige Vergütungen der KVG (Anlagebedingungen § 7 Ziffern 7 und 8) sind nicht berücksichtigt.	

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat	
An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren	25 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen des AIF wenn die untenstehenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind.
Transaktionskosten	bis zu 3,00 % des Kaufpreises beim Erwerb und bis zu 2,50 % des Verkaufspreises beim Verkauf
Voraussetzungen für die an die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren	Die KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, 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 Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat

Transaktionsgebühren

Die KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 261 Absatz 1 Nr. 1 bis 6 KAGB jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,00 % des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2,50 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Tochtergesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Diese Transaktionsgebühr leitet die KVG an den General Partner der Beteiligungsgesellschaft weiter.

Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die KVG für Rechnung einer Tochtergesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Tochtergesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Tochtergesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Tochtergesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Tochtergesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Gesellschaft bzw. den Tochtergesellschaften können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

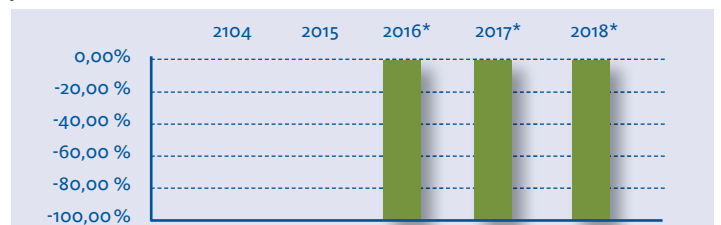
Transaktions- und Investitionskosten

Dem AIF bzw. der Beteiligungsgesellschaft und den Objektgesellschaften werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchte Kosten sowie die auf die Transaktion 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. Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/ Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Sofern diese den Tochtergesellschaften in Rechnung gestellt werden, wirken sie sich mittelbar über den Wert der Tochtergesellschaften auf den Nettoinventarwert des AIF aus.

Einzelfallbedingt können dem Anleger eigene Kosten aus Anlass seiner Beteiligung am AIF entstehen, wie z. B. bei einer 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. die individuellen Steuerberatungskosten in den USA. 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 Jahr 2016 gegründet. Die historische Wertentwicklung wurde in EUR berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Investmentvermögen 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 Ausgabeaufschläge). Die Höhe des gebundenen Kapitals im Kalenderjahr 2018 betrug € 0,00. Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der modifizierten internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet. Seit Auflegung des Fonds wurden keine Ertragsausschüttungen getätigt. Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals. Der Fonds hat zum Zeitpunkt der Erstellung des Investment Memorandums noch keine Investitionen getätigt. Der Nettoinventarwert ist demnach rechnerisch negativ und beträgt gemäß Jahresabschluss per 31.12.2018 -10.867,28 Euro. Warnhinweis: Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die Wertentwicklung der letzten fünf Jahre sind der Grafik zu entnehmen.



* Die negativen Wertentwicklungen beruhen auf Gründungskosten im Jahr 2016 sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten und den laufenden Kosten der Jahre 2016, 2017 und 2018.

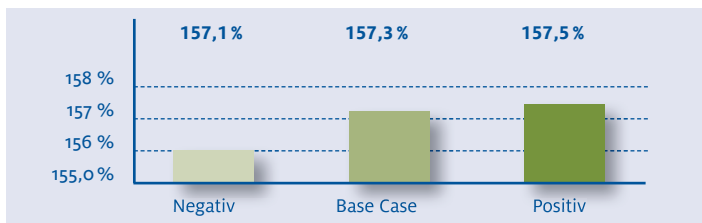
Die Prognose für den Gesamtmittelrückfluss (bezogen auf Pflichteinlage ohne Agio und ohne Steuern des Anlegers) beruht auf Annahmen, die teilweise durch abgeschlossene Verträge und teilweise durch Erfahrungswerte belegt sind. Der Prognose liegen u. a. folgende wesentliche Prämissen zugrunde:

- Das geplante erste identifizierte Investment, d. h. die Beteiligung an der Objektgesellschaft die die Büroimmobilie in Alpharetta hält, soll voraussichtlich Ende Oktober 2019 zu einem Kaufpreis von ca. 2,56 Mio. US-Dollar inkl. zu erwartender Ankaufsnebenkosten erworben werden, wobei ca. 1,39 Mio. US-Dollar durch bestehendes Fremdkapital und ca. 1,17 Mio. US-Dollar durch einzubringendes Eigenkapital finanziert werden;
- Bestehende Mietverträge der Büroimmobilie in Alpharetta, die vor Ende der Grundlaufzeit des AIF auslaufen, sollen zu gleichen Konditionen ohne Mietausfallzeit mit 100 % Vermietungsstand verlängert werden;
- Bei den beiden Mietverträgen der Büroimmobilie in Alpharetta soll eine Erhöhung des Mietzinses entsprechend der Vereinbarungen in den Mietverträgen vorgenommen werden;
- Es sollen insgesamt fünf Investments, d. h. Beteiligungen an Objektgesellschaften bzw. mitteilbare Erwerbe von Immobilien getätigt werden;
- Das geplante erste identifizierte Investment wird zu einem Ankaufsfaktor erworben, der ca. dem 11,43-fachen der Nettojahresmiete entspricht; weitere Erwerbe von Beteiligungen an Objektgesellschaften bzw. von Immobilien erfolgen zu einem Ankaufsfaktor, der dem 12,5-fachen der Nettojahresmieten entspricht;
- Verkauf der geplanten Investments 14,3 fachen der inflationsindexierten Nettojahresmieten zum Ablauf der Grundlaufzeit.

Im Basisszenario beläuft sich der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss (vor Abzug von US-Steuern, ohne Berücksichtigung von möglichen Anrechnungen und Erstattungen von US-Steuern und ggf. vom Anleger zu zahlende Steuern in Deutschland, sowie ohne ggf. anfallende erfolgsabhängige Vergütung) auf ca. 157 %. 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 steigendem Zeithorizont abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit höheren Abweichungen zu rechnen.

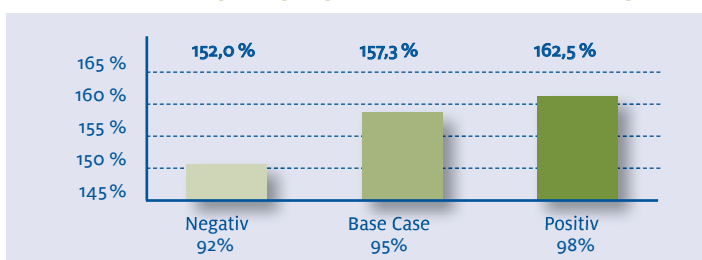
Der tatsächliche Verlauf der Entwicklung des AIF kann von der dargestellten Prognose abweichen. Nachfolgend sind drei Szenarien von Änderungen wesentlicher Einflussgrößen in positiver wie in negativer Hinsicht (Sensitivitäten 1, 2 und 3) mit ihren Auswirkungen auf die prognostizierten Gesamtauszahlungen (vor Abzug bzw. Berücksichtigung von Steuerzahlungen des Anlegers und ggf. anfallender erfolgsabhängiger Vergütung) an die Anleger in % ihrer Pflichteinlage dargestellt. Bei den Prozentzahlen handelt es sich um gerundete Werte. **Dabei wurden bei Szenario 1 und 2 die Änderungen nur für die noch nicht identifizierten Investments (annahmegemäß vier Immobilien) vorgenommen, während die Annahmen für das erste identifizierte, noch zu erwerbende Investment, d.h. die Beteiligung an der Objektgesellschaft mit der Büroimmobilie in Alpharetta, nicht verändert wurden.**

Sensitivität 1: Auswirkung abweichender Erwerbszeitpunkte



Im Basisszenario werden für die noch nicht identifizierten Investments als Erwerbszeitpunkte für das zweite Investment Ende Dezember 2019, für das dritte Investment Ende Februar 2020, für das vierte Investment Ende April 2020 und für das fünfte Investment Ende Juni 2020 angenommen. Für das negative Szenario (ungünstiger Verlauf) wurden die Erwerbszeitpunkte jeweils drei Monate später angenommen; die Haltedauer wäre damit jeweils um drei Monate verkürzt. Für das positive Szenario (günstiger Verlauf) wurde als Erwerbszeitpunkt des vierten und des fünften Investments April 2020 angenommen.

Sensitivität 2: Auswirkung eines geringeren und eines höheren Vermietungsstands

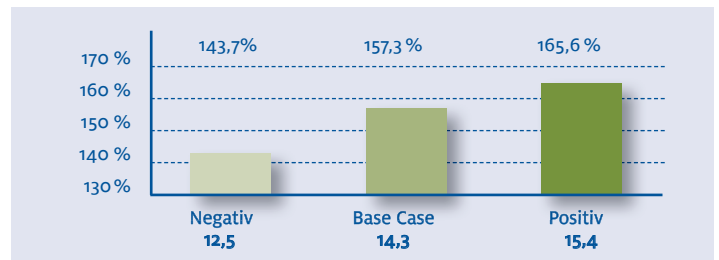


Im Basisszenario wird für die noch nicht identifizierten Investments ein Vermietungsstand von 85 % im ersten Jahr nach dem Erwerb, 90 % im zweiten Jahr und 95 % ab dem dritten Jahr angenommen. Für das negative Szenario (ungünstiger Verlauf) wurde ein Vermietungsstand von 92 % ab dem dritten Jahr nach Erwerb und für das positive Szenario (günstiger Verlauf) ein Vermietungsstand von 98 % statt 95 % ab dem dritten Jahr nach dem Erwerb angenommen.

Sensitivität 3: Auswirkung eines geringeren und eines höheren Verkaufsfaktors bei Veräußerung am Ende der Fondslaufzeit

Im Basisszenario wird für die Investments ein Verkauf der Immobilien zum 14,3-fachen der jeweils angenommenen Nettojahresmieten unterstellt. Für das negative Szenario (ungünstiger

Verlauf) wurde ein Verkaufsfaktor von 12,5 und für positive Szenario (günstiger Verlauf) ein Verkaufsfaktor von 15,4 angenommen.



Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt im Fall der 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 die 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 unter der Internetpräsenz der Vertriebsgesellschaft, der Sunrise Capital GmbH, www.sr-capital.de, kostenlos in deutscher Sprache zur Verfügung.
- Die Jahresberichte in deutscher Sprache sind nach deren Erstellung im Internet unter www.adrealis-kvg.de und bei den im Verkaufsprospekt angegebenen Stellen kostenlos einsehbar. Zudem können diese Berichte sowie alle den Anleger betreffenden Informationen den Anlegern auf Wunsch postalisch oder per E-Mail kostenlos zugesandt werden.
- Die Steuervorschriften und die persönliche Situation des Anlegers können die Steuerlage des Anlegers beeinflussen. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind in Abschnitt 12 „Bedeutung Steuervorschriften“ des Verkaufsprospekts beschrieben. 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 unter dem Menüpunkt „Rechtliche Hinweise“ am unteren Seitenrand der Internetseite 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 29.08.2019.



ADREALIS Service
Kapitalverwaltungs-GmbH
Drehbahn 7
20354 Hamburg
Telefon: +49 40 228 6609-0
Email: info@adrealis-kvg.de
www.adrealis-kvg.de

HAB

Hamburg Atlanta Beteiligungen

HAB Hamburg Atlanta
Beteiligungen GmbH
Lübecker Str. 14
22941 Bargteheide
Telefon: +49 4532 975 89 07
Email: kontakt@hab-gmbh.net
www.hab-gmbh.net