

**Nachtrag Nr. 1 vom 6. August 2021**  
zum Verkaufsprospekt vom 29. Oktober 2020

**KerVita Pflegeimmobilien Deutschland I GmbH & Co. geschlossene InvKG**  
Geschlossener inländischer Publikums-AIF gemäß §§ 261 - 272 KAGB

**Nachtrag Nr. 1 vom 6. August 2021**

**der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH  
zum Verkaufsprospekt vom 29. Oktober 2020  
betreffend das Angebot zum Erwerb von Kommanditanteilen der  
KerVita Pflegeimmobilien Deutschland I GmbH & Co. geschlossene InvKG**

**1. Die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH gibt folgende wichtige neue Umstände im Hinblick auf das bereits veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 29. Oktober 2020 (der „Verkaufsprospekt“) bekannt:**

- 1.1 Hendrik Böhrnsen und Torsten Schlüter sind mit Wirkung zum 04.08.2021 aus der Geschäftsleitung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausgeschieden. Zu neuen Geschäftsführern wurden mit Wirkung zum 04.08.2021 Ronald Jeremias und Ernst Rohwedder bestellt.
- 1.2 Hendrik Böhrnsen ist mit Wirkung zum 04.08.2021 aus der Geschäftsführung der Komplementärin Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH ausgeschieden. Stefan Klaile wurde mit Wirkung zum 04.08.2021 zum Geschäftsführer dieser Gesellschaft bestellt.
- 1.3 Hendrik Böhrnsen ist mit Wirkung zum 04.08.2021 aus der Geschäftsführung der Geschäftsführenden Kommanditistin Sunrise Capital Management GmbH ausgeschieden. Stefan Klaile wurde mit Wirkung zum 04.08.2021 zum Geschäftsführer dieser Gesellschaft bestellt.
- 1.4 Nicole Mosbacher ist mit Wirkung zum 04.08.2021 aus der Geschäftsführung der Treuhandgesellschaft XOLARIS Solution GmbH ausgeschieden. Stefan Klaile wurde mit Wirkung zum 04.08.2021 zum Geschäftsführer dieser Gesellschaft bestellt.
- 1.5 Nicole Mosbacher ist mit Wirkung zum 04.08.2021 aus der Geschäftsführung der PROSPERO Service GmbH ausgeschieden. Stefan Klaile wurde mit Wirkung zum 04.08.2021 zum Geschäftsführer dieser Gesellschaft bestellt.

**2. Durch die vorstehend genannten personellen Veränderungen sind folgende Abschnitte des Verkaufsprospektes zu ändern.**

- 2.1 In Kapitel 4 „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“ werden unter 4.1 „Allgemeine Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“ auf der Seite 41 in der rechten Spalte der zweite bis vierte Absatz neu gefasst:

Mit Wirkung zum 4. August 2021 wurden im Rahmen der internationalen Wachstumsstrategie der XOLARIS Gruppe die Herren Ronald Jeremias und Ernst Rohwedder als Geschäftsführer der KVG

bestellt. Beide sind geschäftsansässig am Sitz der KVG in 80333 München, Maximiliansplatz 12. Die KVG beschäftigt weitere Mitarbeiter, die die einzelnen Funktionsbereiche ausfüllen.

Ronald Jeremias, Jahrgang 1964, verantwortet als Geschäftsführer das Risiko- und Liquiditätsmanagement der KVG mit den weiteren Bereichen Bewertung, Meldewesen, Auslagerungscontrolling, Interne Revision, Rechnungswesen, IT, Compliance, Geldwäsche und Datenschutz. Nach seinem Mathematik-Studium begann er seine Laufbahn als Softwareentwickler bei einer Lebensversicherung und nachfolgend einer deutschen Großbank, bei der er für die Entwicklung von Prozess- und Risikomanagementsystemen auch für Publikumsfonds verantwortlich war. Ab 2005 war er bei der Tochtergesellschaft einer weiteren Bank verantwortlich für das gruppenweite Risikocontrolling und auch zwei Jahre Geschäftsführer einer Spezialfondsgesellschaft. Ronald Jeremias verfügt über umfangreiche Kompetenzen in der Anlageklasse Immobilien, aber auch Erneuerbare Energien, Flugzeuge und Schiffe waren in seiner Zuständigkeit im Risikocontrolling. Zudem hat er von 2011 bis 2013 den Executive Master in Risk Management and Regulation an einer renommierten Business School erlangt.

Ernst Rohwedder, Jahrgang 1961, ist als Geschäftsführer der KVG verantwortlich für das Portfoliomanagement mit den weiteren Bereichen Anlegerverwaltung, Beschwerdemanagement, Strategie, Vertrieb/Marketing und Personal. Er verfügt über mehr als 30 Jahre Berufserfahrung im Bereich Banken und Finanzdienstleistungen und hat im Rahmen seines Berufslebens an der Entstehung von regulierten und unregulierten Fonds und Einzelinvestments in den Assetklassen Immobilien und erneuerbare Energien mitgewirkt. Ernst Rohwedder ist seit August 2016 für die XOLARIS-Gruppe tätig und war seit Februar 2020 Prokurist der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

- 2.2. In Kapitel 3 „Risikohinweise“ wird auf Seite 21 unter „Risiken durch Interessenkonflikte und Verflechtungen“ in der rechten Spalte ab dem zweiten Absatz, bis einschließlich dem zweiten Absatz auf Seite 22, linke Spalte neu gefasst:

Der Verwaltungsrat der XOLARIS AG, Stefan Klaile, ist zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der KVG und Geschäftsführer der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin sowie Geschäftsführer der Sunrise Capital GmbH, der XOLARIS Solution GmbH und der PROSPERO Service GmbH. Darüber hinaus gibt es weder kapitalmäßige Beteiligungen noch kapitalrechtliche Verflechtungen der KVG oder deren Mitarbeiter am bzw. mit dem AIF oder an bzw. mit dessen Komplementärin oder der geschäftsführenden Kommanditistin oder deren Gesellschaftern. Dies gilt ebenfalls in Bezug auf Dienstleister (z. B. Berater, Bewerter), die von der KVG mandatiert werden.

Die Geschäftsführer der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin sind Ernst Rohwedder und Stefan Klaile. Ernst Rohwedder ist gleichzeitig Geschäftsführer der KVG. Eine Darstellung der beruflichen Erfahrungen ist in Kapitel 4 „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“ enthalten. Darüber hinaus gibt es weder kapitalmäßige Beteiligungen noch kapitalrechtliche Verflechtungen dieser beiden Gesellschaften oder deren Geschäftsführer an der KerVita Unternehmensgruppe (siehe Kapitel 6. dieses Verkaufsprospektes).

- 2.3 Auf Seite 111, Kapitel 14 „Verflechtungen/Interessenkonflikte“, wird in der linken Spalte unter 14.1 der dritte Absatz neu gefasst:

Bei der KVG ist Ernst Rohwedder als Geschäftsführer tätig. Er ist auch Geschäftsführer der Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH sowie Geschäftsführer der Sunrise Capital Management GmbH. Eine

kapitalmäßige Beteiligung oder Verflechtung besteht nicht. Es bestehen bestimmte, nachstehend beschriebene kapitalmäßige und personelle Verflechtungen.

- 2.4 Auf Seite 111, Kapitel 14 „Verflechtungen/Interessenkonflikte“, wird in der rechten Spalte unter 14.1 der zweite Absatz neu gefasst:

Der Verwaltungsrat der XOLARIS AG, Stefan Klaile, ist zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der KVG sowie Geschäftsführer der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin sowie Geschäftsführer der Sunrise Capital GmbH, der XOLARIS Solution GmbH und der PROSPERO Service GmbH. Darüber hinaus gibt es weder kapitalmäßige Beteiligungen noch kapitalrechtliche Verflechtungen der KVG oder deren Mitarbeiter am bzw. mit dem AIF oder an bzw. mit dessen Komplementärin oder der geschäftsführenden Kommanditistin oder deren Gesellschaftern. Dies gilt ebenfalls in Bezug auf Dienstleister (z. B. Berater, Bewerter), die von der KVG mandatiert werden.

- 2.5 Auf Seite 111, Kapitel 14 „Verflechtungen/Interessenkonflikte“, wird in der rechten Spalte unter 14.2 der Absatz neu gefasst:

Die Geschäftsführer der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin sind Ernst Rohwedder und Stefan Klaile. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin üben diese Funktion auch für andere AIFs aus. Entsprechend sind auch Ernst Rohwedder und Stefan Klaile in der Funktion als Geschäftsführer der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin auch für andere AIFs eingesetzt.

- 2.6 Darüber hinaus sind an folgenden Stellen des Verkaufsprospektes die folgenden Gesellschaften und die jeweiligen Namen der Geschäftsführer genannt und entsprechend zu ersetzen:

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH

- Seite 96 – änderung Gesellschafterverhältnisse
- Seite 115

Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH

- Seite 54
- Seite 98
- Seite 115

Sunrise Capital Management GmbH

- Seite 54
- Seite 98
- Seite 114

XOLARIS Solution GmbH

- Seite 55
- Seite 99
- Seite 115

**3. Unabhängig von vorgenannten wichtigen neuen Umständen aktualisieren wir anlässlich dieses Nachtrags Nr. 1 die Angaben in folgenden Abschnitten. 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 Verkaufsprospektes durch die nachfolgenden weiteren Angaben freiwillig erfolgt, und dass hiermit nicht eine vollumfängliche Aktualisierung des gesamten Verkaufsprospektes verbunden ist. Die KVG behält sich vor, auch in Zukunft weitere solcher Aktualisierungen des Verkaufsprospektes auf freiwilliger Basis vorzunehmen.**

3.1 In Kapitel 4 „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“ wird unter 4.1 „Allgemeine Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“ auf der Seite 42 in der rechten Spalte die Aufstellung der ausgelagerten Tätigkeiten ergänzt um:

- Informationssicherheitsbeauftragter: Rödl IT Secure GmbH, Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

3.2 In Kapitel 4 „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“ wird unter 4.1 „Allgemeine Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“ auf Seite 42 in der rechten Spalte die Aufstellung der weiteren verwalteten Investmentvermögen wie folgt aktualisiert und ergänzt:

- 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),
- BVF Early Invest 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums-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 i.L. (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- HAB US Immobilienfonds 01 GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- ICM US Industrial Development Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- Middle East Best Select GmbH & Co. Vierte KG i.L. (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- 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 Investment KG (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),
- Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- V+ GmbH & Co. Fonds 1 KG i.L. (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- V+ GmbH & Co. Fonds 2 KG i.L. (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- V+ GmbH & Co. Fonds 3 KG i.L. (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB).

3.3 Das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union haben am 27.11.2019 die „Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor“ erlassen.

Dieser Umstand wirkt sich auf die nachfolgend dargestellten Passagen des Verkaufsprospektes aus, die wie folgt ergänzt werden:

**Auf Seite 7, Kapitel 1. „Wichtige Hinweise“, nach dem ersten Absatz in der linken Spalte wird eingefügt:**

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

**Auf Seite 31, Kapitel 3. „Risikohinweise“, am Ende von 3.3 wird eingefügt:**

#### **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 KVG als Teil der Gesamtrisikostategie 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.

#### **Darstellung 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.

#### **Risikomanagement Verfahren**

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.

**Auf Seite 45, Kapitel 4. „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“, wird ein neuer Punkt 4.5 eingefügt:**

#### **4.5 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 Nachhaltigkeitsaspekten (Umwelt-, Soziales- und Unternehmensführung) stehen.

- 3.4 In Kapitel 13 „Wesentliche Vertragspartner und Verträge“ wird unter 13.1. „Vertragspartner“ der Punkt „Gesellschafter“ wie folgt neu gefasst:

XOLARIS AG, Vaduz (100%)

### **Widerrufsrecht**

Wenn Sie vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils an der KerVita Pflegeimmobilien Deutschland I GmbH & Co. geschlossene InvKG gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können Sie diese gemäß § 305 Abs. 8 KAGB 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 gegenüber der

XOLARIS Solution GmbH, Reichenaustr. 19, 78467 Konstanz, Telefax: +49 7531 58488-41, E-Mail: info@xolaris-solution.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 wird am Sitz der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH bzw. unter der Internetpräsenz [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de) sowie von der Sunrise Capital GmbH, der Vertriebsgesellschaft des AIF mit Sitz am Maximiliansplatz 12, 80333 München, bzw. unter der Internetpräsenz [www.sr-capital.de](http://www.sr-capital.de) kostenlos zur Verfügung gestellt.

**Datum der Aufstellung des Nachtrag Nr. 1: 6. August 2021**

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH



Ronald Jeremias



Ernst Rohwedder