

# BASISINFORMATIONSBLATT

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

**Name:** ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Fondsgesellschaft)  
**Hersteller:** HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (KVG)  
[www.htb-fondshaus.de](http://www.htb-fondshaus.de)

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter 0421 / 792839-0.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 29.08.2023

**Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

**Art:** geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) in Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft  
**Laufzeit:** Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2028 (Grundlaufzeit). Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter um bis zu 2 Jahre verlängert werden. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung des Gesellschaftsvertrages besteht nicht. Für den Anleger besteht keine Möglichkeit, Anteile an der Fondsgesellschaft auf Anfrage zu verkaufen.

**Ziele:** Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, Beteiligung an Immobiliengesellschaften (Zielgesellschaften) zu erwerben und dieses Kapital in Form von Eigenkapital und/oder Gesellschafterdarlehen zur Verfügung zu stellen. Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die dieser Anlagestrategie dienen.

Bei den von den Immobiliengesellschaften geplanten Immobilien-Projektentwicklungen kann es sich um Neubauten oder Revitalisierungen handeln. Die Immobilieninvestitionen sollen als Co-Investments mit der SORAVIA in Deutschland oder Österreich durchgeführt werden. Die einzelnen Projekte können dabei über unterschiedliche Entwicklungsstadien verfügen, insbesondere hinsichtlich des Fortschritts ihrer jeweiligen Projektplanung unter zeitlichen, organisatorischen, baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und finanziellen Aspekten, ihrer jeweiligen rechtlichen und steuerlichen Gestaltung einschließlich der Einholung etwaiger behördlicher Genehmigungen, ihrer Finanzierung sowie der Durchführung und Überwachung ihrer jeweiligen baulichen Maßnahmen. Es kann sich beispielsweise um vollständig neue Immobilienprojekte handeln, die mit ersten Planungshandlungen beginnen, bis hin zu deutlich fortgeschrittenen Immobilienprojekten. Durch die Investition in verschiedene Zielgesellschaften soll ein diversifiziertes Portfolio an Immobilien-Projektentwicklungen aufgebaut werden.

Anlageziel ist es, Zinserträge aus den Gesellschafterdarlehen sowie Erträge aus der Veräußerung der entwickelten Immobilien bzw. der Zielgesellschaften zu erzielen. Liquidität, die der Fondsgesellschaft aus Veräußerung von Zielgesellschaften oder Immobilien zufließt, darf erneut investiert werden.

Die Rendite hängt insbesondere davon ab, dass es gelingt, in Zielgesellschaften zu investieren, die während der Laufzeit die vereinbarten Zinszahlungen auf die Gesellschafterdarlehen leisten und zum Ende der Laufzeit mit Gewinn veräußert werden können. Die in den unten stehenden Performance-Szenarien angegebenen Renditen wurden als jährliche Durchschnittsrendite entsprechend den Vorgaben der EU Delegierten Verordnung 2021/2268 ermittelt. Auf Ebene der Fondsgesellschaft fallen diverse Kosten an (insbesondere Verwaltungskosten), die die Rendite mindern (weitere Informationen zu den Kosten finden Sie im Abschnitt „Welche Kosten entstehen?“). Die Anleger erhalten Zahlungen von der Fondsgesellschaft, wenn diese ausschüttungsfähige Liquiditätszuflüsse aus den Zielgesellschaften erwirtschaftet hat.

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, zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft oder für Reinvestitionen benötigt werden.

Bei den nach den Anlagebedingungen erwerbenden Vermögensgegenständen handelt es sich um Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, sowie Gelddarlehen. Ferner dürfen Bankguthaben gehalten werden. Die Investitionen können entweder direkt oder mittelbar über Zweckgesellschaften erfolgen. Für die Investitionen der Fondsgesellschaft gelten die folgenden Investitionskriterien und Anlagegrenzen:

- Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Vermögensgegenstände nach § 261 Abs.1 Nr. 3 KAGB (Zielgesellschaften) angelegt. Dabei gelten die folgenden Investitionskriterien:
  1. Es handelt sich um Immobiliengesellschaften, die Immobilienprojekte durch Projektentwickler entwickeln. Die zu entwickelnden Immobilienprojekte müssen zum Zeitpunkt der Investition der Fondsgesellschaft bereits konkret feststehen.
  2. Die Zielgesellschaften haben ihren Sitz in Deutschland oder Österreich
  3. Die zu entwickelnden Immobilien sind in Deutschland oder Österreich in Städten ab 100.000 Einwohnern oder im Umkreis von maximal 75 km zu solchen Städten belegen
  4. Die von den Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien sollen nach Fertigstellung über einen Verkehrswert von mindestens EUR 1 Mio. verfügen.
  5. Die Immobilienprojekte sind vom Typ Büro, Handel, Hotel und Wohnimmobilien, jeweils mit möglicher Mischnutzung.
  6. Die Beteiligung an erst kurz vor Erwerb gegründeten Zielunternehmen bzw. an Neugründungen ist zulässig.
  7. Die Investition in eine Zielgesellschaft beträgt mindestens EUR 1 Mio.
  8. Die Investitionen können in Form von Eigenkapital oder in Form von atypisch stillen Beteiligungen erfolgen.
- Maximal 30 % des investierten Kapitals wird den Zielgesellschaften in Form von Gesellschafterdarlehen gem. § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB zur Verfügung gestellt. Dabei dürfen im Fall von Gesellschafterdarlehen im Sinne von § 285 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 KAGB die dem jeweiligen Unternehmen gewährten Darlehen nicht die Anschaffungskosten der an dem Unternehmen gehaltenen Beteiligungen überschreiten.

Die vorgenannten Anlagegrenzen müssen spätestens 24 Monate ab Beginn des Vertriebs eingehalten sein. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung mit mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere 12 Monate verlängert werden.

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 Prospektstellung steht noch nicht fest, in welche konkreten Zielgesellschaften die Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar investieren wird. Die KVG entscheidet unter Beachtung der Regelungen in den Anlagebedingungen darüber, welche konkreten Zielgesellschaften erworben werden und in welche Immobilien-Projektentwicklungen dadurch investiert wird.

Die Aufnahme von Krediten und die Belastung von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind 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, zulässig. Kredite, welche durch Zielgesellschaften aufgenommen werden, sind entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft an der Zielgesellschaft zu berücksichtigen.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

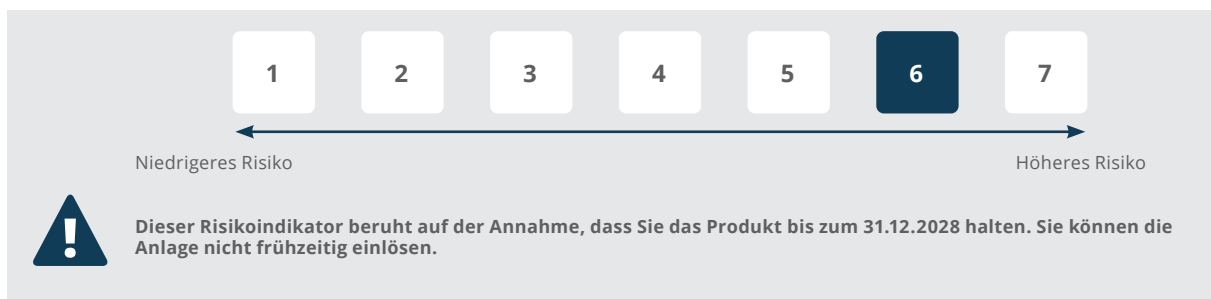
Als Anleger können Sie sich mittelbar als Treugeber über die ProReal Anlegerservice GmbH (nachfolgend „Treuhänderin“) an der Fondsgesellschaft beteiligen und erhalten die Möglichkeit, ihre über die Treuhänderin gehaltene Beteiligung an der Fondsgesellschaft umzuwandeln und sich als Direktkommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Der Zeichnungsbetrag beträgt mindestens EUR 5.000 zzgl. eines Ausgabeaufschlages in Höhe von bis zu 3 %. 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).

**Kleinanleger-Zielgruppe:** Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die das Ziel der Vermögensbildung/-optimierung verfolgen und die ihre verfügbare Liquidität langfristig in Immobilien-Projektentwicklungen investieren und hieran anteilig partizipieren möchten. Das Beteiligungsangebot ist nur für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont geeignet. Aufgrund der fehlenden Rückgabemöglichkeit der Beteiligung muss der Anlagehorizont in jedem Fall für die maximale Laufzeit der Fondsgesellschaft (d. h. mindestens bis zum Ende der Grundlaufzeit zum 31.12.2028 zuzüglich weiterer zwei Jahre, da eine entsprechende Verlängerung nach den Anlagebedingungen möglich ist) sowie zusätzlich während der sich danach anschließenden Liquidationsphase gegeben sein. Der Anleger muss einen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und darf keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein Produkt für Anleger mit erweiterten Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten.

Weitere Informationen über den AIF, Kopien der Beschreibung der Anlagestrategie und der Ziele des AIF sowie der Jahresbericht des AIF sowie weitere praktische Informationen sind auf der Website [www.htb-fondshaus.de](http://www.htb-fondshaus.de) zum Download in deutscher Sprache kostenlos erhältlich. Verwahrstelle ist die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg.

### Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht.

Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen.

Für eine ausführliche Darstellung aller wesentlichen Risiken wird auf Kapitel 3 des Verkaufsprospekts verwiesen.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

### Performance-Szenarien:

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer: Anlagebeispiel:	Bis zum 31.12.2028 10.000 EUR	Wenn Sie zum 31.12.2028 (Ende der Grundlaufzeit) aussteigen
<b>Szenarien</b>		
<b>Minimum</b>	Es gibt keine Mindestrendite. Sie können Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
<b>Stressszenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen können	8.710 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-3,2 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen können	11.980 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	2,9 %
<b>Mittleres Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen können	13.940 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	5,9 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen können	15.430 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	8,0 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Für weitere Erläuterung wird auf Kapitel 13 des Verkaufsprospektes verwiesen. Das pessimistische Szenario zeigt, was Sie unter schlechten Marktbedingungen, das mittlere Szenario zeigt, was Sie unter durchschnittlichen Marktbedingungen und das optimistische Szenario zeigt, was Sie unter guten Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Dieses Produkt kann nicht gekündigt oder zurückgegeben werden.

## Was geschieht, wenn die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der KVG hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung aus dem Fonds. Auszahlungen werden direkt von der Fondsgesellschaft geleistet. Soweit der Fonds selbst auf Grund von Zahlungsunfähigkeit oder Vermögenslosigkeit Auszahlungen an Sie nicht vornehmen kann, ist dieser Verlust nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

## Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

## Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Für die Berechnung haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt
- 10 000 EUR werden angelegt

	Wenn Sie zum 31.12.2028 (Ende der Grundlaufzeit) aussteigen
<b>Kosten insgesamt</b>	2.530 EUR
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)</b>	4,88 % pro Jahr

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie zum 31.12.2028 (Ende der Grundlaufzeit) aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 9,3 % vor Kosten und 5,9 % nach Kosten betragen. (Bitte beachten Sie: Die in der Tabelle ausgewiesenen jährlichen Auswirkungen der Kosten entsprechen der Differenz zwischen dem internen Zinsfuß ohne Kosten und mit Kosten. Der interne Zinsfuß unterscheidet sich von der durchschnittlichen Rendite pro Jahr.)

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Der Betrag wird Ihnen mitgeteilt.

Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann (8,0 % des Anlagebetrags/800 EUR). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

## Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie zum 31.12.2028 (Ende der Grundlaufzeit) aussteigen
<b>Einstiegskosten</b>	Initialkosten in Höhe von 5,4 % zuzüglich Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 3 % (insgesamt bis zu 8,4 %) des Betrages, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen.  Darin enthalten sind Vertriebskosten in Höhe von bis zu 8 % des Anlagebetrags / 800 EUR. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird.	Bis zu 840 EUR
<b>Ausstiegskosten</b>	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt	0 EUR
Laufende Kosten (pro Jahr)		
<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b>	1,14 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Dies ist eine Schätzung auf Basis des mittleren Szenarios. Der tatsächliche Betrag hängt von der Entwicklung des Nettoinventarwertes ab.	115 EUR
<b>Transaktionskosten</b>	2,07 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	207 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
<b>Erfolgsgebühren</b>	Die KVG kann unter bestimmten Voraussetzungen eine erfolgsabhängige Vergütung am Ende der Fondslaufzeit erhalten. Für weitere Erläuterung wird auf § 7 Ziffer 8 der Anlagebedingungen verwiesen.	7 EUR

## Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen? Vorgeschriebene Mindest-Haltedauer (Grundlaufzeit): bis zum 31.12.2028

Sie erwerben eine unternehmerische Beteiligung, mit der Sie eine langfristige Verpflichtung eingehen. Die Beteiligung kann vor Ende der Grundlaufzeit (31.12.2028) nicht zurückgegeben werden. Eine ordentliche Kündigung während der Grundlaufzeit ist ausgeschlossen. Eine Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft um bis zu 2 Jahre ist durch Mehrheitsbeschluss der Gesellschafter möglich.

## Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden können Sie sich an die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Geschäftsführung, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen oder per E-Mail an [beschwerde@htb-group.de](mailto:beschwerde@htb-group.de) wenden. Weitere Informationen zum Beschwerdemanagement finden Sie auf der Website [www.htb-fondshaus.de/corporate-governance](http://www.htb-fondshaus.de/corporate-governance). Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie direkt an diese Person richten.

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Zusätzliche Angaben entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt. Der Verkaufsprospekt (einschließlich des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und des Treuhandvertrages) einschließlich etwaiger Nachträge, das Basisinformationsblatt, Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert 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](http://www.htb-fondshaus.de) eingesehen und heruntergeladen werden.