

Wertpapier-Informationsblatt gemäß § 4 Wertpapierprospektgesetz
für Vorzugsaktien der AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co. KGaA

Stand: 29.01.2025	
1. Art, genaue Bezeichnung und ISIN des Wertpapiers	Art: Vorzugsaktie im Sinne des § 2 Nr. 1 Wertpapierprospektgesetz (WpPG), Art. 2 lit. b) der Verordnung (EU) 2017/ 1129 (Prospektverordnung). Genaue Bezeichnung: auf den Inhaber lautende nennwertlose und stimmrechtslose Vorzugsaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co. KGaA in Höhe von 1,00 € mit der internationalen Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN): DE000A2P1773.
2. Funktionsweise des Wertpapiers/damit verbundene Rechte	Funktionsweise des Wertpapiers: Der Anleger wird Aktionär und erhält somit mit Erwerb der Vorzugsaktien einen Anteil an der AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co. KGaA. Die Vorzugsaktie gewährt dem Aktionär die gesetzlich und vertraglich festgelegten Rechte. Dazu gehören z.B. ein Bezugsrecht bei Kapitalerhöhungen (Recht des Aktionärs, bei einer Kapitalerhöhung Anteile der neuen Aktien zu beziehen, der seinen Anteil am bisherigen Grundkapital der Gesellschaft entspricht), darüber hinaus auch Auskunftsrechte auf der Hauptversammlung. Weiter erhält der Inhaber einer solchen Vorzugsaktie einen Vorzug bei der Gewinnverteilung, also dem Anteil am Bilanzgewinn (Dividende). Die Dividendenpolitik der Emittentin sieht vor, dass vorhandene Gewinne zunächst zur Zahlung der Vorzugsdividende, dann für Dividendenzahlungen an andere Aktionäre und erst dann für Investitionen oder zur Bildung weiterer Rücklagen genutzt werden dürfen. Die Vorzugsaktien werden in Depots verwahrt. Übertragbarkeit: Die Vorzugsaktien können nach den für Aktien geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden, Veräußerungsverbote oder Einschränkungen im Hinblick auf die Übertragbarkeit bestehen nicht. Mit dem Wertpapier verbundene Rechte: Die Rechte der Aktionäre sind im Aktienrecht bzw. in der Satzung der Emittentin festgelegt und können in gewissem Umfang gesetzlich, durch Beschlüsse der Hauptversammlung oder eine Änderung der Satzung beschränkt oder ausgeschlossen werden. Derzeit sind in der Satzung der Emittentin keine Beschränkungen oder Ausschlüsse von Aktionärsrechten vorgesehen. Stimmrechte, Teilnahme an der Hauptversammlung: Die Vorzugsaktien gewähren kein Stimmrecht in der Hauptversammlung. Gewinnanteilberechtigung (Dividende): Gemäß dem Aktienrecht bestimmt sich der Anteil eines Aktionärs an einer etwaigen Dividendenausschüttung nach seinem Anteil am Grundkapital der Gesellschaft. Über mögliche Dividenden entscheidet die Hauptversammlung auf Vorschlag des Aufsichtsrats. Beschlossene Dividenden sind grundsätzlich am dritten auf den Gewinnverwendungsbeschluss der ordentlichen Hauptversammlung folgenden Geschäftstag fällig, sofern in dem Hauptversammlungsbeschluss oder in der Satzung keine spätere Fälligkeit festgelegt wird. Über die Verwendung eines etwaigen Bilanzgewinns und damit über seine vollständige oder teilweise Ausschüttung an die Aktionäre beschließt die ordentliche Hauptversammlung, die einmal jährlich in den ersten 6 Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden hat. Einen Anspruch auf Dividendenzahlung hat der einzelne Aktionär nur im Fall eines entsprechenden Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung. Es handelt sich um eine kumulative Vorzugsaktie, das bedeutet, dass den Inhabern einer solchen Vorzugsaktie nicht nur ein Vorzug bei der Gewinnverteilung, sondern auch ein Dividendenanspruch in Verlustjahren zusteht. Im Anschluss an Verlustperioden, in denen diese Ansprüche nicht bedient werden können, sind in den nachfolgenden Gewinnperioden diese Dividendenansprüche auszugleichen. Dividendenansprüche verjähren nach Ablauf von drei Jahren. In dem Fall in dem die Vorzugsdividende nicht gezahlt wird, erhält der Aktionär solange ein Stimmrecht, bis die rückständige Dividende komplett gezahlt ist. Die Emittentin beabsichtigt, künftige Gewinne zu thesaurieren, indem diese auf neue Rechnung vorgetragen oder in die Gewinnrücklagen eingestellt werden. In absehbarer Zeit ist deshalb nicht mit einer Dividendenausschüttung zu rechnen. Verlustbeteiligung der Aktionäre und Anleger: Die Aktionäre und Anleger nehmen am Verlust bis zu einem Totalverlust seines eingesetzten Kapitals teil. Eine Verlustbeteiligung des Anlegers über den investierten Betrag gibt es nicht. Rechte im Fall einer Liquidation: Im Falle einer Auflösung der Gesellschaft ist der nach Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten verbleibende Liquidationserlös unter allen Aktionären im Verhältnis ihrer Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft aufzuteilen. Form, Verbriefung und Handelsplatz der Vorzugsaktien: Die Vorzugsaktien der Emittentin werden in in das Handelsregister eingetragen. Der Anspruch der Aktionäre auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen.
3. Emittent/Anbieter/ Geschäftstätigkeit/ Garantiegeber	Identität der Anbieterin und Emittentin: AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co. KGaA mit Sitz in Hauptstr. 59, D-67685 Weilerbach, LEI984500DEE5152FB06A10, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Kaiserslautern unter HRB 32517. Die Anbieterin und Emittentin wird durch ihre Komplementärin vertreten, die AVCM Capricorn Group GmbH mit Sitz in Hauptstr. 59, 676985 Weilerbach, LEI 984500994DEE714E8E44, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Kaiserslautern unter HRB 31133. Diese wiederum wird vertreten durch ihren Geschäftsführer Michael Todor Trifonoff. Geschäftstätigkeit der Emittenten: Die Emittentin investiert in Gewerbeimmobilien für den eigenen Bestand. Bei den ausgewählten Objekten soll es sich um Investments handeln, bei denen der zu erwartende Ertrag die Ertragsvorstellungen der Investoren erfüllt werden können. Eine Konzentration auf bestimmte Objekte ist aktuell nicht vorgesehen.
4. Die Risiken	Die in den folgenden aufgeführten Risiken sind nach Einschätzung der Emittentin für diese und die Wertpapiere wesentliche Risiken:
Mit dem Wertpapier verbundene Risiken	Maximalrisiko/Insolvenz: Eine Insolvenz der Emittentin kann zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals ihrer Aktionäre führen. In diesem Fall werden zunächst vorrangig die Forderungen aller Gläubiger der Gesellschaft befriedigt. Ein darüberhinausgehendes Gesellschaftsvermögen steht zur Verteilung an die Aktionäre zur Verfügung. Der Anleger hat keinen Anspruch darauf, dass seine Ansprüche auf Dividenden vorrangig vor Ansprüchen der Gläubiger der Gesellschaft bedient werden. Es wird ausdrücklich davon abgeraten, die Investitionen mit Fremdkapital zu finanzieren, da ansonsten trotz eines möglichen Totalverlustes Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen weiter bestehen bleiben können und es zu einem Verlust des weiteren Vermögens des Zeichners bis hin zu dessen Privatinsolvenz kommen kann. Aktienverkäufe: Es lässt sich nicht vorhersagen, ob die Vorzugsaktien der Emittentin zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden können, da die Vorzugsaktien derzeit an keiner Wertpapierbörse gehandelt werden. Der Erwerber der Vorzugsaktien muss selbst einen Käufer für die Vorzugsaktien finden. Der Aktionär kann die Aktien jederzeit der Emittentin zum Rückkauf anbieten, die die Aktie zum dann aktuellen Kurs ankaufen will. Eine Garantie hierfür kann nicht übernommen werden. Außerdem kann der Aktionär seine Aktien im Pool der Aktionäre der Emittentin zum Verkauf anbieten. Die Emittentin unterstützt den Aktionär bei der Käufersuche und bei der Abwicklung. Es besteht das Risiko, dass sich nach dem Angebot kein liquider Handel in den Vorzugsaktien entwickeln wird und ein Aktionär seine Vorzugsaktien somit nicht jederzeit oder ohne Abschläge auf den Kurspreis veräußern kann. Infolge eines geringen oder gar nicht stattfindenden Handels kann es dazu kommen, dass Aktionäre ihre Vorzugsaktien entweder überhaupt nicht, nicht zum angestrebten Preis oder nicht in der gewünschten Stückzahl veräußern können. Dies kann dazu führen, dass der Aktionär länger als gewünscht an seine Investition gebunden ist und/oder im Falle der Veräußerung zu einem niedrigeren als dem angestrebten Preis einen Teilverlust erleidet.
Mit der Emittentin verbundenen Risiken	Insolvenzrisiko: Es besteht das Risiko, dass die Emittentin keine geeigneten Gewerbeimmobilien findet und/oder aus diesen nicht die prognostizierten Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert zu verzeichnen hat. Dies kann zur Folge haben, dass dann weitere Finanzmittel schwieriger zu erlangen sind und die Emittentin zahlungsunfähig wird oder in Überschuldung gerät. Die Insolvenz der Emittentin kann zum Verlust des Anlagebetrags und der Dividendenansprüche des Anlegers führen. Schlüsselpersonenrisiko: Aufgrund der Rechtsform der Emittentin als GmbH & Co. KGaA legt die Geschäftsführungsbefugnis bei der Komplementärin, der AVCM Capricorn Group GmbH, deren Geschäftsführer wiederum Michael Todor Trifonoff ist. Da die Kom-

Wertpapier-Informationsblatt gemäß § 4 Wertpapierprospektgesetz
für Vorzugsaktien der AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co. KGaA

	manditaktionäre grundsätzlich von der Geschäftsführung und der Vertretung ausgeschlossen sind, kommt der geschäftsführenden Komplementärin eine bedeutend stärkere Stellung zu als dem Vorstand einer AG. Auch kommen dem Aufsichtsrat deutlich geringere Befugnisse zu als bei der AG. da dieser insbesondere weder die Geschäftsführung bestellen, noch abberufen oder ausschließen kann. Sollte Michael Todor Trifonoff aus welchen Gründen auch immer der Gesellschaft nicht mehr zur Verfügung stehen, kann dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben und somit auch auf die Fähigkeit der Emittentin zur Dividendenzahlung bis hin zum Verlust des Anlagebetrags des Anlegers bei Insolvenz der Emittentin. Finanzierungsrisiko/ Zinsänderungsrisiko: Die Emittentin finanziert sich über die Begebung von Aktien am Kapitalmarkt sowie über Bankkredite. Geänderte Konditionen der Fremdkapitalaufnahme, vor allem höhere Zinssätze und/oder die restriktivere Vergabe von Krediten, können negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben und somit auch auf die Fähigkeit der Emittentin zur Dividendenzahlung bis hin zum Verlust des Anlagebetrags des Anlegers bei Insolvenz der Emittentin. Risiko der Entwicklung des Immobilienmarktes: Die Emittentin investiert in Immobilien jeglicher Art. Es ist aktuell keine spezielle Ausrichtung geplant. Es besteht das Risiko, dass nicht genügend und/oder keine geeigneten Immobilien zur Verfügung stehen, in die die Emittentin investieren kann, insbesondere beispielsweise aufgrund einer angespannten Wettbewerbssituation. Es besteht weiter das Risiko, dass sich der Markt für Immobilien dieser Art preislich so entwickelt, dass für die Emittentin eine Investition nicht (mehr) sinnvoll ist. Während die Emittentin die Immobilien im Bestand hält, besteht das Risiko erheblich steigender Unterhalts-/Sanierungskosten. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass die Emittentin im Falle der Notwendigkeit der Verwertung einer Immobilie diese nur deutlich unter dem Erwerbspreis veräußern kann. Weiter besteht das Risiko, dass die Erträge aus solchen Gewerbeimmobilien (Mieten, Pachten) sich negativ entwickeln, sodass die Emittentin keine ausreichenden Einnahmen hieraus mehr erzielen kann. Diese Umstände können (Einzel oder kumuliert) negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben und somit auch auf die Fähigkeit der Emittentin zur Dividendenzahlung bis hin zum Verlust des Anlagebetrags des Anlegers bei Insolvenz der Emittentin. Pandemie-Risiko: Eine Pandemie (derzeit COVID-19) kann über einen längeren Zeitraum anhalten und zu einem erheblichen wirtschaftlichen Abschwung führen. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Gesamtsituation oder einzelner Bereiche kann wiederum das Risiko des teilweisen oder vollständigen Ausfalls oder der Insolvenz bestimmter Unternehmen erhöhen, Marktwerte negativ beeinflussen, die Marktvolatilität erhöhen, eine Ausweitung von Risikoprämien bewirken und die Liquidität verringern. Dies kann unter anderem zum teilweisen oder vollständigen Ausbleiben von Mietzahlungen führen. Insbesondere im Falle der Insolvenz eines Mieters kann die Nachvermietung der Immobilien möglicherweise nur zu schlechteren Konditionen, nach längerem Leerstand oder überhaupt nicht erfolgen. In der Folge könnte ein möglicher Verkauf der Immobilien nicht oder nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen erfolgen. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Gesamtsituation oder einzelner Bereiche können ebenso zu steigenden Zinssätzen im Zusammenhang mit einer etwaigen Fremdfinanzierung einer Immobilie, sowie zu einer Deflation oder steigenden Inflation führen und das Rechtsänderungsrisiko (Risiko eines Verlustes aufgrund neuer Gesetze oder Vorschriften, einer nachteiligen Änderung bestehender Gesetze oder Vorschriften beziehungsweise deren Interpretation oder Anwendung durch Gerichte) erhöhen. Die Auswirkungen des Coronavirus-Ausbruchs und andere Epidemien und Pandemien, die in der Zukunft auftreten können, könnten solche oder vergleichbare oder noch schwerwiegendere wirtschaftliche und sonstige Folgen haben. Dies kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und sich damit negativ auf die Fähigkeit der Emittentin zur Dividendenzahlung bis hin zum Verlust des Anlagebetrags des Anlegers bei Insolvenz der Emittentin auswirken. Sicherheitsrisiko: Da die Emittentin Immobilien (teilweise) mit Bankkrediten finanziert, ist sie verpflichtet, Grundschulden zugunsten der finanzierenden Bank auf das Grundstück der Immobilie einzutragen oder Bürgschaften zu gewähren. Insbesondere wenn die Verwertung einer Immobilie kurz nach deren Erwerb erfolgt bzw. erfolgen muss, besteht das Risiko, dass der Verkaufserlös nicht alle Verbindlichkeiten abdeckt und insbesondere die zur Absicherung der Immobilienfinanzierung gegebenen Sicherheiten nicht ausreichen, um alle Verbindlichkeiten zu decken. Dies kann negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben und somit auch auf die Fähigkeit der Emittentin zur Dividendenzahlung bis hin zum Verlust des Anlagebetrags des Anlegers bei Insolvenz der Emittentin. Steuer und Aufsichtsrecht: Auch rechtliche oder steuerliche Rahmenbedingungen für das unternehmerische Handeln der Emittentin können sich nachteilig auswirken, in dem die Emittentin rechtliche Auflagen zu erfüllen hat, die sie nicht prognostiziert hat, oder höhere Steuerzahlungen als prognostiziert zu leisten hat. Weiter besteht das Risiko, dass die Emittentin zukünftig veränderten aufsichtsrechtlichen Bedingungen unterliegt, die sie entweder nicht erfüllen kann oder deren Erfüllung wirtschaftlich nicht tragbar ist mit der Folge, dass die Emittentin ihre bisherige Geschäftstätigkeit nicht fortsetzen kann. Dies kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und sich damit negativ auf die Fähigkeit der Emittentin zur Dividendenzahlung bis hin zum Verlust des Anlagebetrags des Anlegers bei Insolvenz der Emittentin auswirken.
5. Verschuldungsgrad der Emittentin	Der hier genannte Verschuldungsgrad bezeichnet das Verhältnis von Fremdkapital zum geschätzten Vermögen in Prozent und gibt Auskunft über die Finanzierungsstruktur der Emittentin. Der Verschuldungsgrad der AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co. KGaA auf Basis des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2024 beträgt ca. 65,50 %. Der von uns ermittelte Verschuldungsgrad beschreibt das Verhältnis zwischen den Schulden zum Vermögen der Gesellschaft. Dieser Verschuldungsgrad bezieht sich nicht auf das in der Bilanz eingetragene Eigenkapital.
6. Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen	Die Szenariobetrachtung ist kein Indikator für die tatsächliche Wertentwicklung der Vorzugsaktien und tatsächlichen Kosten und nicht abschließend. Die Insolvenz der Emittentin kann zudem zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Bei einer Auflösung oder Kapitalrückzahlung durch Hauptversammlungsbeschluss der Gesellschaft und ausreichendem Liquidationsüberschuss besteht Anspruch auf anteiligen Liquidationserlös. Die Fähigkeit der Emittentin, künftig Dividenden auszuschütten, hängt von ihren wirtschaftlichen Entwicklungen, insbesondere ihrer Fähigkeit, nachhaltig Gewinne zu erwirtschaften, ab. Die Emittentin beabsichtigt, künftige Gewinne zu thésaurieren, indem diese auf neue Rechnung vorgetragen oder in die Gewinnrücklagen eingestellt werden. In absehbarer Zeit ist deshalb nicht mit einer Dividendenausschüttung zu rechnen. Der Anleger kann versuchen, seine Vorzugsaktien zu veräußern und Erträge aus Veräußerungsgewinnen zu erzielen, soweit Aktionäre ihrer Vorzugsaktien zu einem Preis veräußern, der über dem jeweiligen Erwerbspreis zuzüglich etwaiger Kosten liegt. Es wird davon ausgegangen, dass der Anleger Vorzugsaktien zum Preis (Kurswert) von aktuell 1.837,20 € (=20 Vorzugsaktien zu je € 91,86) erwirbt. Steuerliche Auswirkungen, etwaige Dividendenzahlungen und dem Anleger tatsächlich entstehenden Kosten werden in der Darstellung nicht berücksichtigt. Es wird angenommen, dass standardisierte Kosten (Transaktionskosten, erwerbsfolgekosten wie Depotentgelte oder Veräußerungskosten) in Höhe von jeweils 20,00 € anfallen. Preisbestimmende Faktoren für die Emittentin sind das Angebot an Immobilien mit interessanten Erträgen, die Ankaufs- und Verkaufspreise für solche Immobilien, Finanzierungskosten insbesondere Höhe der Finanzierungszinsen für Immobilien, Höhe der erzielbaren Miet- bzw. Pachterträge aus den Immobilien, im Falle des Haltens im eigenen Bestand etwaige Unterhalts-/Sanierungskosten der Immobilien, im Falle der Veräußerung die Entwicklung der Verkaufspreise für Immobilien grundsätzlich. Wenn die Prognosen der Emittentin bezüglich dieser preisbestimmenden Faktoren eintreffen, kann die Emittentin ihre unternehmerische Strategie erfolgreich umsetzen. Bei positiver Marktentwicklung, also überdurchschnittlich gutem Angebot an geeigneten Immobilien, günstigen Ankaufspreisen und gleichzeitigem Anstieg der Verkaufspreise, unveränderten Finanzierungsbedingungen, Anstieg der Miet- bzw. Pachterträge bei gleichzeitig geringen Unterhalts-/Sanierungskosten, besteht eine positive Aussicht für die Emittentin, dass der Wert der Vorzugsaktien ansteigt. Auch bei einer neutralen Marktentwicklung, also einem

Wertpapier-Informationsblatt gemäß § 4 Wertpapierprospektgesetz
für Vorzugsaktien der AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co. KGaA

	gleichbleibend stabilen Marktumfeld im Immobilienbereich besteht eine positive Aussicht für die Emittentin, dass der Wert der Vorzugsaktie zumindest gleichbleibt. Bei negativem Geschäftsverlauf hingegen (z.B. durch Verknappung geeigneter Immobilien, erheblichen Anstieg der Ankaufspreise bei gleichzeitigem Verfall der Verkaufspreise für solche Immobilien, erheblicher Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, insbesondere erheblichen Zinsanstieg, Verfall der erzielbaren Miet- bzw. Pachterträge aus diesen Immobilien, erheblichem Anstieg der Unterhalts-/Sanierungskosten, Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage) ist es daher denkbar, dass der Wert der durch die Anleger erworbenen Vorzugsaktien sinkt. Auch falls sich der Verschuldungsgrad der Emittentin durch die Notwendigkeit weiterer Finanzierungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes oder weiterer Verluste erheblich erhöhen, mit der Folge, dass Fremdmittel schwieriger oder gar nicht zu erlangen sind, eine Verschlechterung der Marktbedingungen oder die deutliche Verschlechterung des Zinsniveaus könnte vor diesem Hintergrund für die Emittentin ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb in Zukunft nicht mehr möglich sein oder wesentlich erschwert sein. <table border="1" data-bbox="387 434 1538 857"> <tr> <td>Szenario</td><td>1) Kurswert 2) Kurswert zzgl. Kursveränderung abzgl. Kosten = Erlös</td></tr> <tr> <td>Positiv: Der Anleger verkauft zu 120 % des Erwerbspreises: Die Emittentin ist in der Lage, geeignete Gewerbeimmobilien günstig zu erwerben und zu finanzieren und erzielt stabile Miet-/Pachterträge.</td><td>1) 1200 € 2) 1200 € + 20% Kursteigerung (240 €) – Kosten (20 €) = 1420 €</td></tr> <tr> <td>Neutral: Der Anleger verkauft zu 100 % des Erwerbspreises: Die Emittentin ist in der Lage, geeignete Gewerbeimmobilien zu durchschnittlichen Konditionen zu erwerben, leicht verschlechterte Finanzierungsbedingungen, geringere Miet-/Pachterträge bzw. erhöhter Unterhalts-/Sanierungsaufwand.</td><td>1) 1200 € 2) 1200 € + 0% Kursteigerung (0 €) – Kosten (20 €) = 1180 €</td></tr> <tr> <td>Negativ: Der Anleger verkauft zu 80 % des Erwerbspreises: Die Emittentin kann Gewerbeimmobilien nur zu erheblich gestiegenen Preisen erwerben, deutlich verschlechterte Finanzierungsbedingungen, erheblich geringere Miet-/Pachterträge bzw. erheblicher Unterhalts-/Sanierungsaufwand.</td><td>1) 1200 € 2) 1200 € - 20% Kursverlust (240 €) – Kosten (20 €) = 940 €</td></tr> </table>	Szenario	1) Kurswert 2) Kurswert zzgl. Kursveränderung abzgl. Kosten = Erlös	Positiv: Der Anleger verkauft zu 120 % des Erwerbspreises: Die Emittentin ist in der Lage, geeignete Gewerbeimmobilien günstig zu erwerben und zu finanzieren und erzielt stabile Miet-/Pachterträge.	1) 1200 € 2) 1200 € + 20% Kursteigerung (240 €) – Kosten (20 €) = 1420 €	Neutral: Der Anleger verkauft zu 100 % des Erwerbspreises: Die Emittentin ist in der Lage, geeignete Gewerbeimmobilien zu durchschnittlichen Konditionen zu erwerben, leicht verschlechterte Finanzierungsbedingungen, geringere Miet-/Pachterträge bzw. erhöhter Unterhalts-/Sanierungsaufwand.	1) 1200 € 2) 1200 € + 0% Kursteigerung (0 €) – Kosten (20 €) = 1180 €	Negativ: Der Anleger verkauft zu 80 % des Erwerbspreises: Die Emittentin kann Gewerbeimmobilien nur zu erheblich gestiegenen Preisen erwerben, deutlich verschlechterte Finanzierungsbedingungen, erheblich geringere Miet-/Pachterträge bzw. erheblicher Unterhalts-/Sanierungsaufwand.	1) 1200 € 2) 1200 € - 20% Kursverlust (240 €) – Kosten (20 €) = 940 €
Szenario	1) Kurswert 2) Kurswert zzgl. Kursveränderung abzgl. Kosten = Erlös								
Positiv: Der Anleger verkauft zu 120 % des Erwerbspreises: Die Emittentin ist in der Lage, geeignete Gewerbeimmobilien günstig zu erwerben und zu finanzieren und erzielt stabile Miet-/Pachterträge.	1) 1200 € 2) 1200 € + 20% Kursteigerung (240 €) – Kosten (20 €) = 1420 €								
Neutral: Der Anleger verkauft zu 100 % des Erwerbspreises: Die Emittentin ist in der Lage, geeignete Gewerbeimmobilien zu durchschnittlichen Konditionen zu erwerben, leicht verschlechterte Finanzierungsbedingungen, geringere Miet-/Pachterträge bzw. erhöhter Unterhalts-/Sanierungsaufwand.	1) 1200 € 2) 1200 € + 0% Kursteigerung (0 €) – Kosten (20 €) = 1180 €								
Negativ: Der Anleger verkauft zu 80 % des Erwerbspreises: Die Emittentin kann Gewerbeimmobilien nur zu erheblich gestiegenen Preisen erwerben, deutlich verschlechterte Finanzierungsbedingungen, erheblich geringere Miet-/Pachterträge bzw. erheblicher Unterhalts-/Sanierungsaufwand.	1) 1200 € 2) 1200 € - 20% Kursverlust (240 €) – Kosten (20 €) = 940 €								
7. Die mit dem Wertpapierverbundenen Kosten und Provisionen	Kosten auf der Ebene der Anleger: Die AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co. KGaA berechnet den Anlegern keine Kosten oder Provisionen. Über den Bezugspreis der Vorzugsaktien hinaus können dem Anleger jedoch übliche Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Verwaltung der Vorzugsaktien entstehen, etwa Order- und Depotgebühren gemäß den Vereinbarungen zwischen dem Anleger und seiner Depotbank. Der Preis pro Aktie beträgt mithin aktuell 91,86 €. Kosten auf der Ebene der Emittentin: Die Kosten der Emission auf Ebene der Emittentin umfassen Kosten durch die notarielle Beurkundung der Kapitalerhöhungen und der Anmeldung beim Handelsregister sowie für die durchzuführenden Hauptversammlungen sowie einmalige fixe Kosten für die Rechtsberatung hinsichtlich der Konzeption des Wertpapiers und der notwendigen Unterlagen (Wertpapier-Informationsblatt, Zeichnungsschein) in Höhe von insgesamt ca. 15.000 €. Weiter fallen auf Ebene der Emittentin Marketingkosten für die Platzierung der Wertpapiere durch Mitarbeiter der Emittentin in Höhe von bis zu 10 % bezogen auf das eingeworbene Kapital an. Insgesamt betragen die Emissionskosten folglich – bei einer unterstellten vollständigen Platzierung der 15.000 Stück Vorzugsaktien - maximal 152.790 €, sodass der Emittentin als Nettoemissionserlös maximal 1.225.110 € verbleiben.								
8. Angebotskonditionen einschließlich des Emissionsvolumens	Gegenstand des Angebots: Angeboten werden 15.000 Stück auf den Inhaber lautende ohne Nennbetrag und stimmrechtslose Vorzugsaktien der AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co. KGaA mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von jeweils 1,00 € zu einem Kurs von 91,86 € und einer Vorzugsdividende i.H.v. 1,80 €/Aktie. Es handelt sich um ein öffentliches Angebot an Dritte. Die Dividende wird jeweils am 1. April des Folgejahres (vorbehaltlich eines entsprechenden Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung) ausbezahlt. Angebotszeitraum: Der Angebotszeitraum beginnt am 01.01.2025 und endet am 31.12.2029. Zeichnungsverfahren: Der Zeichnungsschein ist bei der Emittentin erhältlich. Der Anleger gibt gegenüber der Emittentin die den ausgefüllten Zeichnungsschein entgegennimmt, ein Angebot zur Zeichnung ab, das nach positiver Prüfung durch die Emittentin angenommen wird. Ein Angebot der Vorzugsaktien erfolgt ausschließlich in Deutschland. Emissionsvolumen: 1.377.900 €.								
9. Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses	Der Netto-Emissionserlös in Höhe von maximal 1.225.110 € dient der Ablösung von Darlehen auf bereits vorhandenen Objekten.								
Hinweise nach § 4 Abs. 5 WpPG	Die inhaltliche Richtigkeit des Wertpapier-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Für das Wertpapier wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von der Anbieterin oder Emittentin des Wertpapiers. Der letzte Jahresabschluss der AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co. KGaA auf den 31.12.2021 wird gerade erstellt und zeitnah im Unternehmensregister hinterlegt und ist diesem Wertpapier-Informationsblatt als Anlage beigelegt. Außerdem ist der Jahresabschluss in der Form der Handelsbilanz auf der Internetseite der Emittentin https://avcmag.com/investor-relations/ zum Abruf hinterlegt. Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Wertpapier-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn das Erwerbsgeschäft nach Veröffentlichung des Wertpapier-Informationsblatts und während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebot der Wertpapiere im Inland, abgeschlossen wurde.								
Sonstiges	Besteuerung: Gewinne aus der Veräußerung von Vorzugsaktien und an Aktionäre ausgeschüttete Dividenden sind grundsätzlich steuerpflichtig. Bei Privatanlegern unterfallen Dividendenerträge als Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich der Abgeltungssteuer. Gleiches gilt grundsätzlich für Veräußerungsgewinne, wenn der Veräußerer innerhalb der letzten fünf Jahre am Kapital der Emittentin unmittelbar oder mittelbar zu weniger als 1 % beteiligt war. Kapitalgesellschaften und Aktionäre, deren Vorzugsaktien dem steuerlichen Betriebsvermögen zuzurechnen sind, unterliegen nicht der Abgeltungssteuer, sondern anderweitigen steuerlichen Regelungen. Dem Anleger wird in jedem Fall empfohlen, sich zu etwaigen steuerlichen Folgen der Ausübung des Bezugsrechts in eigener Verantwortung ggfs. qualifiziert steuerlich beraten zu lassen.								