

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.

## **Investmentgesellschaft („AIF“):**

Agri Terra Citrus Basket I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Gut Möschenfeld, St.-Otilien-Weg 11, 85630 Grasbrunn (bei München)

## **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, Maximiliansplatz 12, 80333 München

## **Komplementärin der Investmentgesellschaft:**

Sunrise Capital Verwaltungs GmbH, Reichenaustraße 19, 78467 Konstanz

## **Geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft:**

Sunrise Capital Management GmbH, Maximiliansplatz 12, 80333 München

## **Treuhandkommanditistin („Treuhanderin“):**

Curia Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Elsenheimerstraße 7, 80687 München

## **Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageziele**

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht darin, das nachfolgend genannte Anlageziel durch die Verfolgung der Anlagepolitik zu verwirklichen. Anlagestrategie des AIF ist die Beteiligung der Investmentgesellschaft, insbesondere als Gesellschafter an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind, gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB, insbesondere Unternehmensbeteiligungen an nachfolgenden Zielgesellschaften in Paraguay im Bereich Obst- und Gemüse-Anbau und Weiterverarbeitung (Private Equity):

- Naranja Invest S.A. (Orangen-Anbau und Verwertung)
- Paraguay Lemon S.A. (Zitrusfrüchte-Anbau und Verwertung sowie ggf. mittelbare Weiterverarbeitung von Zitrusfrüchten)
- Paraguay Hortalizas S.A. (Obst- und Gemüse-Anbau und Verwertung)

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 (Zielgesellschaften) zu investieren:

- Die Investmentgesellschaft wird unter Befolgung des Grundsatzes der Risikomischung sicherstellen, dass mindestens 60 % des investierten Kapitals in Unternehmensbeteiligungen der jeweiligen oben genannten Zielgesellschaften investiert wird.
- Nach vollständiger Investition dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements bis zu 20 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Nr. 2, 3 und 4 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft investiert sein.

Anlageziel des AIF ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für die Anleger durch Erzielung von laufenden Beteiligungseinnahmen (Ausschüttungen) sowie durch die Realisierung von Wertzuwächsen beim Verkauf der Zielgesellschaftsbeteiligungen bzw. bei der Liquidation der Zielgesellschaften.

## **Unternehmensstrategie der Zielgesellschaften**

Die nachfolgend dargestellten Zielgesellschaften erwerben jeweils geeignete Agrarflächen (Landparzellen) in Paraguay, vorzugsweise im Distrikt Nueva Italia, ca. 35 km südöstlich der Hauptstadt Asunción (Süd-Osten des Landes), um ausgewählte Obst- und Gemüsesorten anzubauen (Freiland- und/oder Gewächshausanbau).

Die Zielgesellschaft „Naranja Invest S.A.“ wird auf den erworbenen Agrarflächen den Freilandanbau von Orangenbäumen betreiben, um eine positive Rendite zu erzielen. Dazu werden einerseits laufende Einnahmen aus den geernteten Orangen generiert, und andererseits werden Einnahmen nach der Fruchtziehungsphase aus der Veräußerung dieser Zielgesellschaft bzw. des bei ihr vorhandenen Anlagevermögens erzielt (Verkauf der Agrarflächen sowie der ausgedienten Orangenbäume als Brennholz).

Die Zielgesellschaft „Paraguay Lemon S.A.“ wird auf den erworbenen Agrarflächen den Freilandanbau von Zitrusbäumen betreiben (insbesondere Limonen sowie ergänzend Limetten-, Zitronen- und Mandarinen), um eine positive Rendite zu erzielen. Dazu werden einerseits laufende Einnahmen aus den geernteten Zitrusfrüchten generiert, und andererseits werden Einnahmen nach der Fruchtziehungsphase aus der Veräußerung dieser Zielgesellschaft bzw. des bei ihr vorhandenen Anlagevermögens erzielt (Verkauf der Agrarflächen sowie der ausgedienten Zitrusbäume als Brennholz). Bei entsprechendem Angebot beabsichtigt die Zielgesellschaft Paraguay Lemon S.A. außerdem eine Beteiligung an einer noch in Gründung befindlichen Gesellschaft in Paraguay, welche die fabrikmäßige Produktion von Orangensaft-Konzentrat zum Unternehmenszweck hat, zu erwerben.

Die Zielgesellschaft „Paraguay Hortalizas S.A.“ wird auf den erworbenen Agrarflächen den Anbau von Obst- und Gemüse betreiben, um eine positive Rendite zu erzielen. Zunächst wird der Gewächshausanbau von Erdbeeren angestrebt. Dazu werden einerseits laufende Einnahmen aus dem Obst- und Gemüseanbau generiert, und andererseits werden Einnahmen nach der Fruchtziehungsphase aus der Veräußerung dieser Zielgesellschaft bzw. des bei ihr vorhandenen Anlagevermögens erzielt (Verkauf der Agrarflächen sowie von noch verwertbaren Teilen der Gewächshäuser).

Die vorstehend thematisierten Zielgesellschaften werden von einem paraguayischen Großhändler jeweils eine (einseitige) Abnahmeverpflichtung zum Abkauf der Ernten erhalten. Eine Verkaufsverpflichtung an diesen Großhändler besteht für die Zielgesellschaften nicht,

so dass die jeweilige Zielgesellschaft entscheiden kann, ob sie die Ernte an den Großhändler oder einen anderen Abnehmer verkaufen wird.

Anlagepolitik der Investmentgesellschaft ist das Einwerben von Kommanditkapital, um zulässige Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 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 Investitionen der Investmentgesellschaft in die Zielgesellschaften sollen planmäßig ausschließlich durch Eigenkapital finanziert werden.

Die Investmentgesellschaft darf nur unter bestimmten regulatorischen Bedingungen Darlehen aufnehmen und Vermögensgegenstände belasten.

## **Kommanditkapital, Agio, Beteiligung der Anleger, Platzierungsfrist**

Das geplante von Anlegern einzuwerbende Kommanditkapital der Investmentgesellschaft soll bis zu USD 35.000.000 betragen. Die Erbringung der Kapitaleinlagen durch Sacheinlagen ist unzulässig. Die Mindestbeteiligung beträgt USD 10.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Ferner wird auf die jeweils gezeichneten Kommanditeinlagen ein Ausgabeaufschlag (Agio) i.H.v. 5 % erhoben. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Der Anleger kann über den aktuellen Ausgabeaufschlag von der KVG oder von der beauftragten Vertriebsgesellschaft oder seinem Finanzberater informiert werden.

Die Beitrittsphase endet bei Vollplatzierung spätestens zum 31.12.2021 oder sofern das geplante Kommanditkapital der Investmentgesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt. Die Beitrittsphase kann von der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin nach Abstimmung mit der KVG ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung einmal oder mehrmals bis längstens 31.12.2022 verlängert werden.

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

## **Ausschüttungen / Auszahlungen**

Die verfügbare Liquidität des AIF soll gemäß § 9 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 Investmentgesellschaft oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Entnahmen/Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

## **Rechte und Pflichten der Anleger**

Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung, die für die Anleger mit Rechten (insbesondere das Recht auf Ergebnisverteilung und Auszahlungsanspruch, Informations- und Kontrollrechte, Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen) und Pflichten (insbesondere Zahlung der Kommanditeinlage) verbunden ist. Eine Nachschusspflicht besteht nicht, unberührt davon bleibt die Haftung der Anleger gegenüber Dritten im Falle der Rückgewähr der Einlagen.

## **Laufzeit und Kündigung**

Die Investmentgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag grundsätzlich bis zum 31.12.2039 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafterversammlung stimmt der Verlängerung der Laufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre zu. Während der Laufzeit und im Fall der Verlängerungen sind ordentliche Kündigungsrechte ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

**Empfehlung: Dieser AIF ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor dem Ende der Laufzeit (mindestens bis 31.12.2039) aus dem AIF wieder zurückziehen wollen.**

Hinweis: Mit der Investition in den geschlossenen Publikums-AIF in Rechtsform der Investmentkommanditgesellschaft (Investment GmbH & Co. KG) können neben den Chancen auf Wertsteigerungen auch Risiken verbunden sein. Der Anleger nimmt am Vermögen und am Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Investmentgesellschaft gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil.

## **Wesentliche Risiken**

Im Folgenden werden wesentliche Risiken, die die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft 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.

## **Teil-Blindpool-Risiko**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht die Investitionsabsicht in drei Zielgesellschaften (Naranja Invest S.A., Paraguay Lemon S.A. und Paraguay Hortalizas S.A.) fest. Die Beteiligungsverträge sind zwischen der Investmentgesellschaft und der jeweiligen Zielgesellschaft allerdings noch nicht abgeschlossen worden. Außerdem steht im Zeitpunkt der Prospektaufstellung nur zum Teil fest, welche Art und welcher Umfang des Obst- und Gemüseanbaus sowie ggf. der mittelbaren Weiterverarbeitung von den jeweiligen Zielgesellschaften betrieben wird. Mögliche weitere Zielgesellschaften stehen noch nicht fest. Insoweit ist sowohl hinsichtlich der mangels des Abschlusses von Beteiligungsverträgen

noch nicht gegebenen rechtlichen Anbindung der Zielgesellschaften an die Investmentgesellschaft als auch hinsichtlich der Art und des Umfangs des Obst- und Gemüseanbaus sowie ggf. der mittelbaren Weiterverarbeitung als auch hinsichtlich der noch nicht bestehenden oder noch nicht feststehenden Zielgesellschaften ein Blind Pool gegeben (Teil-Blind-Pool). Die Anleger können sich daher zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung hinsichtlich des Teil-Blind-Pools noch kein genaues Bild von möglicherweise noch einzugehenden weiteren Investitionen und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken machen. Es besteht das Risiko, dass die im Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht identifizierten Zielgesellschaften nicht in ausreichendem Umfang, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten in Vermögensgegenstände gemäß ihren Gesellschaftssatzungen investieren, so dass 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 der Investmentgesellschaft gegenüber Dritten unmittelbar oder mittelbar über die Treuhänderin 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 wiederaufleben, wenn – mit Zustimmung des betroffenen Anlegers – Auszahlungen der Investmentgesellschaft erfolgen, denen keine Gewinne gegenüberstehen und dadurch die jeweils im Handelsregister eingetragene Haftsumme zurückgezahlt wird.

### Geschäftsrisiko / spezifische agrarwirtschaftliche Risiken

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung und langfristige Kapitalanlage. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Investmentgesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch die Investmentgesellschaft können Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren. Die Beteiligungserträge der Investmentgesellschaft aus ihren Beteiligungen an den Zielgesellschaften sind von der planmäßigen Umsetzung bzw. Entwicklung der einzelnen unternehmerischen Phasen der Zielgesellschaften im Bereich der Agrarwirtschaft abhängig, namentlich der folgenden Phasen: Erwerb der Agrarflächen, Erwerb der Orangen- bzw. (sonstigen) Zitrusbaumsetzlinge und der Gewächshäuser, Errichtung und Bewirtschaftung der Zitrusplantagen und der Gewächshäuser, Ernte und Verkauf der geernteten Früchte oder ggf. mittelbare Weiterverarbeitung zu Orangensaft-Konzentrat sowie späterer Verkauf der Orangen- bzw. (sonstigen) Zitrusbäume (als Brennholz), Veräußerung der Gewächshausanlagen und Verkauf des Agrarlandes. Höhere Kosten und/oder geringere Einnahmen aus der Agrarbewirtschaftung z.B. wegen geringerer Produktion oder Produkt-Preisverfalls können dazu führen, dass die Auszahlungen an die Anleger entsprechend geringer oder gegebenenfalls ganz ausfallen können; auch kann der Eintritt spezifischer agrarwirtschaftlicher Risiken wie z.B. Schädlingsbefall, Trockenheit, Wald- und Flächenbrand usw. den teilweisen oder vollständigen Verlust der Einnahmen und der Einnahmequelle der jeweiligen Zielgesellschaft bedeuten und damit zum Wertverlust der Beteiligung der Investmentgesellschaft an der jeweiligen Zielgesellschaft führen und entsprechend der teilweisen oder vollständigen Wertverlust der Kapitaleinlage der Anleger zur Folge haben.

### Insolvenzrisiko / fehlende Einlagensicherung

Die Investmentgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Investmentgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert zu verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Investmentgesellschaft 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 Anlegerkapitals 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 der Investmentgesellschaft nicht oder nur zeitversetzt aufgenommen wird. Betragsmäßig fixierte Kosten der Investmentgesellschaft, 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) der Investmentgesellschaft 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 und der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft, der wesentlichen Dienstleister 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 der Investmentgesellschaft 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 4 „Risikohinweise“).

### Kosten und Fälligkeit

Eine ausführliche und vollständige Darstellung der mit der Kapitalanlage verbundenen Kosten und der von der Investmentgesellschaft zu zahlenden Provisionen ist ausschließlich den Anlagebedingungen (§§ 7 und 8) sowie dem Verkaufsprospekt unter Kapitel 9 zu entnehmen.

| Einmalige Kosten vor und nach der Anlage                                        |                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ausgabeaufschlag (Agio):</b>                                                 | Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen |
| <b>Rücknahmeabschlag:</b>                                                       | Eine Rücknahme ist nicht möglich; ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben                                           |
| <b>Initialkosten:</b>                                                           | Maximal bis zu 7,74 % der gezeichneten Kommanditeinlage                                                              |
| Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage abgezogen wird. |                                                                                                                      |

| Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Laufende Kosten (voraussichtliche Gesamtkostenquote):</b> | 2,46 % des zu erwartenden durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds. Bei dem angegebenen Wert handelt es sich um eine Schätzung. Der Wert ermittelt sich aus allen unter § 8 Ziffer 3, 4, 6 und 7 der Anlagebedingungen aufgeführten Kosten, die teilweise nur geschätzt werden können (z.B. externe Bewerter, Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses des Fonds) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Initialkosten (§ 7 der Anlagebedingungen) sowie Transaktions- und Investitionskosten (§ 8 Ziffer 8 der Anlagebedingungen) wie auch erfolgsabhängige Vergütung (§ 8 Ziffer 9) sind nicht berücksichtigt. |

| Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Transaktionsgebühren:</b>                                   | Transaktionsgebühren für die AIF-KVG für den Erwerb oder die Veräußerung von Vermögensgegenständen nach § 1 Ziffer 1 bis 4 der Anlagebedingungen fallen nicht an.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Transaktions- und Investitionskosten:</b>                   | Der Investmentgesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung von Vermögensgegenständen nach § 1 Ziffer 1 bis 4 der Anlagebedingungen stehenden Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Investmentgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren:</b>    | Nach Ablauf der prospektierten oder tatsächlichen Fondslaufzeit (Berechnungszeitpunkt) sind folgende Voraussetzungen erfüllt:<br>Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,<br>Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 15 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.<br>Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von bis zu 8 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft. |

Der Investmentgesellschaft bzw. den Zielgesellschaften 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. Sofern diese den Zielgesellschaften in Rechnung gestellt werden, wirken sie sich mittelbar über den Wert der Zielgesellschaften auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

Einzelfallbedingt können dem Anleger eigene Kosten anlässlich seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft 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 die Investmentgesellschaft im Oktober 2019 gegründet und bisher 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. USD 35.000.000 ohne Agio und ohne Berücksichtigung von einzubehaltenden 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:

- Die Einwerbung des Anlegerkapitals i.H.v. USD 35.000.000 ist Ende Oktober 2021 abgeschlossen.
- Die Investitionsphase bis zum Abschluss der geplanten Investitionen endet Ende Januar 2022.
- Auszahlungen an die Anleger erfolgen konzeptionsgemäß erstmalig für das Geschäftsjahr 2022.

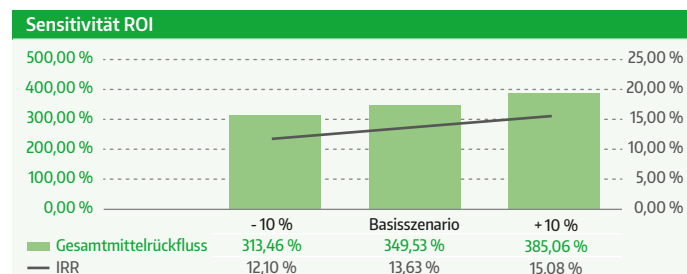
Im Basisszenario beläuft sich der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss auf 349,53 % bezogen auf das von Anlegern einzuwerbende Kommanditkapital i.H.v. USD 35.000.000 ohne Agio bei einer prognostizierten IRR von 13,63 %. Wie bei jeder Prognose können sich bei den Einnahmen und Ausgaben Abweichungen ergeben. 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.

## Sensitivitätsanalyse

Der tatsächliche Verlauf der Entwicklung der Investmentgesellschaft 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. USD 35.000.000 ohne Agio und ohne Berücksichtigung von einzubehaltenden Steuern bzw. vom Anleger zu zahlenden Steuern oder ggf. Steuererstattungen dargestellt. Bei den Prozentzahlen handelt es sich um gerundete Werte.

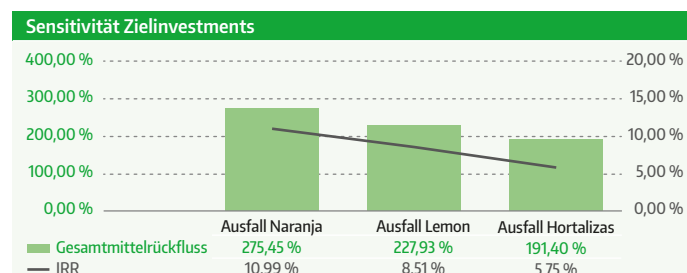
### Sensitivität 1: Veränderte Rückflüsse aus den Zielgesellschaften aufgrund geringerer bzw. höherer operativer Ergebnisse der Zielgesellschaften

Im Vergleich zum Basisszenario wird mit Auswirkungen auf die gesamten Rückflüsse aus den Zielgesellschaften an die Investmentgesellschaft angenommen, dass das jeweilige operative Ergebnis der einzelnen Zielgesellschaften um insgesamt 10 % geringer bzw. um 10 % höher ausfallen kann. Begründend dafür können bspw. unter anderem sinkende Verkaufspreise und geringere Produktionsmengen als negative Einflussfaktoren sowie geringere Produktionskosten und steigende Verkaufspreise als positive Einflussfaktoren sein. Dargestellt wird dies wie folgt als Sensitivität des „Return on Investment“ (ROI).



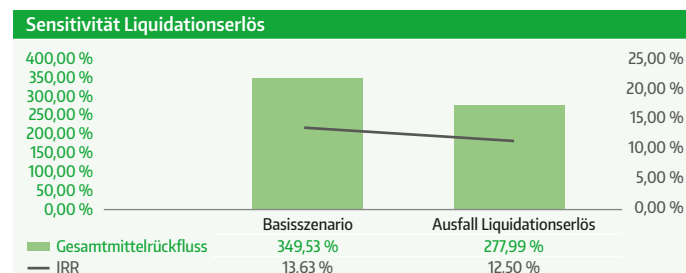
### Sensitivität 2: Veränderte Rückflüsse aus den Zielgesellschaften aufgrund von simulierten Ausfällen von Zielgesellschaften

Im Vergleich zum Basisszenario werden zur Simulation der Rückflüsse aus den Zielgesellschaften drei verschiedene Szenarien angenommen. In jedem Szenario wird der komplette Ausfall einer der drei konzeptionsgemäß vorgesehenen operativen Zielgesellschaften nach jeweils bereits vollständig vorgesehener Investition, somit eine Komplettabschreibung der investierten Summe, simuliert. Die jeweils verbleibenden zwei Zielgesellschaften verlaufen indes gemäß prognostiziertem Basisszenario. Begründend dafür könnten bspw. unter anderem signifikante Marktveränderungen, Fehlentscheidungen des Managements sowie unvorhersehbare externe Einflüsse sein. Dargestellt wird dies wie folgt als Sensitivität der Zielinvestments.



### Sensitivität 3: Veränderte Rückflüsse aus den Zielgesellschaften aufgrund des simulierten Komplettausfalls von Liquidationserlösen

Im Vergleich zum Basisszenario wird zur Simulation der Rückflüsse aus den Zielgesellschaften zum Ende der Fondslaufzeit hin angenommen, dass es zu keinen weiteren Erträgen bzw. Rückflüssen aus der Verwertung der bestehenden Assets der Zielgesellschaften wie auch aus der Veräußerung der Zielgesellschaften kommt.



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 Hinweise

- Verwahrstelle ist die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH mit Sitz in Hamburg.
- Dem Anleger stehen der Verkaufsprospekt (nebst Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag und Anlagebedingungen) samt evtl. Nachträge, sowie die wesentlichen Anlegerinformationen unter der Internetpräsenz der KVG, [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de) kostenlos in deutscher Sprache zur Verfügung.
- Die Jahresberichte sowie alle den Anleger betreffende praktischen Informationen in deutscher Sprache werden sämtlichen Anlegern auf ihren jeweiligen Wunsch hin durch die Anlegerverwaltung entweder postalisch oder per E-Mail zur Verfügung gestellt und werden darüber hinaus auf der Internetpräsenz der KVG, [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de), bereit gestellt.
- Die Steuervorschriften und die persönliche Situation des Anlegers können die Steuerlage des Anlegers beeinflussen. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind in Kapitel 17 „Kurzangaben zu den für den Anleger bedeutsamen 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](http://www.adrealis-kvg.de) unter dem Menüpunkt „Impressum/ Rechtliche Hinweise“ veröffentlicht. Auf Anfrage wird eine Papierversion 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.

Die Investmentgesellschaft 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 04.11.2020



**ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH**  
Maximiliansplatz 12  
80333 München  
Telefon: +49 (0) 89 2620 2220  
[AgriterraCB1-kvg@xol-group.com](mailto:AgriterraCB1-kvg@xol-group.com)  
[www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de)



Gut Möschenfeld  
St.-Ottilien-Weg 11  
D-85630 Grasbrunn bei München