



# WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN

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, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

## HTB 11. GESCHLOSSENE IMMOBILIENINVESTMENT PORTFOLIO GMBH & CO. KG (WKN A2P2D1)

Bei der HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG (nachfolgend auch Gesellschaft) handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF nach den Vorschriften des KAGB. Dieser wird von der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (nachfolgend auch KVG) verwaltet. Die Anlage stellt eine unternehmerische Beteiligung dar.

### ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in dem mittelbaren Erwerb von Immobilien über Immobilienfonds und dem Aufbau eines diversifizierten Beteiligungsportfolios. Hierfür wird die Gesellschaft Anteile an Zielfonds erwerben. Bei den Zielfonds handelt es sich um geschlossene Publikums- oder Spezial-AIF. Publikums-AIF sind als Zielfonds nur zulässig, wenn diese direkt oder über Immobiliengesellschaften in Immobilien gem. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB investiert haben. Zielfonds in Form von Spezial-AIF sind zulässig, wenn diese Anteile an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds erwerben. Darüber hinaus kann die Gesellschaft sich auch an geschlossenen Spezial-AIF beteiligen, die ganz oder teilweise direkt oder mittelbar in Immobilien in Deutschland (einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren.

Bei den geschlossenen Immobilienfonds handelt es sich um bereits seit mehreren Jahren bestehende Gesellschaften, die in Immobilien investiert sind, die in Deutschland belegen sind. Eine Beteiligung an solchen Gesellschaften ist nur mittelbar über Spezial-AIF möglich. Die HTB-Gruppe hat zu diesem Zweck zwei Spezial-AIF in der Rechtsform der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft gegründet, an denen sich die Gesellschaft als Gründungskommanditistin beteiligt hat. Diese Spezial-AIF werden ebenfalls von der KVG verwaltet.

Anlageziel der Gesellschaft ist es, aus den erworbenen Vermögensgegenständen Erträge zu generieren, die aus Vermietung und Verpachtung der mittelbar erworbenen Immobilien sowie aus der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien, der Veräußerung oder Liquidation der mittelbar gehaltenen geschlossenen Immobilienfonds oder der Zielfonds resultieren. Liquiditätsüberschüsse sollen jährlich in zwei Auszahlungen an die Anleger ausgezahlt werden, sofern sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft, zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft oder für Reinvestitionen benötigt werden.

Bei den nach den Anlagebedingungen erwerbaren Vermögensgegenständen handelt es sich um Anteile oder Aktien an inländischen geschlossenen Publikums- oder Spezial-AIF oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums- oder Spezial-AIF, welche direkt und/oder indirekt über geschlossene Immobilienfonds in Sachwerte i.S.d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren. Daneben darf die Gesellschaft ausschließlich in Bankguthaben investieren.

Für die Investitionen der Gesellschaft gelten die folgenden Investitionskriterien und Anlagegrenzen:

- Die Gesellschaft investiert nur in Vermögensgegenstände (Anteile an Zielfonds), deren jeweiliger Gesamtwert (Wert der zu erwerbenden und bereits gehaltenen Anteile des jeweiligen Zielfonds) EUR 50 Mio. nicht überschreitet.
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in geschlossene Spezial-AIF angelegt.
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden indirekt in Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Büro, Handel oder Logistik angelegt, die in den alten Bundesländern oder Berlin belegen sind und eine Mietfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> aufweisen.
- Maximal 50 % des investierten Kapitals werden indirekt in Betreiberimmobilien (Hotels, Pflegeimmobilien, Krankenhäuser) angelegt.
- Maximal 20 % des investierten Kapitals werden indirekt in Wohnimmobilien angelegt.
- 100 % des investierten Kapitals werden indirekt in Vermögensgegenstände investiert, die in Deutschland belegen sind.
- 100 % des investierten Kapitals werden in Vermögensgegenstände investiert, bei denen keine Risiken aus Fremdwährungsdarlehen bestehen.

Die KVG darf die Anlageentscheidungen für die Gesellschaft nur im Rahmen dieser Anlagegrenzen treffen.

Die Gesellschaft wird das zu investierende Kapital unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gem. § 262 KAGB anlegen, wobei innerhalb der ersten 18 Monate ab Beginn des Vertriebes eine Risikomischung nicht zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist.

Die Gesellschaft hat bis zum 31.12.2020 TEUR 5.500 in die beiden gegründeten Spezial-AIF investiert und sich mittelbar an 19 Immobilienfonds beteiligt. Zum jetzigen Zeitpunkt steht noch nicht fest, in welche weiteren Zielfonds, Immobilienfonds oder Immobilien (einschließlich Wald, Forst und Agrarland) die Gesellschaft direkt und mittelbar investieren wird.

Die Gesellschaft kann Auszahlungen, welche aus Objektverkäufen der Immobilienfonds oder Immobiliengesellschaften resultieren, bis zum 31.12.2024 wieder anlegen. Gleiches gilt auf Ebene der von der KVG verwalteten Zielfonds.

Soweit Eigenmittel der Gesellschaft nicht bis zum 31.12.2022 investiert werden, werden diese, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt werden, an die Anleger zurückgezahlt.

Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt ausschließlich durch Eigenkapital.

Anleger beteiligen sich mittelbar als Treugeber über die Deutsche Fondstreuhand GmbH (nachfolgend „Treuhänderin“) an der Gesellschaft und erhalten die Möglichkeit, ihre über die Treuhänderin gehaltene Beteiligung an der Gesellschaft umzuwandeln und sich als Direktkommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Der Zeichnungsbetrag beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 5.000 zzgl. eines Ausgabeaufschlages in Höhe von bis zu 5 %. Höhere Summen müssen ohne Rest durch EUR 1.000 teilbar sein. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung).

Die Laufzeit der Gesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2031 (Grundlaufzeit). Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei Jahre verlängert oder um bis zu ein Jahr verkürzt werden. Eine Rückgabe von Anteilen und die ordentliche Kündigung sind nicht möglich. Das gesetzliche Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt.

**Empfehlung:** Die Beteiligung an der Gesellschaft ist für Anleger nicht geeignet, die über ihren Zeichnungsbetrag vor Ende der Laufzeit der Gesellschaft vollständig oder teilweise verfügen möchten.

### RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

Mit einer Investition in die Gesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerungen auch Risiken verbunden. Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Anlage ein langfristiges Engagement ein und partizipiert am Vermögen und am Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft entsprechend seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen.

Die nachfolgend aufgeführten Risiken, die einzeln aber auch kumuliert auftreten können, können die Wertentwicklung der Gesellschaft und damit auch das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Es besteht für den Anleger das Risiko eines Totalverlustes seines Zeichnungsbetrages zzgl. des Ausgabeaufschlages (Totalverlustrisiko). Zusätzlich können dem Anleger individuelle Vermögensnachteile entstehen, z. B. durch Steuerzahlungen

und individuelle Fremdfinanzierungskosten, wenn der Anleger seine Beteiligung teilweise oder vollständig fremdfinanziert. Eine Fremdfinanzierung wird ausdrücklich nicht empfohlen. Dies könnte zu einer Inanspruchnahme des übrigen Vermögens des Anlegers führen (Vermögensminderungsrisiko). Eine Kumulation des Totalverlustrisikos und des Vermögensminderungsrisikos führt zum Maximalrisiko des Anlegers und kann zu seiner Zahlungsunfähigkeit führen. Die Beteiligung an der Gesellschaft ist daher nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

### **GESCHÄFTSRISIKO/MARKTRISIKO**

Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Gesellschaft und damit auch der Erfolg des Anlegers hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab und kann daher nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch die Gesellschaft können Höhe und Zeitpunkt von Rückflüssen aus den Ziel- und Immobilienfonds zusichern oder garantieren. Insbesondere die Entwicklung der Immobilienmärkte im Allgemeinen sowie die spezielle Entwicklung der über die Immobilienfonds erworbenen Immobilien (z. B. Vermietungssituation, Instandhaltungskosten, Altlasten, Standortentwicklung) haben Einfluss auf die Wertentwicklung und die Erträge der Gesellschaft. Immobilieninvestments sind aufgrund von Marktzyklen Wertschwankungen ausgesetzt. Auch eine etwaige Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen kann sich negativ auf die Gesellschaft auswirken.

### **BLINDPOOLRISIKO**

Die Gesellschaft befindet sich noch in der Einwerbungs- und Investitionsphase und wird zusätzlich zu den bisher getätigten Investitionen weitere Investitionen tätigen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststehen. Der Anleger kann sich daher zum Zeitpunkt seines Investments kein eindeutiges Bild über die noch zu erwerbenden Vermögensgegenstände und die hieraus möglicherweise resultierenden Risiken machen. Es besteht das Risiko, dass es beim Erwerb zu Fehleinschätzungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen kommt.

### **ADRESSENAUSFALLRISIKO**

Kommt ein Vertragspartner der Gesellschaft seinen vertraglichen Zahlungs- bzw. Leistungsverpflichtungen nicht oder nur teilweise nach, so tritt ein Adressenausfallrisiko ein, welches sich negativ auf das Ertragsprofil der Gesellschaft auswirken kann.

### **LIQUIDITÄTSRISIKO**

Es besteht das Risiko, dass die zum Begleichen von fälligen Zahlungen benötigten Zahlungsmittel nicht vorliegen (z. B. aufgrund dessen, dass die Immobilien leer stehen oder aus anderen Gründen Mieter keine Miete zahlen und somit keine Rückflüsse aus den Immobilienfonds kommen) oder nur zu erhöhten Kosten zu beschaffen sind.

### **Allgemeines Haftungsrisiko**

Anleger, die sich als Kommanditisten im Handelsregister eintragen lassen, haften gegenüber Gläubigern der Gesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 0,1 % der Einlage (ohne Ausgabeaufschlag). Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften nicht unmittelbar. Sie sind den Direktkommanditisten durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Treuhänderin jedoch wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe der Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Ein Aufleben der Haftung erfolgt, sofern Auszahlungen der Gesellschaft an den Anleger vorgenommen werden und diese nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind. Damit erfolgt eine Einlagenrückgewähr, die unter Umständen dazu führt, dass die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt. Die Haftung bleibt auf die Höhe der Haftsumme begrenzt.

### **INSOLVENZRISIKO/FEHLENDE EINLAGENSICHERUNG**

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

### **EINGESCHRÄNKTE FUNGIBILITÄT**

Eine Rückgabe von Anteilen an der Gesellschaft ist nicht möglich. Eine Veräußerung der Beteiligung darf nur mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin zu den im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Zeitpunkten erfolgen. Das Handelsvolumen und die Anzahl der Marktteilnehmer am Zweitmarkt für geschlossene Fonds sind nicht mit anderen Märkten, wie z. B. dem Aktienmarkt, vergleichbar. Es besteht somit das Risiko, dass bei einem Veräußerungswunsch kein Erwerber gefunden werden kann. Ferner besteht die Möglichkeit, dass aufgrund eines geringen Veräußerungspreises ein Verkauf nur mit einem Verlust erfolgen kann.

Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Kapitel 3 „Risiken“ des Verkaufsprospektes zu entnehmen.

### **KOSTEN**

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Beteiligung an der Gesellschaft verbundenen Kosten und der von der Gesellschaft zu zahlenden Vergütungen ist dem Kapitel 12 „Kosten“ des Verkaufsprospektes zu entnehmen. Die vom Anleger getragenen Kosten werden auf die Funktionsweise der Gesellschaft sowie den Vertrieb von Anteilen an der Gesellschaft verwendet und beschränken das potenzielle Anlagewachstum und damit die Ertragschancen des Anlegers.

### **Einmalige Kosten vor und nach der Anlage**

Ausgabeaufschlag	5,00 % der Kommanditeinlage
Initialkosten	5,50 % der Kommanditeinlage

Der Ausgabeaufschlag i. H. v. 5 % auf die zu leistende Kommanditeinlage stellt den Höchstbetrag dar, der von der Gesellschaft einmalig auf die Kommanditeinlage erhoben wird. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Informationen über den aktuellen Ausgabeaufschlag erhält der Anleger von seinem Finanzberater. Bei den Initialkosten handelt es sich um einen Höchstbetrag, der von der Gesellschaft einmalig für die Konzeption, Gründung und Eigenkapitalvermittlung zu leisten ist.

Dem Anleger können weitere individuelle Kosten entstehen, z. B. Kosten der Handelsregistereintragung oder Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung des Anteils.

### **Kosten, die die Gesellschaft im Laufe des Jahres leistet (Gesamtkostenquote)**

Laufende Kosten	bis zu 2,61 % der Bemessungsgrundlage
-----------------	---------------------------------------

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Die laufenden Kosten wurden auf Grundlage der erwarteten Gesamtkosten (einschließlich Gewerbesteuer) geschätzt und beziehen sich auf den Zeitraum nach Abschluss der Platzierungsphase. Der Jahresbericht wird für jedes Geschäftsjahr Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten enthalten. In den laufenden Kosten sind sämtliche im Laufe des Jahres anfallenden Kosten enthalten, die der Gesellschaft direkt oder mittelbar über die von der KVG verwalteten Spezial-AIF belastet werden. Transaktionskosten (Kosten und Gebühren für An- und Verkäufe von Vermögensgegenständen) sowie weitere Kosten, die die Gesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen hat, sind hierin nicht enthalten. Gleiches gilt für Kosten auf Ebene der geschlossenen Immobilienfonds. Die Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Bis Ende 2021 erhalten die KVG und die Treuhänderin eine Mindestvergütung von EUR 108.000 bzw. EUR 12.000 p.a. (in 2020 jahresanteilig). Die Verwahrstelle erhält eine Mindestvergütung von EUR 14.280 p. a. Der prozentuale Anteil der laufenden Kosten bezogen auf den Nettoinventarwert kann daher insbesondere in den Jahren 2020 und 2021 über dem angegebenen Prozentsatz liegen.

Da die Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vollständig feststehen, ist eine Aussage zu Ausgabeaufschlägen und laufenden Kosten, die auf Ebene der Zielfonds anfallen, nicht möglich. Beim Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die KVG oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen.

### **Kosten, die die Gesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen hat**

#### **Transaktions- und Investitionskosten**

Die KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes im Sinne der Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 5 % des Kaufpreises erhalten. Transaktionsgebühren, die die KVG auf Ebene eines von ihr verwalteten Spezial-AIF für den Erwerb von Vermögensgegenständen erhält, werden in Höhe des Anteils der Gesellschaft am Spezial-AIF auf die Transaktionsgebühr der KVG auf Gesellschaftsebene angerechnet.

Der Gesellschaft werden bei Wiederanlagen, welche direkt oder durch einen von der KVG verwalteten Spezial-AIF vorgenommen werden, Transaktionsgebühren in Höhe von bis zu 3 % des Kaufpreises belastet. Transaktionsgebühren, die die KVG auf Ebene eines von ihr verwalteten Spezial-AIF für Wiederanlagen erhält, werden in Höhe des Anteils der Gesellschaft am Spezial-AIF auf die Transaktionsgebühr der KVG auf Gesellschaftsebene angerechnet.

Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

#### An die Wertentwicklung der Gesellschaft gebundene Kosten

Die KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe (i) von bis zu 15 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), sowie zusätzlich zu (i) von bis zu 15 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft als Investmentvermögen und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

### WERTENTWICKLUNG IN DER VERGANGENHEIT SOWIE AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE

#### Wertentwicklung in der Vergangenheit



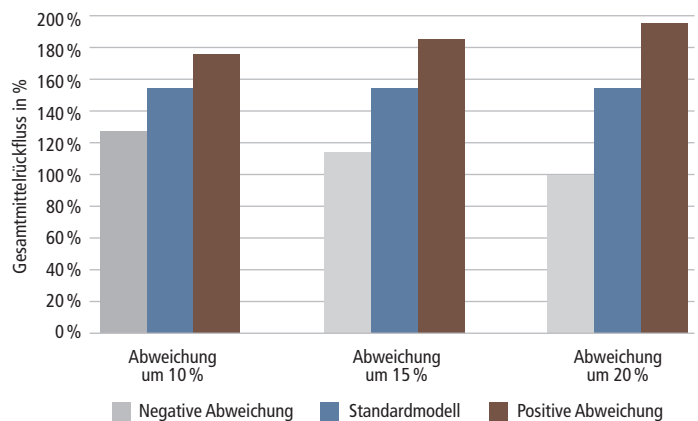
Die Gesellschaft wurde im Jahr 2019 gegründet. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Investmentvermögen zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr durchschnittlich gebundene Kapital der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des gebundenen Kapitals der Anleger zum 31.12.2020 betrug EUR 7.668.000. Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der modifizierten internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet. Seit Auflegung des Fonds wurden keine Ertragsausschüttungen getätigt. Die anfängliche Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals.

**Warnhinweis:** Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Da die bisherige Wertentwicklung dem Anleger kein ausreichendes Verständnis für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft vermittelt, wurde die potenzielle Wertentwicklung der Gesellschaft vor Steuern unter verschiedenen Marktbedingungen prognostiziert. Die drei gewählten Szenarien stellen dabei weder den besten noch den ungünstigsten Fall dar. Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit der einzelnen Szenarien sind nicht möglich. Es ist mit abweichenden Ergebnissen zu rechnen.

In der Prognose wird davon ausgegangen, dass das zu investierende Kapital vollständig in von der KVG verwaltete Spezial-AIF angelegt wird, die ihrerseits Anteile an geschlossenen Immobilienfonds erwerben. Es wird unterstellt, dass die Investitionsphase der Gesellschaft Ende 2021 abgeschlossen ist. Des Weiteren wird angenommen, dass auf Ebene der Immobilienfonds ab dem Jahr 2023 jährlich 5 % der per Anfang 2022 im Bestand befindlichen Immobilien veräußert werden. Außerdem wurde unterstellt, dass in den Jahren 2021 bis 2024 Reinvestitionen in Höhe von TEUR 2.000 vorgenommen werden. Im Übrigen wird auf Kapitel 13. des Verkaufsprospektes verwiesen.

### Kumulierter Gesamtrückfluss vor Steuern in % des Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) von 2022 bis Ende 2031 (Prognose)\*



\* ohne die anfängliche geplante Ausschüttung der Vorabverzinsung von 2 % p.a. bis Ende 2021

**Standardmodell:** Im Standardmodell wird mit Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 4 % in den Jahren 2022 bis 2024 und 5 % in den Jahren 2025 und 2026 gerechnet. Bedingt durch die angenommene Verminderung des Beteiligungsportfolios sollen in den Folgejahren 7 % bis 8 % p. a. an die Anleger ausgezahlt werden. Insgesamt ergibt sich ab Vollinvestition (Ende 2021) bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft ein prognostizierter Gesamtrückfluss vor Steuern von rund 153,9 % des Kommanditkapitals.

**Positive/negative Abweichung:** In den Szenarioanalysen wird davon ausgegangen, dass die im Standardmodell angenommenen Mieteinnahmen und Kosten auf Ebene der geschlossenen Immobilienfonds um 10 %, 15 % oder 20 % positiv bzw. negativ abweichen.

Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

#### PRAKTISCHE INFORMATIONEN

Verwahrstelle ist die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg.

Der Verkaufsprospekt für diese Gesellschaft (einschließlich des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und des Treuhandvertrages) einschließlich etwaiger Nachträge, die „Wesentliche Anlegerinformationen“ sowie die Jahresberichte sind in deutscher Sprache verfasst und können kostenlos bei der KVG, der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, angefordert oder auf der Internetseite [www.htb-fondshaus.de](http://www.htb-fondshaus.de) eingesehen und heruntergeladen werden. Konzeptionsgemäß erzielen die Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die steuerlichen Rahmenbedingungen werden ausführlich im Verkaufsprospekt in Kapitel 20 beschrieben. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Berater einschalten.

Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind auf der Internetseite der KVG [www.htb-fondshaus.de/documents/Verguetungspolitik.pdf](http://www.htb-fondshaus.de/documents/Verguetungspolitik.pdf) 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 diese Informationen von der KVG kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

**Erklärung über den Haftungsumfang:** Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH 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 vereinbar ist.

Die Gesellschaft ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Diese „Wesentliche Anlegerinformationen“ sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 19.02.2021.