

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.

Silberlake Wohnen Fonds 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Bei der Silberlake Wohnen Fonds 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (nachfolgend auch Fondsgesellschaft) 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 Fondsgesellschaft bestehen darin, mittelbar über Objektgesellschaften in Wohnimmobilien zu investieren, die in Deutschland belegen sind. Anlageschwerpunkt sind Immobilien mit Entwicklungspotential in guten und mittleren Lagen in der Rhein-Ruhr Region sowie in den Großräumen Köln und Düsseldorf. Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, im Rahmen der in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft definierten Anlagegrenzen mittelbar über Objektgesellschaften in deutsche Wohnimmobilien zu investieren. Die Investitionen erfolgen dabei entweder als „Asset-Deal“ (Erwerb von Immobilien durch eine Objektgesellschaft) oder als „Share-Deal“ (Erwerb von Anteilen an einer Objektgesellschaft mit Immobilien-eigentum). Gewerbeinheiten sollen nur im Rahmen einer Mischnutzung mit Wohnimmobilien erworben werden. Die Anlagepolitik besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die dieser Anlagestrategie dienen.

Anlageziel ist es, Mieterträge und Erträge aus der späteren Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien bzw. der Anteile an den Objektgesellschaften zu erzielen. Liquiditätsüberschüsse, die nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft nicht als Liquiditätsreserve benötigt werden, sollen an die Anleger ausgeschüttet werden.

Die Fondsgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften gem. § 261 Abs. 2 Nr. 3 KAGB, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag oder ihrer Satzung nur Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (Objektgesellschaften)
- Bankguthaben i. S. v. § 195 KAGB

Die Objektgesellschaften stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Es wird sich dabei um Personengesellschaften handeln (voraussichtlich in der Rechtsform der GmbH & Co. KG), die ihren Sitz in Deutschland haben. Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden unter Beachtung der folgenden Investitionskriterien angelegt:

- Es wird in Immobilien investiert, die in Deutschland belegen sind
- Mindestens 60 % der Immobilien sind in der Metropolregion Rhein-Ruhr belegen.
- Die Immobilien haben einen jeweiligen Verkehrswert von bis zu 10 Mio. Euro.
- Die Immobilien werden zu Wohnzwecken genutzt.

Die vorgenannten Anlagegrenzen müssen spätestens mit Abschluss der Investitionsphase eingehalten sein. Die Fondsgesellschaft 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.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Fondsgesellschaft noch keine Investitionen getätigt und die Anlageobjekte stehen noch nicht fest. Die KVG entscheidet unter Beachtung der Regelungen in den Anlagebedingungen darüber, in welche Immobilien mittelbar investiert wird. Hierbei wird sie von der Silberlake Real Estate Group GmbH beraten.

Soweit Eigenmittel der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft beziehungsweise zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden, an die Anleger zurückgezahlt.

Kredite dürfen bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche durch Objektgesellschaften aufgenommen werden, entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen.

Anleger beteiligen sich mittelbar als Treugeber über die Deutsche Fondstreuhand GmbH (nachfolgend „Treuhänderin“) an der Fondsgesellschaft und erhalten die Möglichkeit, ihre über die Treuhänderin gehaltene Beteiligung an der Fondsgesellschaft umzuwandeln und sich als Direktkommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Der Zeichnungsbetrag beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 10.000 zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 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 Fondsgesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2032 (Grundlaufzeit). Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen verkürzt oder einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu vier Jahre verlängert 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 Fondsgesellschaft ist für Anleger nicht geeignet, die über ihren Zeichnungsbetrag vor Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft vollständig oder teilweise verfügen möchten.

RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

Mit einer Investition in die Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft entsprechend seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen. Die nachfolgend aufgeführten Risiken, die einzeln aber auch kumuliert auftreten können, können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft ist daher nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

Geschäftsrisiko/Marktrisiko

Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkt von Rückflüssen aus den Objektgesellschaften zusichern oder garantieren. Insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarktes im Allgemeinen sowie die spezielle Entwicklung der über die Objektgesellschaften erworbenen Immobilien haben Einfluss auf die Wertentwicklung und die Erträge der Fondsgesellschaft. Die Erträge könnten insbesondere infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken oder ausfallen, Objektstandorte könnten an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind und Bewirtschaftungskosten könnten höher ausfallen als geplant. Immobilieninvestments sind aufgrund von Marktzyklen Wertschwankungen ausgesetzt. Auch eine etwaige Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen kann sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken.

Blindpoolrisiko

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Fondsgesellschaft noch keine Immobilieninvestitionen getätigt. Der Anleger kann sich daher kein konkretes Bild über die Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften machen, in die investiert werden wird. Die KVG wird die Investitionen nach den in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien tätigen. Es besteht aber das Risiko, dass es dabei zu Fehleinschätzungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen kommt.

Fremdfinanzierungsrisiko

Für die Finanzierung der Immobilien soll neben Eigenkapital auch Fremdkapital eingesetzt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass Darlehen nicht oder nur zu schlechteren Konditionen aufgenommen oder prolongiert werden können als erwartet. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es zu Zwangsversteigerungen der mittelbar erworbenen Immobilien kommt, wenn der Kapitaldienst für ein aufgenommenes Darlehen nicht erbracht werden kann. Diese Faktoren könnten die Rückflüsse an die Fondsgesellschaft und damit an die Anleger nachteilig beeinflussen. Wertschwankungen der mittelbar erworbenen Immobilien wirken sich zudem durch die Einbeziehung einer Fremdfinanzierung stärker auf den Wert der Beteiligung an der Objektgesellschaft und damit auch auf den Wert der Fondsgesellschaft selbst aus.

Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung

Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, wenn sie geringere Einnahmen erzielt und/oder höhere Ausgaben tätigt als erwartet. Das kann zum Verlust der Einlage des jeweiligen Anlegers samt Ausgabeaufschlag führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Eingeschränkte Fungibilität

Eine Rückgabe von Anteilen an der Fondsgesellschaft ist nicht möglich. Eine Veräußerung der Beteiligung darf nur mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin zu den im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Zeitpunkten und Bedingungen 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 das Risiko, 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 Fondsgesellschaft verbundenen Kosten und der von der Fondsgesellschaft zu zahlenden Vergütungen ist dem Kapitel 12 „Kosten“ des Verkaufsprospektes zu entnehmen. Die vom Anleger getragenen Kosten werden auf die Funktionsweise der Fondsgesellschaft sowie den Vertrieb von Anteilen an der Fondsgesellschaft verwendet und beschränken das potenzielle Anlagewachstum.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Ausgabeaufschlag: 5,00 % der Kommanditeinlage
Initialkosten: 9,15 % der Kommanditeinlage

Der Ausgabeaufschlag i. H. v. 5 % auf die zu leistende Kommanditeinlage stellt den Höchstbetrag dar, der von der Fondsgesellschaft einmalig auf die Kommanditeinlage erhoben wird. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Informationen über den aktuellen Ausgabeaufschlag erhält der Anleger von seinem Anlageberater bzw. Vermittler. Bei den Initialkosten handelt es sich um einen Höchstbetrag, der von der Fondsgesellschaft einmalig für die Konzeption, Gründung und Eigenkapitalvermittlung zu leisten ist. Dem Anleger können weitere individuelle Kosten entstehen, z. B. Kosten der Handelsregistereintragung, Kosten der Steuererklärungen oder Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung des Anteils.

Kosten, die die Fondsgesellschaft im Laufe des Jahres leistet (Gesamtkostenquote)

Laufende Kosten: bis zu 3,58 % der Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage für die nachfolgend beschriebenen laufenden Vergütungen ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Da die Fondsgesellschaft erst in 2020 aufgelegt wurde, ist die Angabe einer auf Vorjahreswerten basierenden Zahl nicht möglich. Die laufenden Kosten wurden daher auf Grundlage der erwarteten Gesamtkosten geschätzt und beziehen sich auf den Zeitraum nach Abschluss der Platzierungsphase. Einbezogen werden die Kosten für die Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die KVG, die Vergütungen für die Treuhänderin, die geschäftsführende Kommanditistin, die persönlich haftende Gesellschafterin und die Verwahrstelle, Kosten für den Property Manager sowie weitere Verwaltungskosten, die der Fondsgesellschaft belastet wurden. Kosten, die bei dem Erwerb oder der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen (Transaktionskosten), werden aus der Fondsgesellschaft gezahlt und sind nicht in der Berechnung der Gesamtkostenquote enthalten. Gleiches gilt für Fremdkapitalzinsen sowie auf Ebene der Objektgesellschaften anfallende weitere Bewirtschaftungskosten. Die Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht wird für jedes Geschäftsjahr Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten enthalten. Für einen Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe erhalten die KVG und die Treuhänderin eine Mindestvergütung von EUR 125.000 bzw. EUR 11.600 (2020)/EUR 11.900 (ab 2021) p. a. Die Verwahrstelle erhält eine Mindestvergütung von EUR 13.920 (2020)/EUR 14.280 (ab 2021) p. a. Der prozentuale Anteil der laufenden Kosten bezogen auf

den Nettoinventarwert kann daher insbesondere während der Platzierungsphase über dem angegebenen Prozentsatz liegen.

Kosten, die die Fondsgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen hat

Transaktions- und Investitionskosten

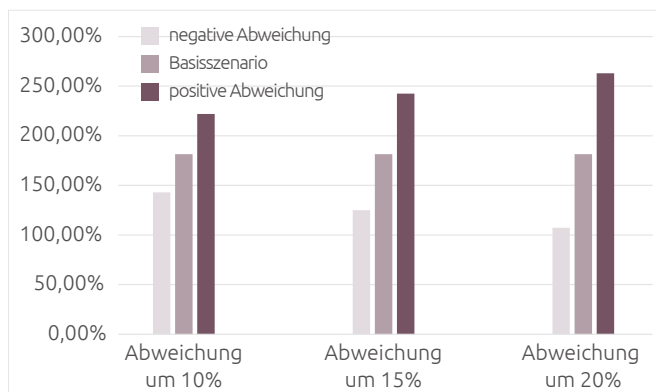
Die KVG kann für den Erwerb einer Immobilie jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,80 % des Kaufpreises erhalten. Diese beinhaltet neben der Transaktionsgebühr für die AIF-KVG in Höhe von 3,00 % an Dritte zu zahlende Gutachterkosten. Werden Immobilien veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,50 % des Verkaufspreises.

Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist (ggf. anteilig in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils). Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung eines Anteils an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte (insbesondere der Immobilien) in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Der Fondsgesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von einem Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE (PROGNOSE)

Da die Fondsgesellschaft erst in 2020 aufgelegt wurde, sind Angaben über die Wertentwicklung in der Vergangenheit nicht möglich. Nachfolgend wird daher die potenzielle Wertentwicklung der Fondsgesellschaft 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.

Kumulierter Gesamtrückfluss vor Steuern in % des Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) von 2022 bis Ende 2032 (Prognose)*



*ohne die anfängliche geplante Auszahlung der Vorabverzinsung von 1,50 % p. a. bis Ende 2021

Dem Basiszenario liegen die im Verkaufsprospekt in Kapitel 13 beschriebenen Annahmen zugrunde. In diesem Fall wird ab Vollinvestition mit einem Gesamtrückfluss vor Steuern von 181,4 % des gezeichneten Kommanditkapitals ohne Ausgabeaufschlag gerechnet. Es wird davon ausgegangen, dass Anfang 2021 die erste Auszahlung an die Anleger in Höhe der Vorabverzinsung für 2020 erfolgt.

Unterstellt man, dass die jährlichen Mieteinnahmen sowie die jährlichen Instandhaltungs- und Vermietungskosten um 10 %, 15 % oder 20 % positiv

bzw. negativ von den Basisannahmen abweichen, erhält man weitere denkbare Gesamtrückflüsse. Um eine Bandbreite aufzuzeigen, wurden in der Beispielrechnung alle Faktoren mit positiver Abweichung berücksichtigt und in der weiteren Beispielrechnung alle Faktoren mit negativer Abweichung, d. h. die Einnahmen wurden erhöht und gleichzeitig die Kosten gesenkt (positive Abweichung) bzw. umgekehrt (negative Abweichung). Die daraus resultierenden denkbaren Gesamtrückflüsse vor Steuern liegen zwischen 107,3 % und 263,1 % (siehe Grafik).

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

PRAKTISCHE INFORMATIONEN

Verwahrstelle ist die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg.

Der Verkaufsprospekt für diese Fondsgesellschaft (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 HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, angefordert oder auf der Internetseite www.htb-fondshaus.de eingesehen und heruntergeladen werden.

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 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 Fondsgesellschaft 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 04.11.2020.