

## HTB 11. GESCHLOSSENE IMMOBILIENINVESTMENT PORTFOLIO GMBH & CO. KG

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH gibt zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt der HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG vom 31.03.2020 folgende Veränderungen bekannt:

### 1. KAPITALEINWERBUNG ZUM 31.12.2020

Bis zum 31.12.2020 haben sich 243 Anleger mit einem Kommanditkapital von EUR 7.668.000 an der Gesellschaft beteiligt.

Diese Angabe ergänzt Absatz 1 von **Kapitel 11.2 Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen** auf Seite 33 des Verkaufsprospektes.

### 2. INVESTITIONEN ZUM 31.12.2020

Die Gesellschaft ist Kommanditistin der beiden in 2020 gegründeten Spezial-AIF „HTB Elfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG“ und „HTB Zwölfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG“ und hat bis zum 31.12.2020 TEUR 5.500 in diese investiert. Über die Spezial-AIF hat sie sich bis zum 31.12.2020 mittelbar an 19 Immobilienfonds beteiligt.

#### Die vorgenannten Veränderungen betreffen die folgenden Prospektkapitel:

Die Aussage, dass noch keine Vermögensgegenstände erworben bzw. Investitionen getätigt wurden, wird in folgenden Kapiteln ersatzlos gestrichen:

- Kapitel 1. Wichtige Hinweise (Seite 6 des Verkaufsprospektes)
- Kapitel 2. Angebot im Überblick, Anlageobjekte (Seite 7 des Verkaufsprospektes)
- Kapitel 10.2 Erwerbbarer Vermögensgegenstände, Anlagegrenzen (Seite 28 des Verkaufsprospektes)

#### **Kapitel 3. Risiken, Blind Pool/Mangelnde Diversifikation** (Seite 15 des Verkaufsprospektes)

Satz 1 und 2 werden wie folgt neu gefasst:

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 kein konkretes Bild über die noch zu erwerbenden Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften machen.

#### **Kapitel 10.1 Anlageziele und Anlagepolitik** (Seite 27 des Verkaufsprospektes)

Absatz 2 wird wie folgt neu gefasst:

**Bei den geschlossenen Immobilienfonds handelt es sich um bereits seit mehreren Jahren bestehende Gesellschaften, die in Immobilien investiert sind, die in Deutschland belegen sind. Solche geschlossenen Immobilienfonds können über den Zweitmarkt von ihren bisherigen Eigentümern erworben werden. 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 Kommanditistin beteiligt hat. Diese Spezial-AIF werden ebenfalls von der KVG verwaltet. Die KVG wird den von ihr verwalteten Spezial-AIF keine Verwaltungsvergütung in Rechnung stellen. Sitz dieser Spezial-AIF ist Bremen.**

#### **Kapitel 10.2 Erwerbbarer Vermögensgegenstände, Anlagegrenzen** (Seite 27 f. des Verkaufsprospektes)

Absatz 1 auf Seite 28 des Verkaufsprospektes wird wie folgt neu gefasst:

**Die Gesellschaft ist Kommanditistin der beiden in 2020 gegründeten Spezial-AIF „HTB Elfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG“ und „HTB Zwölfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG“ und hat bis zum 31.12.2020 TEUR 5.500 in diese investiert. Über die Spezial-AIF hat sie sich bis zum 31.12.2020 mittelbar an 19 Immobilienfonds beteiligt. Es steht noch nicht fest, in welche weiteren Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften die Gesellschaft mittelbar investieren wird. Die KVG entscheidet unter Beachtung der Regelungen in den Anlagebedingungen darüber, welche konkreten Vermögensgegenstände erworben werden und in welche Immobilien dadurch indirekt angelegt wird.**

Kapitel 10.2 wird wie folgt ergänzt:

Zum 31.12.2020 hat die Gesellschaft sich an den folgenden Immobilienfonds beteiligt:

#### **Investitionen der HTB Elfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zum 31.12.2020**

Name	Nominalkapital	Anteil		Nutzungsart	Standort
	Beteiligungsgesellschaft	Nominalbeteiligung	in %		
	in EUR	in EUR			
Cimag-Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens dreizehn“	54.965.000	100.000	0,18	Büroimmobilie	München
AXA Colonia Immobilien Beteiligungs-GmbH & Co. Kommanditgesellschaft „Merkens neunzehn“	52.920.000	15.000	0,03	Büroimmobilie	Köln-Holweide
AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens dreiundzwanzig“	72.945.000	25.000	0,03	Büroimmobilie	Köln
DCSF Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 6 mbH & Co. Beteiligungsgesellschaft Bonn KG	53.450.000	980.000	1,83	Büroimmobilie	Bonn
DI Bürohaus Bonn Nr. 24 KG	75.501.000	112.500	0,15	Büroimmobilie	Bonn
HGA City-Fonds Hannover GmbH & Co. KG	93.000.000	315.000	0,34	Einkaufszentrum	Hannover
AXA GmbH & Co. Immobilienbeteiligungskommanditgesellschaft Merkens zweiundzwanzig	19.000.000	15.000	0,08	Büroimmobilie	Hagen
DWS ACCESS Taunusanlage 12 GmbH & Co. KG	334.000.000	10.000	0,00	Büroimmobilie	Frankfurt a. Main
HERSCHEL Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	31.871.755	35.000	0,11	Büroimmobilie	Berlin
DSF Justizzentrum Thüringen GmbH & Co. KG	10.202.000	20.000	0,20	Büroimmobilie	Gera
Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG	39.942.000	10.000	0,03	Einkaufszentrum	Langenhagen
Bayernfonds Immobilienverwaltung GmbH & Co. München Dach KG	67.569.000	20.000	0,03	Büroimmobilie	München
SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft Objekt Einkaufszentrum Heidenheim GmbH & Co. KG	12.706.000	9.033	0,07	Fachmarktzentrum	Heidenheim an der Brenz

## Investitionen der HTB Zwölfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zum 31.12.2020

Name	Nominalkapital	Anteil		Nutzungsart	Standort
	Beteiligungsgesellschaft	Nominalbeteiligung	in %		
	in EUR	in EUR	in %		
DWS ACCESS Wohnen GmbH & Co. KG	49.833.500	418.000	0,84	Wohngebäude	bundesweit gestreut
IMMAC Pflegezentren K & S Renditefonds GmbH & Co. KG	14.060.000	20.000	0,14	Pflegeimmobilie	Dresden, Wilsdruff, Zirndorf
Deutsche Fonds Management GmbH & Co. DCM Renditefonds 24 KG	169.994.900	60.000	0,04	Pflegeimmobilie	bundesweit gestreut
DFV Hotel Weinheim GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	9.100.000	20.000	0,22	Hotelimmobilie	Weinheim
Hesse Newman Real Estate Viva Südseite GmbH & Co. KG	44.651.000	15.000	0,03	Einkaufszentrum	München
DFH 98 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	70.316.000	25.564	0,04	Büroimmobilie	Düsseldorf

### 3. WERTENTWICKLUNG ZUM 31.12.2020

**Kapitel 14.3 Bisherige Wertentwicklung** (Seite 41 des Verkaufsprospektes) wird wie folgt neu gefasst:

#### 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 Verständnis für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft vermittelt, wurde die potentielle Wertentwicklung der Gesellschaft vor Steuern unter verschiedenen Marktbedingungen prognostiziert. Es wird auf Kapitel 13 des Verkaufsprospektes verwiesen.

### 4. KOSTEN AUF EBENE DER SPEZIAL-AIF

Auf Ebene der beiden Spezial-AIF, an denen die Gesellschaft beteiligt ist (HTB Elfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG und HTB Zwölfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG), fallen jeweils die folgenden Kosten an:

- Haftungsvergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin in Höhe von EUR 2.500
- Verwahrstellenvergütung in Höhe von EUR 5.950
- Transaktionsvergütung der KVG von 5 % der Kaufpreise bei Erstinvestitionen und 3 % der Kaufpreise bei Wiederanlagen von Rückflüssen und Ausschüttungen nach Vollinvestition. Daneben können der Gesellschaft an Dritte zu zahlende marktgerechte Maklerprovisionen sowie Bearbeitungs- und Umschreibebühren Dritter in Höhe von bis zu 1,5 % der Kaufpreise belastet werden.
- Verwaltungskosten in üblicher Höhe

Diese Angabe ersetzt den letzten Satz in **Kapitel 12.2 Kosten und Vergütungen im Zusammenhang mit den von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenständen** auf Seite 38 des Verkaufsprospektes.

### 5. ÄNDERUNGEN IN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG DER KVG, DER TREUHÄNDERIN UND DER VERTRIEBSGESELLSCHAFT

Herr Jochen Gedwien wurde zum 08.07.2020 als Geschäftsführer der KVG bestellt. Herr Stephan Koop wurde zum 21.07.2020 als Geschäftsführer der Treuhänderin bestellt. Herr Lars Poppenheger wurde zum 31.01.2021 als Geschäftsführer der Vertriebsgesellschaft abberufen.

#### Die vorgenannten Veränderungen betreffen die folgenden Prospektkapitel:

**Kapitel 3. Risiken, Interessenkonflikte** (Seite 13 des Verkaufsprospektes)

Absatz 4 Satz 1 ändert sich wie folgt:

Herr Gedwien, Herr Gollan und/oder Herr Dr. Lesniczak sind zudem auch Geschäftsführer aller bisher von der HTB-Gruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften, die nicht dem KAGB unterliegen.

**Kapitel 19.1 Vertragspartner und Verträge, Gesellschafter der Gesellschaft** (Seite 44 des Verkaufsprospektes)

Geschäftsführer der Treuhänderin sind Mark Hülk und Stephan Koop.

**Kapitel 19.1 Vertragspartner und Verträge, Wichtige Vertragspartner** (Seite 44 des Verkaufsprospektes)

Geschäftsführer der KVG sind Jochen Gedwien, Andreas Gollan und Dr. Peter Lesniczak.

Geschäftsführer der Vertriebsgesellschaft ist Andreas Prey.

**Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen** (Seite 54 ff. des Verkaufsprospektes)

Ziffer 1 a) Absatz 3

Geschäftsführer der KVG sind Jochen Gedwien, Andreas Gollan und Dr. Peter Lesniczak.

Ziffer 1 b)

Geschäftsführer der Treuhänderin sind Mark Hülk und Stephan Koop.

Ziffer 1 c)

Geschäftsführer der Vertriebsgesellschaft ist Andreas Prey.

### 6. ANGABEN ZU MÖGLICHEN INTERESSENKONFLIKTEN

Die HTB Swiss AG hat die Mehrheit der Anteile an der HTB Fondspartner GmbH übernommen. Herr Dr. Lesniczak hat 100 % der Anteile an der Rhotham Vermögensverwaltungsgesellschaft Deutschland mbH übernommen.

Die Beschreibung möglicher Interessenkonflikte im **Kapitel 3. Risiken, Interessenkonflikte** auf Seite 13 f. des Verkaufsprospektes wird wie folgt angepasst:

Absatz 2 Satz 1 bis 3 werden wie folgt neu gefasst:

Bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (KVG), der HTB Hanseatische Fondsinvest GmbH (Vertrieb), der Deutsche Fondstreuhand GmbH (Treuhandkommanditistin) und der HTB Investors GmbH (persönlich haftende Gesellschafterin) besteht Gesellschafteridentität. Alleinige Gesellschafterin ist die HTB Swiss AG, Sarnen, Schweiz. Die HTB Swiss AG ist zudem alleinige Gesellschafterin der Komplementärinnen aller von der HTB-Gruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds sowie Mehrheitsgesellschafterin der als Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassenen HTB Fondspartner GmbH.

Absatz 4 Satz 1 und 2 werden wie folgt ersetzt:

Herr Gedwien, Herr Gollan und/oder Herr Dr. Lesniczak sind zudem auch Geschäftsführer aller bisher von der HTB-Gruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften, die nicht dem KAGB unterliegen. Herr Gedwien und Herr Gollan sind außerdem Geschäftsführer der zur HTB-Gruppe gehörenden Kapitalverwaltungsgesellschaft HTB Fondspartner GmbH, die als Schwestergesellschaft der KVG zukünftig ebenfalls Investmentvermögen auflegen und verwalten wird. Herr Dr. Lesniczak ist außerdem geschäftsführender Gesellschafter des Finanzdienstleistungsinstitutes Rhotham Vermögensverwaltungsgesellschaft Deutschland mbH. Durch diese Doppelfunktionen kann es ebenfalls zu den oben aufgezeigten Interessenkonflikten kommen.

## 7. ANGABEN ZU NACHHALTIGKEITSAKTEKEN

Gemäß des zum 10.03.2021 in Kraft tretenden Artikels 6 der VERORDNUNG (EU) 2019/2088 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor hat die KVG bestimmte nachhaltigkeitsbezogene Angaben offenzulegen.

**10.2 Erwerbbarer Vermögensgegenstände, Anlagegrenzen** (Seite 27 f. des Verkaufsprospektes) wird wie folgt ergänzt:

### Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben kann. Die KVG prüft im Rahmen des Ankaufprozesses von Anlageobjekten auf Basis der beschafften Unterlagen anhand einzelner Kriterien das Bestehen etwaiger Nachhaltigkeitsrisiken (z.B. Gefahr durch Hochwasser, Kostensteigerungen aufgrund gesetzlicher Anforderungen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes). Die Ergebnisse werden bei der Investitionsentscheidung berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich aus Nachhaltigkeitsrisiken keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Rendite der Gesellschaft ergeben. Darüber hinaus werden Nachhaltigkeitsrisiken vom Risikomanagementverfahren der KVG berücksichtigt.

Gemäß Artikel 7 der VERORDNUNG (EU) 2020/852 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 18. Juni 2020 ist der Verkaufsprospekt um folgende Erklärung zu ergänzen:

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Diese Angabe ergänzt Kapitel **10.2 Erwerbbarer Vermögensgegenstände, Anlagegrenzen** und wird am Ende des ersten Absatzes (Seite 27 des Verkaufsprospektes) eingefügt.

## 8. AUSLAGERUNGEN

In **Kapitel 5.4 Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen** auf Seite 21 des Verkaufsprospektes wird der vierte Absatz wie folgt neu gefasst:

Administrative Tätigkeiten aus den Bereichen Compliance, Interne Revision, Geldwäsche und Datenschutz wurden an die VIVACIS Consulting GmbH ausgelagert. Die Funktion des IT-Sicherheitsbeauftragten wurde an die Security Assist GmbH ausgelagert.

## 9. WEITERE VON DER KVG VERWALTETE INVESTMENTVERMÖGEN

**Kapitel 5.7 Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen** (Seite 21 f. des Verkaufsprospektes) wird um die folgenden Gesellschaften ergänzt:

Publikums-AIF:

- Silberlake Wohnen Fonds 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Spezial-AIF:

- HTB Elfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Zwölfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

## 10. ABSCHLUSSPRÜFER

Mit der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes der Gesellschaft für das Jahr 2020 wurde die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg beauftragt.

Diese Angabe ersetzt den letzten Absatz in **Kapitel 18. Jahresberichte, Abschlussprüfer** (Seite 43 des Verkaufsprospektes).

## 11. STEUERLICHE ANGABEN

Soweit auf Ebene der Gesellschaft Gewerbesteuer anfällt, ist diese grundsätzlich gemäß § 35 EStG in Höhe des vierfachen (zuvor: 3,8-fache) des anteiligen Gewerbesteuer-Messbetrages auf die Einkommensteuer des Anlegers anrechenbar.

**Kapitel 20.3.2.1 Anrechnung der Gewerbesteuer** (Seite 50 des Verkaufsprospektes) ändert sich entsprechend.

## 12. SONSTIGE ÄNDERUNGEN

Die Adresse der Verwahrstelle hat sich geändert. Diese lautet jetzt Caffamacherreihe 8–10, 20354 Hamburg. Dies ersetzt die Angaben in **Kapitel 6. Verwahrstelle** (Seite 23 des Verkaufsprospektes) und in **Kapitel 19.2 Wichtige Vertragspartner** (Seite 44 des Verkaufsprospektes).

Ziffer 7 der **Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen** (Seite 55 des Verkaufsprospektes) ändert sich wie folgt:

### 7. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die Angaben in dem Verkaufsprospekt und insbesondere die Darstellung zu steuerlichen und sonstigen im Verkaufsprospekt und etwaigen Nachträgen genannten Rechtsgrundlagen beziehen sich auf den Stand 10.03.2021. Vorbehaltlich eintretender Änderungen der Rechtslage sind die zur Verfügung gestellten Informationen bis zur Bekanntgabe von Änderungen (zum Beispiel durch Prospektnachträge) gültig.

### Widerrufsrecht gemäß § 305 Absatz 8 KAGB

#### Widerrufsrecht

Nach § 305 Abs. 8 KAGB können Anleger, die vor der Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der Deutsche Fondstreuhand GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, oder per Fax: 0421/792839-29 oder per E-Mail: info@deutsche-fondstreuhand.de zu erklären; zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Hiervon unberührt bleibt das den Anlegern auf der Beitrittserklärung beschriebene Widerrufsrecht.

Der Nachtrag Nr. 1 kann neben den weiteren Verkaufsunterlagen bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, kostenlos in Papierform angefordert oder im Internet unter [www.htb-fondshaus.de](http://www.htb-fondshaus.de) abgerufen werden.

Bremen, den 10.03.2021