

# 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 12. GESCHLOSSENE IMMOBILIENINVESTMENT PORTFOLIO GMBH & CO. KG

Bei der HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio 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 Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht in dem mittelbaren Erwerb von Immobilien über Immobilienfonds und dem Aufbau eines diversifizierten Beteiligungsportfolios. Die Investitionen erfolgen dabei über mindestens zwei von der KVG verwaltete Spezial-AIF (Investmentgesellschaften). Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die dieser Anlagestrategie dienen.

Die Investmentgesellschaften werden sich im Wesentlichen an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds (Altfonds) beteiligen. Dabei handelt es sich um bereits seit mehreren Jahren bestehende Gesellschaften, die in Immobilien investiert sind, und für die der KVG umfangreiche Informationen über deren bisherige Entwicklung vorliegen. Solche geschlossenen Immobilienfonds können über den Zweitmarkt von ihren bisherigen Eigentümern erworben werden. Daneben können auch Beteiligungen an geschlossenen Publikums- oder Spezial-AIF, die in Immobilien investieren, sowie sonstigen Immobiliengesellschaften erworben werden.

Anlageziel ist es, Erträge aus der Vermietung und Verpachtung der mittelbar erworbenen Immobilien sowie aus der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien bzw. der Veräußerung oder Liquidation der geschlossenen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften (Zielgesellschaften) zu generieren. Liquidität, die den Investmentgesellschaften aus Auszahlungen der Zielgesellschaften oder der Veräußerung von Zielgesellschaften zufließt, darf bis Ende 2027 erneut investiert werden.

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 Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden.

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

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

- Mindestens 90 % des investierten Kapitals werden in von der KVG verwaltete Spezial-AIF (Investmentgesellschaften) angelegt, die folgende Vermögensgegenstände erwerben dürfen:
  - a) Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (sogenannte Altfonds)
  - b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen
  - c) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB, welche direkt und/oder indirekt in Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren, oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt
  - d) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, welche direkt und/oder indirekt in Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren,
  - e) Bankguthaben gem. § 195 KAGB.

- Mindestens 40 % des investierten Kapitals werden in den durch die KVG verwalteten inländischen geschlossenen Spezial-AIF „HTB Dreizehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG“ investiert. Für diesen gelten die folgenden Anlagegrenzen:
  - a) Es werden mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt
    - Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handel oder Logistik, jeweils mit möglicher Mischnutzung,
    - mit einer Mietfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>.
  - b) Das investierte Kapital wird nicht in Vermögensgegenstände angelegt, die direkt oder indirekt in Wohnimmobilien investieren.
- Mindestens 20 % des investierten Kapitals werden in den durch die KVG verwalteten inländischen geschlossenen Spezial-AIF „HTB Vierzehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG“ investiert. Für diesen gelten die folgenden Anlagegrenzen:
  - a) Es werden mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt:
    - Betreiberimmobilien vom Typ Hotel, Kino, Pflegeeinrichtungen oder Krankenhäuser sowie Wohnimmobilien, jeweils mit möglicher Mischnutzung,
    - mit einer Mietfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>.
  - b) Es werden maximal 80 % des investierten Kapitals in Wohnimmobilien angelegt.
- 100 % der indirekt zu erwerbenden Immobilien sind in Deutschland belegen.
- 100 % des investierten Kapitals werden in Vermögensgegenstände angelegt, bei denen keine Risiken aus Fremdwährungsdarlehen bestehen.

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

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.

Die Fondsgesellschaft hat sich als Kommanditistin mit einer Kommanditeinlage in Höhe von TEUR 10.000 an der HTB Dreizehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG und in Höhe von TEUR 6.000 an der HTB Vierzehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG beteiligt. Sitz der Investmentgesellschaften ist Bremen. Darüber hinaus wurden auf Ebene der Fondsgesellschaft und auf Ebene der Investmentgesellschaften noch keine Vermögensgegenstände erworben. Zum Zeitpunkt der Prospektstellung steht noch nicht fest, in welche konkreten Zielgesellschaften und Immobilien die Fondsgesellschaft mittelbar investieren wird. Die KVG entscheidet unter Beachtung der Regelungen in den Anlagebedingungen darüber, welche konkreten Zielgesellschaften erworben werden und in welche Immobilien dadurch indirekt angelegt wird.

Soweit Eigenmittel der Fondsgesellschaft nicht bis zum 31.12.2024 investiert werden, werden diese, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden, an die Anleger zurückgezahlt.

Die Finanzierung der Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich durch Eigenkapital. Auf Ebene der Investmentgesellschaften sind die Aufnahme von Krediten und die Belastung von Vermögensgegenständen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Sachwerte beziehen, bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der jeweiligen Investmentgesellschaft, 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, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist, die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und die Verwahrstelle zustimmt.

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 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 Fondsgesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2033 (Grundlaufzeit). Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei 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 Zielgesellschaften zusichern oder garantieren. Insbesondere die Entwicklung der Immobilienmärkte im Allgemeinen sowie die spezielle Entwicklung der über die Zielgesellschaften erworbenen Immobilien (z. B. Vermietungssituation, Instandhaltungskosten, Altlasten, Standortentwicklung) haben Einfluss auf die Wertentwicklung und die Erträge der Fondsgesellschaft. Immobilieninvestments sind aufgrund von Marktzyklen Wertschwankungen ausgesetzt. Auch eine etwaige Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen kann sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken. Es besteht das Risiko, dass die aktuelle Corona-Pandemie erhebliche Belastungen für den Immobilienmarkt mit sich bringt. Beispielsweise können Miet- oder Pachtzahlungen bei den Immobilien verschoben werden oder entfallen, Anschlussmieter schwieriger zu finden sein, Leerstandsraten steigen, Wertminderungen eintreten und generell Immobilienverkäufe erschwert sein.

### Blindpoolrisiko

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sich die Fondsgesellschaft lediglich an zwei von der KVG verwalteten Spezial-AIF beteiligt. Auf Ebene dieser Spezial-AIF wurden noch keine Investitionen getätigt. Der Anleger kann sich daher kein konkretes Bild über die Zielgesellschaften machen, in die mittelbar investiert werden soll. 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 Zielgesellschaften kommt.

### Adressenausfallrisiko

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

### Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die zum Bedienen von fälligen Zahlungen benötigten Mittel nicht vorhanden (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 Fondsgesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 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 Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust der Einlage des Anlegers 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 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 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 und damit die Ertragschancen des Anlegers.

### Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Ausgabeaufschlag	5,00 % der Kommanditeinlage
Initialkosten	7,00 % 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 Finanzberater. 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 oder Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung des Anteils.

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

Laufende Kosten	bis zu 3,03 % der Bemessungsgrundlage
-----------------	---------------------------------------

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft 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.

Da die Fondsgesellschaft erst in 2021 gegründet wurde, ist die Angabe einer auf Vorjahreswerten basierenden Zahl nicht möglich. Die laufenden Kosten wurden daher 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 Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen hat, sind hierin nicht enthalten. Gleiches gilt für Kosten auf Ebene der Zielgesellschaften. Die Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Bis zum 31.12.2022 erhalten die KVG und die Treuhänderin eine Mindestvergütung von EUR 130.000 bzw. EUR 20.000. Die Verwahrstelle erhält eine Mindestvergütung von EUR 14.280 p. a. Der prozentuale Anteil der laufenden Kosten bezogen auf den Nettoinventarwert kann daher insbesondere im Jahr 2022 über dem angegebenen Prozentsatz liegen.

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 oder Rücknahmeabschlüsse berechnen.

#### Kosten, die die Fondsgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen hat Transaktions- und Investitionskosten

Der Fondsgesellschaft können die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung von Vermögensgegenständen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden. Darüber hinaus werden der Fondsgesellschaft die auf die Transaktionen ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Investmentgesellschaften erhält die KVG für den Erwerb der Vermögensgegenstände eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 6,5 % der Kaufpreise. Bei Wiederanlagen auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Investmentgesellschaften erhält die KVG eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 4,5 % der Kaufpreise. Die Transaktionsvergütung beinhaltet neben der Transaktionsvergütung für die KVG an Dritte zu zahlende marktgerechte Maklerprovisionen sowie Bearbeitungs- und Umschreibebühren Dritter in Höhe von bis zu 1,5 % der Kaufpreise. Den Investmentgesellschaften können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

#### An die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft gebundene Kosten

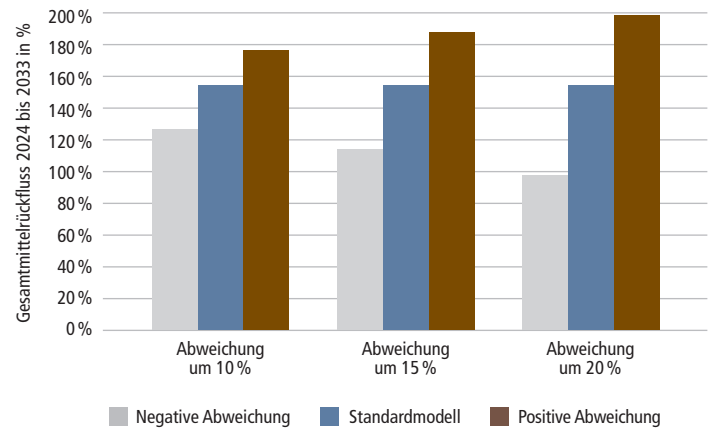
Die KVG kann für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage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

#### AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE (PROGNOSE)

Da die Fondsgesellschaft erst im September 2021 gegründet wurde, noch keine Anleger beigetreten sind und noch keine Investitionen getätigt wurden, liegt noch keine ausreichende Datenhistorie vor, um eine für den Anleger nützliche Aussage zur bisherigen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft treffen zu können. 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.

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 Zielgesellschaften erwerben. Es wird unterstellt, dass die Investitionsphase der Fondsgesellschaft Ende 2023 abgeschlossen ist. Des Weiteren wird angenommen, dass auf Ebene der Zielgesellschaften im Jahr 2024 2,5 % und ab dem Jahr 2025 jährlich 5 % der per Anfang 2024 im Bestand befindlichen Immobilien veräußert werden. Außerdem wurde unterstellt, dass in den Jahren 2023 bis 2026 auf Ebene der Investmentgesellschaften Reinvestitionen in Höhe von TEUR 3.600 vorgenommen werden. Im Übrigen wird auf Kapitel 13 des Verkaufsprospektes verwiesen.

#### Kumulierter Gesamtrückfluss vor Steuern in % des Nominalkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) von 2024 bis 2033 (Prognose\*)



\* ohne die anfängliche geplante Auszahlung der Vorabverzinsung von 2 % p.a. bis Ende 2023

Standardmodell: Im Standardmodell wird mit Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 4 % in den Jahren 2024 bis 2026, 5 % in den Jahren 2027 bis 2030 und 7 % in den Jahren 2031 und 2032 gerechnet. Insgesamt ergibt sich ab Vollinvestition (Ende 2023) bis zum Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft ein prognostizierter Gesamtrückfluss vor Steuern von rund 152,6 % des Kommanditkapitals.

Positive/negative Abweichung: In den Szenarioanalysen wird davon ausgegangen, dass die im Standardmodell angenommenen Mieteinnahmen und Kosten auf Ebene der Zielgesellschaften um 10 %, 15 % oder 20 % positiv bzw. negativ abweichen. Der prognostizierte Gesamtrückfluss liegt in diesen Fällen zwischen 199,4 % (positive Abweichung) und 98,5 % (negative Abweichung).

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. Die tatsächliche Entwicklung des wirtschaftlichen Verlaufs der Beteiligung kann auch deutlich stärker als dargestellt von der Prognose abweichen.

#### 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 wesentlichen 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 18 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 unter [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 Anfrage stellt die KVG kostenlos eine Papierversion der Internetseite zur Verfügung.

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 wesentlichen Anlegerinformationen sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 30.11.2021.

