

# 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 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG (WKN A2DMVD)

Bei der HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG (nachfolgend „Gesellschaft“ genannt) handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF. Dieser wird von der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (nachfolgend „KVG“ genannt) verwaltet. Die Anlage stellt eine unternehmerische Beteiligung dar.

### Ziele und Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Gesellschaft besteht in dem direkten und/oder indirekten Erwerb von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds auf dem Zweitmarkt 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. Darüber hinaus kann die Gesellschaft das Beteiligungsportfolio auch durch den Erwerb von Zielfonds in der Form von geschlossenen Spezial-AIF, die ganz oder teilweise direkt oder mittelbar in Immobilien in Deutschland (einschließlich Wald, Forst und Agrarland) und/oder über offene Spezial-AIF in Immobilien (einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren, aufbauen.

Anlageziel ist es, aus den erworbenen Vermögensgegenständen Erträge zu generieren, die mittelbar aus Vermietung und Verpachtung der mittelbar erworbenen Immobilien sowie aus der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien, der Veräußerung oder Liquidation der mittelbar gehaltenen Immobilienfonds oder der Zielfonds resultieren.

Bei den erwerblichen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums- oder Spezial-AIF oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums- oder Spezial-AIF, welche direkt und/oder indirekt über offene oder geschlossene AIF 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.

Bei dem Erwerb der Vermögensgegenstände sind folgende Anlagegrenzen einzuhalten:

- Die Gesellschaft investiert nur in Vermögensgegenstände, deren jeweiliger Gesamtwert EUR 50 Mio. nicht überschreitet.
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in geschlossene Spezial-AIF angelegt, die direkt oder indirekt in Gewerbeimmobilien mit einer Mietfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> vom Typ Hotel, Büro, Handel oder Logistik investieren, wobei die Gewerbeimmobilien in Deutschland mit Ausnahme der Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen belegen sein müssen.
- Es wird ausschließlich in Vermögensgegenstände investiert, bei denen keine Risiken aus Fremdwährungsdarlehen bestehen.
- Bis zu 75 % des investierten Kapitals wird indirekt in Gewerbeimmobilien mit möglicher Mischnutzung (Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien) angelegt.
- Bis zu 50 % des investierten Kapitals wird indirekt in Betreiberimmobilien angelegt.
- Bis zu 20 % des investierten Kapitals wird indirekt in Wohnimmobilien angelegt.
- Es werden 100 % des investierten Kapitals indirekt in Immobilienfonds angelegt und somit mittelbar in deutsche Immobilien.

Die Gesellschaft hat noch keine Vermögensgegenstände erworben und es steht noch nicht fest, welche Vermögensgegenstände (insbesondere welche mittelbaren Immobilienbeteiligungen) die Gesellschaft erwerben wird.

Der Gesellschaft werden die direkt oder mittelbar im Zusammenhang mit dem Erwerb der geschlossenen Immobilienfonds in Rechnung gestellten Transaktionskosten belastet. Diese entstehen zusätzlich zu den im Abschnitt „Kosten“ genannten Kosten und können die Rendite mindern.

Zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige ist die Gesellschaft noch nicht risikogemischt investiert; konzeptionsgemäß wird innerhalb von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebes die Risikomischung gemäß § 262 KAGB hergestellt.

Soweit Eigenmittel der Gesellschaft nicht bis zum 30.06.2019 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. Der regelmäßige Geschäftsbetrieb der Gesellschaft sieht keinen Einsatz von Derivaten vor.

Die Erträge der Gesellschaft sollen ab dem 31.12.2018 jährlich in zwei bis vier Auszahlungen an den Anleger ausgeschüttet werden.

Anleger beteiligen sich mittelbar als Treugeber über die Deutsche Fondstreuhand GmbH (nachfolgend „Treuhänderin“ genannt) 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 5 % auf den Zeichnungsbetrag. 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 31.12.2028. Die Laufzeit der Gesellschaft kann durch Beschluss der Gesellschafter mit Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre verlängert werden. Weiterhin kann die Laufzeit der Gesellschaft durch Beschluss der Gesellschafter mit Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen einmalig um bis zu drei Jahre 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/Wesentliche Risiken

Mit dieser unternehmerischen Beteiligung an der Gesellschaft ist ein langfristiges Engagement verbunden. Der Anleger partizipiert am Vermögen und Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft gemäß 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. Bei negativer Entwicklung besteht für den Anleger das **maximale Risiko**, dass er einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Die Beteiligung an der Gesellschaft ist daher nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

### Marktrisiko

Es besteht das Risiko, dass die von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände Marktschwankungen ausgesetzt sind. Dies bezieht sich auch auf das Zinsänderungsrisiko.

### Operationelle Risiken

Es besteht das Risiko, dass sich der Ertrag aus der Gesellschaft vermindert oder Verluste infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren bzw. Prozessen, Menschen und Systemen oder externer Ereignisse entstehen.

### Adressenausfallrisiko

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

### 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 der Mieter keine Miete zahlt und somit keine Rückflüsse aus den Vermögensgegenständen der Gesellschaft kommen) oder nur zu erhöhten Kosten zu beschaffen sind.

### Geschäftsrisiko

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 Vermögensgegenständen der Gesellschaft zusichern oder garantieren. Insbesondere die Entwicklung der Immobilienmärkte im Allgemeinen sowie die spezielle Entwicklung der über die geschlossenen oder offenen Immobilienfonds erworbenen Immobilien (z. B. Vermietungssituation, Instandhaltungskosten, Altlasten, Standortentwicklung) haben Einfluss auf die Wertentwicklung und die Erträge der Gesellschaft. Auch eine etwaige Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen kann sich negativ auf die Gesellschaft auswirken.

### 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 Einlagensicherungssystem angehört.

### 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 mittelbar gegenüber der Treuhänderin. 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 Einlagerrückgewähr, die unter Umständen dazu führt, dass die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt. Die Haftung bleibt auf die Höhe der Haftsumme begrenzt.

### Blindpoolrisiko

Die Gesellschaft hat noch keine Vermögensgegenstände erworben und es steht auch noch nicht fest, welche konkreten Vermögensgegenstände die Gesellschaft erwerben wird. Der Investor kann sich also im Zeitpunkt seines Investments kein eindeutiges Bild über die Vermögensgegenstände und die hieraus möglicherweise resultierenden Risiken machen.

### Eingeschränkte Fungibilität

Eine Rückgabe von Anteilen ist nicht möglich. Eine Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft 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 AIF 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 der Anteile an der Gesellschaft verwendet und beschränken das potentielle Anlagewachstum. Die Anfangskosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

### Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

<b>Ausgabeaufschlag</b>	5 % der Kommanditeinlage
<b>Initialkosten</b>	10 % 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. Bei den Initialkosten handelt es sich um einen Höchstbetrag, der von der Gesellschaft einmalig an die KVG für die Konzeption, Gründung und Vertrieb zu leisten ist. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Informationen über den aktuellen Ausgabeaufschlag erhält der Anleger von seinem Finanzberater.

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

<b>Laufende Kosten</b>	bis zu 2,80 % der Bemessungsgrundlage (mit Berücksichtigung etwaiger Gewerbesteuer)
------------------------	---

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. 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 Gesellschaft erst in 2016 gegründet wurde, ist die Angabe einer auf Vorjahreswerten basierenden Zahl nicht möglich. Die laufenden Kosten wurden daher auf Grundlage der erwarteten Gesamtkosten mit Berücksichtigung etwaiger Gewerbesteuer geschätzt. In den laufenden Kosten sind sämtliche im Laufe des Jahres anfallenden Kosten enthalten, die vom AIF gezahlt 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. Die Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Bis Ende 2017 erhält die KVG eine Mindestvergütung von EUR 108.000 p. a., die Verwahrstelle eine Mindestvergütung von EUR 14.280 p. a. und die Treuhänderin eine Mindestvergütung i. H. v. EUR 12.000 p. a. Der prozentuale Anteil der laufenden Kosten bezogen auf den Nettoinventarwert kann daher insbesondere in 2017 über dem angegebenen Prozentsatz liegen.

## 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 i. H. v. bis zu 5 % des Kaufpreises für den jeweiligen Vermögensgegenstand erhalten. Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von einem 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 von bis zu 12 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft als AIF und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

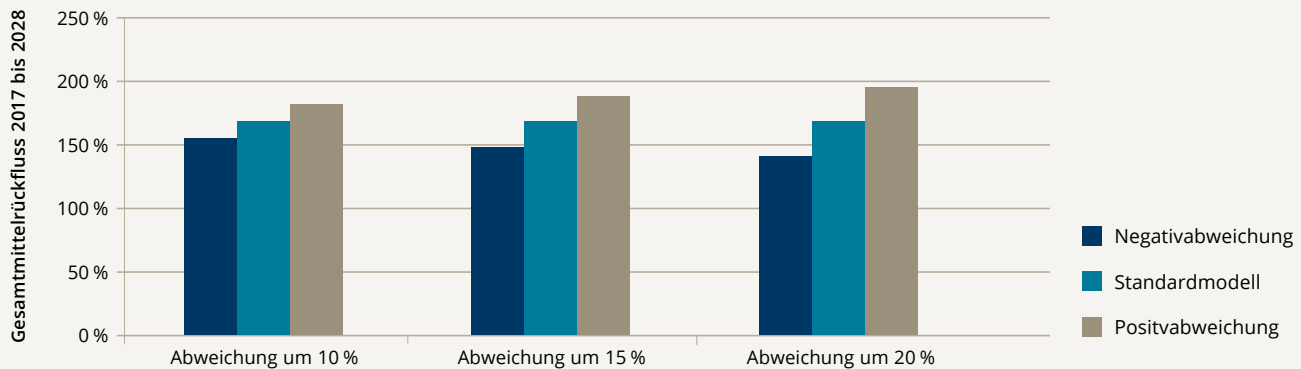
### Informationen zur Vergütungspolitik der KVG

Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der KVG, darunter eine Beschreibung der Berechnung der Vergütungen und der sonstigen Zuwendungen sowie der Identität der für die Zuteilung der Vergütungen/Zuwendungen zuständigen Personen können unter [www.htb-fondshaus.de](http://www.htb-fondshaus.de) kostenlos abgerufen werden bzw. sind bei der KVG HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Deichstraße 1, 28203 Bremen, in Papierform erhältlich.

## Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge (Prognose)

Da die Gesellschaft erst in 2016 gegründet wurde, sind Angaben über die Wertentwicklung in der Vergangenheit nicht möglich. Nachfolgend wird daher die potentielle 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.

### Kumulierter Gesamtrückfluss vor Steuern in % des Nominalkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) bis Ende 2028 (Prognose)



In der Prognose wird davon ausgegangen, dass die Investitionsphase der Gesellschaft Ende 2018 abgeschlossen ist. Das Fondskonzept sieht weiterhin vor, dass die Gesellschaft ab dem Jahr 2021 jährlich 5 % der per Anfang 2021 im Bestand befindlichen Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds veräußert.

Standardmodell: Im Standardmodell wird mit Auszahlungen an die Anleger in Höhe von ca. 3 % im Jahr 2018 und rd. 4 % in den Jahren 2019 und 2020 gerechnet. Bedingt durch die sukzessive Reduzierung des Beteiligungsportfolios sollen in den Folgejahren rd. 8 % p. a. an die Anleger ausgezahlt werden, insgesamt ergibt sich ein Mittelrückfluss an die Anleger in Höhe von etwa 167 % der Beteiligungssumme (ohne Ausgabeaufschlag).

Positive/negative Abweichung: In den Szenarioanalysen wird davon ausgegangen, dass die im Standardmodell angenommenen Werte für Mietsteigerungen, Fremdkapitalzinsen und Verkaufsvervielfältiger für die mittelbar erworbenen Immobilien auf Ebene der 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, Deichstraße 1, 28203 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 21 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.

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 14.03.2017.

