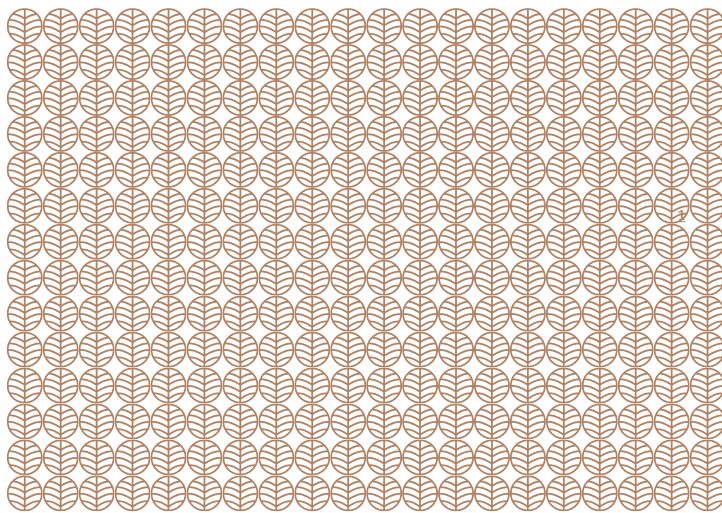


# GUB.

ANALYSE

Verifort Capital Group / Hamburg Asset Management  
HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft

## VC Value Add Plus



Verkaufsprospekt

### VC Value Add Plus

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

 Verifort Capital

Abbildung: Titelseite des Verkaufsprospekts



16. Januar 2025

# DIE G.U.B. ANALYSE

## ■ MANAGEMENT UND PROJEKTPARTNER

Die Verifort Capital Gruppe verwaltet nach den vorliegenden Informationen rund 540 Millionen Euro Assets under Management in 13 Immobilienfonds mit einem historisch gezeichneten Eigenkapital von 947 Millionen Euro; 599 Millionen Euro wurden demnach bisher an die Anleger ausgeschüttet beziehungsweise zurückgezahlt (Stand 12/2023). Zwölf der Fonds hat das Unternehmen zwischen 2002 und 2017 unter einer anderen Firmierung und anderem Management aufgelegt. Seit Anfang 2018 ist mittelbar der Activum SG Funds V L.P. Eigentümer der Verifort Capital Gruppe, deren Geschäftsführung in diesem Zuge neu aufgestellt und ein Namenswechsel vollzogen wurde. Der Activum SG Funds V wird durch die Activum SG Capital Management Ltd., einen internationalen Immobilienfondsmanager, verwaltet. Ein wesentlicher Teil der Geschäftstätigkeit von Verifort Capital entfällt auf Investitionen in Bestands-Gewerbeimmobilien sowie deren Aufwertung, Vermietung und Verkauf. Seit 2018 hat das Unternehmen die Marktsituation in erster Linie für Verkäufe genutzt und laut Produktinformation (Werbung) insgesamt 119 Objekte veräußert sowie 35 Immobilien angekauft und damit ein beachtliches Transaktionsvolumen von 816 Millionen Euro realisiert (davon 485 Millionen Euro Verkaufs- und 331 Millionen Euro Ankaufsvolumen). Das Unternehmen verfügt demnach über entsprechend ausgeprägte Erfahrung im relevanten Segment des Immobilienmarkts. Verifort Capital hat den Angaben zufolge insgesamt 70 Mitarbeitende am Hauptsitz in Tübingen sowie an fünf weiteren Standorten im Bundesgebiet, so dass jeweils ein regionaler Bezug zu Objekten in der Umgebung besteht. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) des Fonds fungiert die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, die neben Fonds ihrer Muttergesellschaft auch weitere Fonds von Verifort Capital sowie von dritter Seite verwaltet.

## ■ INVESTITION UND FINANZIERUNG

Der Fonds plant direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien wie beispielsweise gemischt genutzte Objekte, Büro-, Handels- oder Logistikimmobilien. Im Fokus stehen dabei vorzugsweise Standorte in Städten der Kategorie B und C, also außerhalb der Metropolen, sowie die Nutzung von Wertsteigerungspotenzialen durch substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen („Value Add“) inklusive nachhaltige Investitionen mit einem ökologischen Ziel in die Immobilien. Die Anlagebedingungen enthalten weitere Kriterien, wobei der angestrebte Fokus auf Bestandsobjekte dort nicht explizit aufgeführt wird. Er ergibt sich aber aus dem Kontext. Konkrete Immobilien stehen noch nicht fest, nach Angabe von Verifort Capital stehen aber zahlreiche Objekte für den Ankauf durch den Fonds zur Verfügung, wobei die Pipeline durch die dynamische Marktsituation regelmäßig entsprechend angepasst wird. Dabei sind mindestens drei Objekte für die angestrebte Risikomischung erforderlich. Sehr positiv ist zu bewerten, dass die prognostizierten Initialkosten inklusive Agio lediglich 8,9 Prozent des Eigenkapitals betragen. Hinzu kommen objektbezogene Kosten, zu denen teilweise auch Dienstleistungsvergütungen zählen, insgesamt ist die prognostizierte Kostenbelastung in der Startphase jedoch vergleichsweise

moderat. Eine Platzierungsgarantie für das Eigenkapital oder ein bestimmtes Mindestvolumen als Realisierungsschwelle sind nicht vorgesehen, so dass die Anleger ein entsprechendes Kostenrisiko tragen, falls ein adäquates Platzierungsvolumen nicht erreicht und der Fonds rückabgewickelt werden sollte. Das geplante Fremdkapital kann auf Ebene des Fonds oder von Objektgesellschaften aufgenommen werden und soll laut Prognose zunächst 41,6 Prozent des (konsolidierten) Investitionsvolumens des Fonds betragen. Der Mittelverwendungsplan sieht eine recht hohe Liquiditätsreserve von 6,999 Millionen Euro vor, die überwiegend für laufende Investitionsmaßnahmen und gegebenenfalls für laufende Kosten verwendet werden soll. Daneben kann, planmäßig für weitere Value-Add-Maßnahmen, zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden. Der Fonds tätigt laut Prospekt nachhaltige Investitionen mit einem ökologischen Ziel im Sinne von Artikel 2 Nr. 17 der EU-Offenlegungsverordnung und wird entsprechend nach Artikel 8 der Verordnung eingestuft.

## ■ WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Das Konzept zielt darauf ab, Bestandsobjekte zu erwerben, entsprechende Value-Add-Maßnahmen vorzunehmen und die Immobilien zügig wieder zu veräußern. Veräußerungserlöse können zunächst ganz oder teilweise reinvestiert werden. Positiv kann sich auswirken, dass nach verschiedenen allgemeinen Marktberichten die Preise beziehungsweise die Kaufpreiskriterien (Verhältnis von Kaufpreis zur Jahresmiete) für Gewerbeimmobilien – nach einem starken Zinsanstieg ab Frühjahr 2022 – generell spürbar zurückgegangen sind. Dadurch kann sich die Chance auf vergleichsweise günstige Ankaufskonditionen ergeben, wobei die Preisentwicklung und der zeitliche Verlauf bei den verschiedenen Nutzungsarten unterschiedlich ausgeprägt sind. Die Liquiditätsprognose im Prospekt geht davon aus, dass die zunächst geplanten Ankäufe vollständig bis Juni 2025 erfolgen und ein Großteil der Objekte bereits 2027 wieder veräußert wird. Das erscheint recht ambitioniert. Die Verkaufserlöse sollen im Wesentlichen zur Fremdkapitaltilgung, für Auszahlungen an Anleger sowie für Re-Investitionen in 2027 und (hauptsächlich) 2028 verwendet werden. Die Veräußerung aller Objekte wird bis Ende 2030 ebenfalls zügig prognostiziert. Gegenüber den prognostizierten Netto-Kaufpreisen (Nebenkosten für die Investitionen 2027/2028 analog angenommen) einschließlich Kosten der Value-Add-Maßnahmen wird eine Wertsteigerung von insgesamt rund 35 Prozent prognostiziert, was neben der angestrebten Werterhöhung und Verbesserung der Vermietungssituation durch die Value-Add-Maßnahmen auch entsprechend positive allgemeine Marktentwicklungen voraussetzen dürfte. Daneben wird das Ergebnis von einer Vielzahl an Faktoren wie der korrekten Einschätzung von Standorten und Objekten, der Einhaltung des jeweils geplanten Kosten- und Zeitrahmens von Value-Add-Maßnahmen, der

**Hinweis:** Frühere Entwicklungen, Prognosen und Simulationen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Die steuerliche Behandlung hängt auch von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Bonität und Vertragstreue von Vertragspartnern oder der erfolgreichen (Neu-)Vermietung der Flächen bestimmt. Das Konzept ist insofern unternehmerisch geprägt, bietet aber auch entsprechende Chancen. Ein Puffer gegenüber der Kalkulation kann sich dadurch ergeben, dass die Fremdkapitalzinsen zuletzt generell eine rückläufige Tendenz aufwiesen. Die laufenden Fondskosten liegen im marktüblichen Rahmen. Die KVG erhält zudem Vergütungen bei Transaktionen sowie bei Bau, Instandsetzungen oder Umbauten von Immobilien, die sie zum Teil an Verifort Capital weiterleitet. Steuerlich ist der Fonds gewerblich geprägt; die Anleger erzielen laut Prospekt Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

## ■ RECHTLICHES KONZEPT

Als geschlossener Publikums-AIF unterliegt der Fonds einem hohen Regulierungsniveau. Die Geschäftsführung ist wie üblich vom Selbstkontrahierungsverbot des Paragraphen 181 BGB befreit. Die Komplementärin des Fonds gehört zu Verifort Capital, die geschäftsführende Kommanditistin zur KVG, sodass eine gegenseitige Kontrolle erfolgen kann. Transaktionen unterliegen zudem der Kontrolle durch die Verwahrstelle. Präsenzzesellschafterversammlungen können durch ein schriftliches Umlaufverfahren ersetzt werden, wobei die erste ordentliche Versammlung in Präsenz stattfinden soll. Ein Anlegerbeirat ist nicht vorgesehen. Die Höhe des Quorums zur Initiierung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung seitens der Anleger ist mit 30 Prozent des Kommanditkapitals recht hoch. Positiv zu beurteilen ist die Reduzierung der Hafteinlage auf 0,1 Prozent der Pflichteinlage.

## ■ INTERESSENKONSTELLATION

Die Treuhänderin gehört zur Verifort Capital Gruppe. Sofern sie keine Weisung des Anlegers erhält, kann sie bei Abstimmungen laut Vertrag nach pflichtgemäßem Ermessen selbst abstimmen. Dadurch sind Interessenkonflikte und je nach Anteil passiver Anleger eine entsprechende Dominanz möglich, die Treuhänderin ist aber rechtlich unabhängig von der KVG. Verifort Capital und die KVG leisten keine wesentliche eigene Einlage in den Fonds, werden aber durch eine erfolgsabhängige Zusatzvergütung motiviert. Diese setzt ein, wenn die Anleger ihre Einlage (ohne Agio) zurück und eine durchschnittliche jährliche Verzinsung von sechs Prozent pro Jahr erhalten haben. Danach hat die KVG Anspruch auf 50 Prozent aller weiteren Auszahlungen aus Überschüssen des Fonds, die sie zum Teil an Dritte weiterreicht. Der Prozentsatz ist – laut Verifort Capital auch als Kompensation der vergleichsweise moderaten Initialkosten – recht hoch, bietet aber auch einen entsprechend starken Anreiz, die angestrebten Ergebnisse für die Anleger zu erreichen und zu übertreffen und trägt somit zur Interessengleichheit bei.

## ■ PROSPEKT UND DOKUMENTATION

Der Verkaufsprospekt ist insgesamt gut verständlich, informativ und geht unter anderem durch die Prognoserechnung und umfangreiche Angaben zum Marktumfeld über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus. Daneben stellt Verifort Capital, teilweise auch auf der Website, weitere Informationen zur Verfügung.

# STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

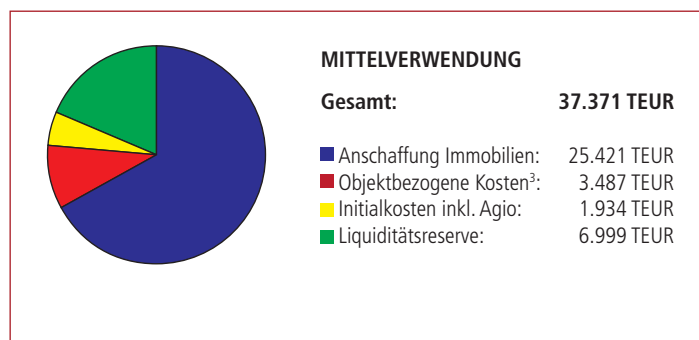
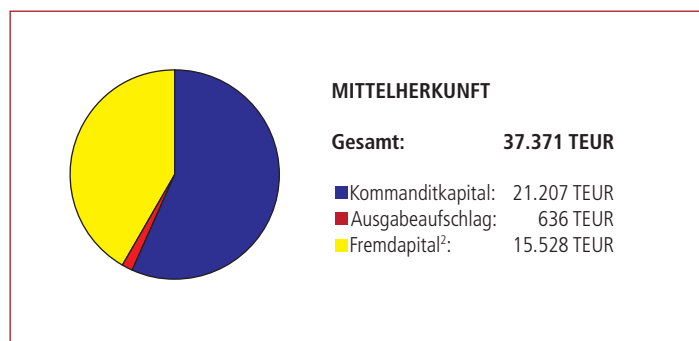
## STÄRKEN/CHANCEN

- Erfahrung von Verifort Capital mit Bestands-Gewerbeimmobilien und Value-Add-Maßnahmen
- Internationaler Investor als übergeordneter Gesellschafter von Verifort Capital
- Externe Service-KVG
- Allgemeines Marktumfeld für Objektankauf zuletzt verbessert
- Vergleichsweise moderate Initialkosten
- Risikomischung geplant
- Investitionen nur in Deutschland, keine Auslandsrisiken
- Prospekt mit überdurchschnittlicher Informationsbreite
- Geplante Laufzeit vergleichsweise kurz

## SCHWÄCHEN/RISIKEN

- Blind Pool
- Ergebnisprognose teilweise ambitioniert
- Platzierungsrisiko nicht vertraglich abgesichert
- Vertragliche Regelung zum Treuhänder-Stimmrecht
- Generelle Risiken des unternehmerisch geprägten Konzepts

## INVESTITIONSPLANUNG<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Quelle: Prognose laut Prospekt

<sup>2</sup> Weitere Fremdkapitalaufnahme möglich

<sup>3</sup> Einschließlich Makler-, Objektprüfungskosten und Ankaufsvergütung an die KVG bzw. Verifort Capital

## DAS FAZIT

Der Fonds strebt den Erwerb von deutschen Bestands-Gewerbeimmobilien, deren Aufwertung einschließlich energetischer Maßnahmen und anschließend den zügigen Verkauf an. Die Markt-Rahmenbedingungen für den Ankauf solcher Objekte haben sich zuletzt verbessert. Verifort Capital verfügt – sowohl durch ein umfangreiches Immobilienportfolio in Verwaltung als auch durch das nach einem Gesellschafter- und Geschäftsführungswechsel im Jahr 2018 beachtliche Transaktionsvolumen – über entsprechende Erfahrungen, wobei der Erfolg im Einzelfall neben der

## DIE G.U.B.-BEURTEILUNG

<b>MANAGEMENT UND PROJEKTPARTNER</b> (30 %)	<b>Punkte 77</b> <b>A-</b>
<b>INVESTITION UND FINANZIERUNG</b> (20 %)	<b>Punkte 81</b> <b>A</b>
<b>WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT</b> (20 %)	<b>Punkte 77</b> <b>A-</b>
<b>RECHTLICHES KONZEPT</b> (10 %)	<b>Punkte 84</b> <b>A+</b>
<b>INTERESSENKONSTELLATION</b> (10 %)	<b>Punkte 85</b> <b>A++</b>
<b>PROSPEKT UND DOKUMENTATION</b> (10 %)	<b>Punkte 82</b> <b>A+</b>
<b>GESAMT</b> (100 %)	<b>Punkte 80</b>



## GEWICHTUNG

Abweichung zur Normalgewichtung: Höhere Gewichtung Management und Projektpartner (30 Prozent), geringere Gewichtung Investition und Finanzierung (20 Prozent) auf Grund des Blind-Pool-Konzeptes und des für die Umsetzung notwendigen speziellen Knowhows.

allgemeinen Marktentwicklung von einer Vielzahl an Faktoren abhängt. Das Konzept ist entsprechend unternehmerisch geprägt. Sehr positiv sind die vergleichsweise moderaten Initialkosten zu bewerten. Diesen steht ein recht hoher Prozentsatz für eine erfolgsabhängige Zusatzvergütung nach Rückzahlung der Einlage und sechs Prozent durchschnittlicher Verzinsung gegenüber. Dadurch besteht aber auch ein entsprechend ausgeprägter Anreiz für das Management, das angestrebte Ergebnis für die Anleger zu erreichen und zu übertreffen.

## KENNZAHLEN<sup>1</sup>

		Erläuterung/Anmerkung
<b>Eigenkapital</b>	58,4 %	
<b>Immobilien + Liquidität</b>	86,7 %	Verhältnis zum prognostizierten Gesamtaufwand (Investitionsvolumen inkl. Ausgabeaufschlag)
<b>Objektbezogene Kosten</b>	8,1 %	
<b>Initialkosten inkl. Agio</b>	5,2 %	
<b>Initialkosten zu Eigenkapital</b>	8,9 %	Jeweils inkl. Ausgabeaufschlag
<b>KVG-Vergütung p.a.</b>	bis zu 1,01 %	
<b>Komplementär/GF p.a.</b>	bis zu 0,072 %	
<b>Verwahrstelle p.a.</b>	bis zu 0,0915 %	Bezogen auf den Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr
<b>Treuhänderin p.a.</b>	0,092 %	
<b>Objektverwaltung</b>	bis zu 0,35 %	
<b>Gesamtrückfluss</b>	132,5 %	Gemäß Liquiditätsprognose im Prospekt (entspricht mittleres Szenario); bezogen auf die Einlage ohne Agio, vor Steuern
<b>Vermögenszuwachs</b>	29,5 %	
<b>Vermögenszuwachs p.a.<sup>2</sup></b>	4,92 %	

<sup>1</sup> Auf Basis der Angaben/Prognosen im Verkaufsprospekt

<sup>2</sup> Bei einer angenommenen Beteiligungsdauer von 6 Jahren ab Anfang 2025

## KONZEPTION

		Erläuterung/Anmerkung
<b>Gesetzlicher Rahmen</b>	KAGB	Geschlossener Publikums-AIF
<b>Rechtsform</b>	Investment-KG	
<b>Art der Beteiligung</b>	Treugeber/ Kommanditist	
<b>Hafteinlage</b>	0,1 %	
<b>Realisierungsgrad</b>	Blind Pool	
<b>Risikomischung</b>	Ja	Geplant
<b>Platzierungsgarantie</b>	Nein	
<b>Realisierungsschwelle</b>	Nein	
<b>Konkrete Prospektprognose</b>	Ja	
<b>Sensitivitätsanalyse</b>	Ja	
<b>Status Treuhänder</b>	Verflochten	Gehört zu Verifort Capital; rechtlich unabhängig von der KVG
<b>Abstimmung Treuhänder ohne Weisung</b>	Nach pflichtgemäßem Ermessen	
<b>Beirat vorgesehen</b>	Nein	
<b>Regelmäßige Präsenzversammlungen</b>	Nicht zwingend	Erste ordentliche Versammlung soll in Präsenz stattfinden
<b>Quorum für a.o. Versammlung</b>	30 %	
<b>Spezielle Übertragungsbeschränkungen</b>	Nein	Fungibilität von AIF generell eingeschränkt
<b>Erfolgsbeteiligung KVG</b>	Ja	Nach Rückzahlung der Einlage und durchschnittl. Verzinsung von 6 % p.a. bis zu 50 % des übersteigenden Betrags an die KVG.
<b>Steuerliches Konzept</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb	

## ECKDATEN

<b>Emittentin</b>	VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
<b>Anlegerverwaltung</b>	Verifort Capital Group GmbH
<b>Asset Management</b>	Verifort Capital Asset Management GmbH
<b>Vertrieb (Fondsanteile)</b>	Verifort Capital Distribution GmbH
<b>Komplementärin</b>	VC Value Add Komplementär GmbH
<b>Geschäftsführende Kommanditistin</b>	HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH
<b>Treuhänderin</b>	Verifort Capital I Trustee GmbH
<b>Verwahrstelle</b>	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft
<b>Prospektdatum</b>	25. September 2024
<b>Investitionsvorhaben</b>	Investition (direkt oder über Objektgesellschaften) in deutsche Bestands-Gewerbeimmobilien und deren Aufwertung („Value Add“) sowie anschließender Verkauf
<b>Branche</b>	Immobilien in Deutschland
<b>Segment</b>	Gewerbeimmobilien
<b>Laufzeit</b>	31. Dezember 2030 <sup>1</sup>
<b>Eigenkapital</b>	21.207.000 Euro plus Agio (Prognose) <sup>2</sup>
<b>Mindestbeteiligung</b>	5.000 Euro
<b>Ausgabeaufschlag</b>	3 %

<sup>1</sup> Unter bestimmten Voraussetzungen Verlängerung um bis zu zwei Jahre möglich

<sup>2</sup> Maximales Platzierungsvolumen laut Gesellschaftsvertrag

## KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

### Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Große Elbstraße 14  
22767 Hamburg  
Telefon: +49 40 846 240  
Telefax: +49 40 300 846 23  
E-Mail: kontakt@hh-asset.de

## ANLEGERVERWALTUNG/ ANSPRECHPARTNER DES ANLEGERS

### Verifort Capital Group GmbH

Konrad-Adenauer-Str. 15  
72072 Tübingen  
Telefon: +49 7071 3365 100  
Telefax: +49 7071 3665 77  
E-Mail: info@verifort-capital.de  
Internet: www.verifort-capital.de

## G.U.B.-BEWERTUNGSSKALA

Stufe	Bewertung	Symbol	Punkte
<b>A</b>	ausgezeichnet	<b>A+++ A++</b>	85 - 100
	sehr gut	<b>A+ A A-</b>	76 - 84
<b>B</b>	gut	<b>B+++ B++ B+</b>	61 - 75
	durchschnittlich	<b>B B-</b>	51 - 60
<b>C</b>	akzeptabel	<b>C+ C C-</b>	36 - 50
<b>D</b>	schwach	<b>D+ D D-</b>	bis 35*

## DIE G.U.B.-NORMALGEWICHTUNG

20 %	Management und Projektpartner
30 %	Investition und Finanzierung
20 %	Wirtschaftliches Konzept
10 %	Rechtliches Konzept
10 %	Interessenkonstellation
10 %	Prospekt und Dokumentation

\* Das Urteil "schwach" (D-) wird auch dann vergeben, wenn bestimmte k.o.-Kriterien von G.U.B. Analyse erfüllt sind. Eine Bepunktung erfolgt in diesem Fall nicht.

## WICHTIGE HINWEISE/DISCLAIMER

### Verantwortung

- **Verantwortlich für den Inhalt dieser G.U.B.-Analyse ist die G.U.B. Analyse Finanzresearch GmbH (im Folgenden: G.U.B.), Hamburg.**

- G.U.B.-Analysen unterliegen nicht der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

### Bewertungsgrundlagen und Methoden

- Die Bewertung erfolgt nach der selbst entwickelten G.U.B.-Analysesystematik. Das G.U.B.-Urteil ist kein Bonitätsurteil im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung (EG) Nr. 1060/2009) und stellt keine Aufforderung zum Eingehen einer Beteiligung dar, sondern sie ist eine Einschätzung und Meinung insbesondere zu den Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes.
- Die G.U.B. bewertet das jeweilige Anlageangebot nach sechs unterschiedlich gewichteten Qualitätskriterien mit bis zu 100 Punkten. Daraus resultiert die Einstufung gemäß der o.a. G.U.B.-Bewertungsskala. Das Beurteilungstableau und verbale Bewertungen sind Bestandteil jeder G.U.B.-Analyse. **Weitergehende Erläuterungen der Bewertungsmethodik finden Sie auf [www.gub-analyse.de](http://www.gub-analyse.de) unter dem Menüpunkt G.U.B./Analyse-Systematik.**
- Die Zuverlässigkeit der von G.U.B. verwendeten Informationen wird so weit wie mit vertretbarem Aufwand möglich sichergestellt. Eine Überprüfung der in Unterlagen von Anbietern enthaltenen Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit erfolgt hierbei nicht in jedem Fall. Soweit nicht anderweitig ausdrücklich vermerkt, erfolgt eine Einsichtnahme in Originalunterlagen oder öffentliche Register sowie eine Vor-Ort-Besichtigung von Anlageobjekten nicht. Nach dem Zeitpunkt der G.U.B.-Analyse eintretende bzw. sich auswirkende Ereignisse sind nicht berücksichtigt. Sofern im Analysetext Angaben ohne Quelle erfolgen, handelt es sich um eigene Auslegungen, Schätzungen oder Stellungnahmen von G.U.B. basierend auf den unten aufgeführten Informationsquellen.

### Weitere Angaben

- Diese G.U.B.-Analyse basiert ausschließlich auf den folgenden wesentlichen Informationsquellen sowie allgemeinen, öffentlich zugänglichen Marktinformationen, die den mit der Erstellung der Analyse betrauten Personen zum Analysezeitpunkt vorlagen, darunter Tatsachen: Verkaufsprospekt (25. September 2024), Basisinformationsblatt (25. September 2024), Broschüre „Produktkurzinformation“ (Werbung, Stand Oktober 2024) Informationen von [www.verifort-capital.de](http://www.verifort-capital.de), Antworten auf Fragen von G.U.B. Analyse, darunter Werturteile Dritter: Keine.
- Dem Emittenten/Anbieter wurde der Entwurf der G.U.B.-Analyse (ohne Punktwerte und G.U.B.-Urteil) vor ihrer Veröffentlichung zur Stellungnahme übermittelt. Änderungen nach der Stellungnahme erfolgen mit Ausnahme von etwaigen Änderungen rein redaktioneller Art nur aufgrund von bewertungsrelevanten Tatsachen, die der G.U.B. zusätzlich zur Verfügung gestellt werden. Entwürfe der G.U.B.-Analyse, die bereits Punktwerte und ein G.U.B.-Urteil enthielten, wurden dem Emittenten, dem Anbieter oder Dritten vor dessen Veröffentlichung nicht zugänglich gemacht.
- Geschlossene alternative Investmentsfonds (AIF) sind grundsätzlich langfristige Kapitalanlagen und setzen einen entsprechend langfristigen geplanten Anlagezeitraum voraus. Ein verlässlicher Zweitmarkt für die Fondsanteile besteht nicht, so dass ein Verkauf des Anteils unter Umständen nicht oder nur mit erheblichen Abschlägen möglich ist. Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Fonds, der Gegenstand dieser G.U.B.-Analyse ist, ist grundsätzlich nicht möglich.
- Geschlossene AIF bergen für Anleger grundsätzlich das Risiko eines Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschä-

den über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse sowie ein Einlagensicherungsfonds existieren nicht. Die Darstellung der Risiken dieses Fonds enthält der Verkaufsprospekt ab Seite 52.

- **Diese G.U.B.-Analyse gibt den Stand vom 16. Januar 2025 wieder. Das Datum der ersten Veröffentlichung ist der 21. Januar 2025. G.U.B.-Analysen enthalten grundsätzlich keine Kurse von Finanzinstrumenten, im Einzelfall sind entsprechende Angaben im Analysetext enthalten. Aktualisierungen dieser G.U.B.-Analyse nach der ersten Veröffentlichung sind nicht vorgesehen. In den vergangenen zwölf Monaten vor der Veröffentlichung dieser G.U.B.-Analyse wurden keine G.U.B.-Analysen erstellt, die sich auf die selben Finanzinstrumente oder den selben Emittenten beziehen.**

### Interessen und Interessenkonflikte

- **G.U.B.-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder Emittenten erstellt, um alle Ergebnisse ohne rechtliche Restriktionen veröffentlichen zu können. Nach Abschluss der Analyse bietet die G.U.B. dem Anbieter und dem Emittenten Nutzungsrechte und Nachdrucke der G.U.B.-Analyse an. Der Anbieter hat Nutzungsrechte an dieser G.U.B.-Analyse erworben. Die G.U.B. bietet außer der G.U.B.-Analyse weitere entgeltliche Dienstleistungen an, auch gegenüber Anbietern geschlossener Fonds und den Emittenten selbst. Sie ist eine Tochtergesellschaft der Cash.Medien AG, deren Unternehmensgruppe unter anderem Anzeigen in dem Magazin „Cash.“ offeriert.**
- **Die Ersteller der vorliegenden G.U.B.-Analyse sind, mit Ausnahme von eventuell in kollektiven Kapitalanlagen (Investmentfonds) enthaltenen Aktien, weder direkt noch indirekt an der Anbieterin oder mit ihr verbundenen Unternehmen beteiligt und besitzen keine Anteile der Emittentin.**
- **Direkte oder indirekte Beteiligungen der G.U.B., der Cash.Medien AG oder weiterer Gesellschaften der Unternehmensgruppe an der Emittentin, der Anbieterin oder an mit ihnen verbundenen Unternehmen bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Beteiligungen der Emittentin, der Anbieterin oder mit ihr verbundenen Unternehmen an der G.U.B.. Es besteht die grundsätzliche Möglichkeit des Besizes von Aktien der börsennotierten Cash.Medien AG. Informationen hierüber liegen der G.U.B. nicht vor.**

### Haftungsausschluss

- Jede Beteiligung enthält auch ein Verlustrisiko. Die G.U.B. übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Analyse enthaltenen Tatsachen, Schlussfolgerungen und Werturteile. Die G.U.B.-Analyse bietet keine Garantie vor Verlusten und keine Gewähr für den Eintritt der prognostizierten oder angestrebten steuerlichen und wirtschaftlichen Ergebnisse. Grundlage für die Beteiligung an dem Fonds ist allein der vollständige Verkaufsprospekt inklusive der darin enthaltenen Risikohinweise, deren Beachtung ausdrücklich empfohlen wird. Die Beurteilung durch die G.U.B. entbindet den Anleger nicht von einer eigenen Beurteilung der Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes, auch vor dem Hintergrund seiner individuellen Gegebenheiten und Kenntnisse. Es ist deshalb zweckmäßig, vor einer Anlageentscheidung die individuelle Beratung eines Fachmanns in Anspruch zu nehmen.

### Urheberrecht

- Sämtliche Urheberrechte dieser G.U.B.-Analyse liegen bei der G.U.B.. Die G.U.B.-Analyse darf nicht ohne vorherige schriftliche Erlaubnis der G.U.B. im Ganzen oder in Auszügen kopiert, versendet oder auf einer für Dritte zugänglichen Website zum Download zur Verfügung gestellt werden.