

## Wesentliche Anlegerinformationen

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

### CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Verwaltet von der AVANA Invest GmbH, München.

#### Ziele und Anlagepolitik

Die Anlage stellt eine unternehmerische Beteiligung an der Gesellschaft dar und erfolgt in Immobilien und Beteiligungen an Objektgesellschaften, die ihrerseits in Immobilien investieren. Ziel der Gesellschaft ist, aus der Vermietung und Verpachtung sowie der abschließenden Verwertung von unmittelbar oder mittelbar über Beteiligungen an Objektgesellschaften gehaltenen inländischen Immobilien Überschüsse zu erzielen, um dadurch einen kontinuierlichen Wertzuwachs der Gesellschaft bei jährlichen Ausschüttungen zu erreichen.

Die Gesellschaft wird die ihr zu Investitionszwecken zur Verfügung stehenden Mittel im Rahmen der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie wie nachfolgend beschrieben anlegen. Die Auswahl der Immobilien obliegt der KVG. Mindestens 60% des Wertes der Gesellschaft werden investiert in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 4.000.000, die in Deutschland gelegen und die zu gewerblichen Zwecken vom Typ Büro, Handel, Hotel, gewerbliches Wohnen (Microapartments), Logistik oder Wohnzwecken nutzbar sind. Hierauf dürfen Investitionen in Anteilen oder Aktien an Objektgesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die ihren Sitz im Inland haben und deren satzungsmäßiger Zweck den vorgenannten Kriterien entspricht, angerechnet werden.

Die GF Treuhand GmbH wird im Rahmen der Verwaltung des Publikums-AIF verschiedene Dienst- bzw. Beratungsleistungen erbringen. Dazu zählen die Anlegerverwaltung, die Übernahme der Treuhänderfunktion und die Eigenschaft als geschäftsführende Kommanditistin.

Anleger beteiligen sich an dem AIF, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft grundsätzlich mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte z.B. bei Änderung der Anlagebedingungen) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage, Haftung). Die Mindesteinlage beträgt regelmäßig EUR 10.000 zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag hiervon. Die Mindesteinlage muss in jedem Fall durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die gezeichnete Pflichteinlage wird von der geschäftsführenden Gesellschafterin abgerufen. Die Höhe und der Zeitpunkt der Einzahlung des ggf. abgerufenen Teilbetrages der gezeichneten Pflichteinlage werden von der geschäftsführenden Gesellschafterin entsprechend den Liquiditätsbedürfnissen und dem Investitionsplan der Gesellschaft bestimmt.

Die Laufzeit des AIF ist befristet bis zum 31.12.2031. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und liquidiert, es sei denn, die Gesellschafter mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschließen aus wirtschaftlichen Gründen eine Verlängerung der Laufzeit um bis zu 4 weitere Jahre. Der Anleger hat kein Recht seine Beteiligung zurückzugeben. Gesetzliche Rechte zur außerordentlichen Kündigung bleiben hiervon unberührt.

**Dieser Fonds ist daher für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld vor Ablauf der Laufzeit der Fondsgesellschaft wieder zurückziehen wollen. Die Fondslaufzeit dauert mindestens bis zum Ende des zehnten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase an.**

#### Risiko- und Ertragsprofil

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in den AIF birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken.

Folgende Risiken können die Wertentwicklung des AIF und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. 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 erleidet.

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Deren wirtschaftlicher Erfolg hängt maßgeblich von den zu tätigen Investitionen und insbesondere der Entwicklung des jeweiligen Marktes ab und kann nicht vorhergesehen werden. Weder die Fondsgesellschaft noch die KVG können Höhe und Zeitpunkt der an die Anleger zu leistenden Zflüsse zusichern oder garantieren.

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der AIF geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern des AIF in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften zwar nicht unmittelbar, sind jedoch durch die Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin den Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. Die Haftsumme entspricht 1 % der Pflichteinlage (ohne Ausgabeaufschlag). Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Die persönliche Haftung des Anlegers kann unter Umständen wiederaufleben. Dies ist der Fall, wenn die Fondsgesellschaft Auszahlungen an den Anleger vornimmt, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind und damit Teile der Einlage des Anlegers an diesen zurückzahlt. Soweit dadurch die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt, haftet der Anleger bis maximal in der Höhe der Haftsumme. Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringerer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit der Geschäftsführung des AIF zum Verkauf, ist ein Verkauf jedoch nicht sichergestellt. Der Anleger hat kein Recht seine Beteiligung zurückzugeben. Davon unberührt bleibt das ihm zustehende (gesetzliche) Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.

Die Aufnahme von Krediten/Kreditlinien durch die Fondsgesellschaft ist möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Das maximale Risiko besteht in dem Totalverlust der Einlage. Dem Anleger können daneben weitere, individuelle Vermögensnachteile, z.B. durch Kosten für Steuernachzahlungen oder in Folge der Fremdfinanzierung der Beteiligung, entstehen, die bis zur privaten Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen können.

Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt im Kapitel Risikohinweise zu entnehmen.

## Kosten

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:	
<b>Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge</b>	Es kann ein Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % erhoben werden. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.
<b>Einmalkosten</b>	Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,39 % des Ausgabepreises.
Dabei handelt es sich um den Betrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage/ vor der Auszahlung Ihrer Rendite abgezogen wird.	
Kosten, die vom AIF im Laufe des Jahres abgezogen werden:	
<b>Laufende Kosten</b>	<p>Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der Gesellschaft sowie an Dritte kann jährlich insgesamt bis zu 1,43 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Bis zum 30. Juni 2023 beträgt die Vergütung jedoch insgesamt mindestens EUR 179.095.</p> <p>Die KVG kann ferner für den Erwerb oder die Veräußerung eines Vermögensgegenstandes jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,84 % des Kaufpreises erhalten.</p> <p>Haben zum Berechnungszeitpunkt die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird und haben die Anleger darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum ihres erstmaligen Auszahlungsanspruchs bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten, besteht sodann ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG i.H.v. 25 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.</p> <p>Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,07 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 22.313.</p>

Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung. Die Angabe der bisherigen laufenden Kosten war nicht sinnvoll, weil der AIF sich noch in seinem ersten Geschäftsjahr befindet. Nähere Angaben zu den Kosten enthalten die Anlagebedingungen.

**Da der AIF sich noch in seinem ersten Geschäftsjahr befindet liegt keine ausreichende Datenhistorie vor, um den Anlegern die Wertentwicklung der Vergangenheit in nützlicher Weise zu präsentieren.**

## Praktische Informationen

Verwahrstelle ist: Rödl AIF Verwahrstelle GmbH, Steuerberatungsgesellschaft, Kehrwiefer 9, 20457 Hamburg, Deutschland.

Der Verkaufsprospekt nach § 268 Abs. 1 KAGB und die aktuellen Berichte, die aktuellen Anteilspreise sowie weitere Informationen zu dem AIF finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage [www.avanainvest.com](http://www.avanainvest.com).

Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter [www.avanainvest.com](http://www.avanainvest.com) veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

Die Avana Invest GmbH - Kapitalverwaltungsgesellschaft kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes nach § 268 KAGB vereinbar ist.

Dieser AIF ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem **Stand vom 26. September 2019**.