

DNL



VERKAUFSPROSPEKT

DNL Prime Invest I.  
GmbH & Co. geschlossene Investment KG



1. Nachtrag vom 08.07.2020

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH gibt zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt der DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG vom 12.11.2019 folgende Veränderungen bekannt:

## 1. GEPLANTE ÄNDERUNG DER ANLAGEBEDINGUNGEN

Die Gesellschaft plant folgende Änderung des Kostenausweises in ihren Anlagebedingungen:

### § 8 Ziffer 1 der Anlagebedingungen wird wie folgt neu gefasst:

- Summe aller laufenden Kosten  
Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Fondsgesellschaft sowie an Gesellschafter der Portfoliogesellschaft gem. den nachstehenden Ziffern 2 bis 3 kann jährlich insgesamt bis zu 2,82 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, für den Zeitraum von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2020 mindestens jedoch USD 120.600 p. a. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Nr. 7 berechnet werden.

### § 8 Ziffer 4 (Vergütungen an Dritte) wird ersatzlos gestrichen

Die Nummerierung der nachfolgenden Ziffern ändert sich entsprechend.

Mit Bescheid vom 07.05.2020 hat die BaFin dieser Änderung unter der aufschiebenden Bedingung einer Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Anleger, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, zugestimmt. Den Anlegern ist hierfür ein Zeitraum von mindestens drei Monaten zur Entscheidungsfindung einzuräumen. Die Treuhandkommanditistin darf ihr Stimmrecht dabei erst nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben.

Mit Schreiben vom 03.07.2020 wurden die Anleger hierüber informiert und zu einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren zum Stichtag 09.10.2020 eingeladen. Gleichzeitig hat die Treuhänderin die Anleger um Weisungen hinsichtlich ihres Stimmrechtes gebeten. Sofern die erforderliche Zustimmung der Anleger bis zum 09.10.2020 erreicht wird, treten die geänderten Anlagebedingungen nach Information der BaFin und der Anleger und Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger (voraussichtlich am 15.10.2020) in Kraft.

## Die vorgenannten Veränderungen betreffen folgende Prospektkapitel:

### Kapitel 12.1.2., Kosten, Laufende Vergütungen und Kosten (Seite 40 des Verkaufsprospektes)

Vergütungen, die an die KVG, an Gesellschafter der Gesellschaft sowie an Gesellschafter der Portfoliogesellschaft ~~und Dritte~~ zu zahlen sind

(...)

~~Darüber hinaus erhalten Dritte aus dem Vermögen der Objektgesellschaften für die laufende Immobilienverwaltung (z. B. für die kaufmännische Hausverwaltung, Hausmeister, Mietvertragsmanagement etc.) eine Vergütung in Höhe von bis zu 5,7 % der Bemessungsgrundlage. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr der KVG nicht abgedeckt und den Objektgesellschaften zusätzlich belastet.~~

### Kapitel 12.4., Angabe einer Gesamtkostenquote (Seite 42 des Verkaufsprospektes)

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten der Gesellschaft angefallenen Verwaltungskosten offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft innerhalb des jeweiligen Geschäftsjahres in Form einer einzigen Zahl ausgewiesen (Gesamtkostenquote). Einbezogen werden die Kosten für die Verwaltung der Gesellschaft durch die KVG, die Vergütungen für die Treuhänderin und die persönlich haftende Gesellschafterin, die Kosten für die Verwahrstelle, die Vergütung des General Partners der Portfoliogesellschaft sowie weitere Verwaltungskosten, die der Gesellschaft direkt oder indirekt belastet wurden ~~einschließlich der Kosten für die mit der Immobilienverwaltung beauftragten Dritte, soweit es sich um regelmäßige Vergütungen aus einem dauerhaften Dienstleistungsverhältnis handelt.~~ Kosten, die bei dem Erwerb oder der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen (Transaktionskosten), werden aus der Gesellschaft gezahlt und sind nicht in die Berechnung der Gesamtkostenquote einzubeziehen. Gleiches gilt für Fremdkapitalzinsen sowie ~~weitere~~ Kosten, die für die Bewirtschaftung der Immobilien anfallen.

Darüber hinaus ändert sich der auf Seite 67 ff. des Verkaufsprospektes abgedruckte Text der Anlagebedingungen entsprechend.

## 2. GESCHÄFTSFÜHRUNG

Herr Andreas Gollan wurde zum 01.01.2020 als Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (KVG) und der persönlich haftenden Gesellschafterin bestellt. Herr Dr. Peter Lesniczak wurde zum 15.01.2020 als Geschäftsführer der KVG und der persönlich haftenden Gesellschafterin bestellt. Daneben sind Herr Gollan und Herr Dr. Lesniczak in die Geschäftsführung weiterer Unternehmen der HTB-Gruppe eingetreten. Herr Jochen Gedwien wurde zum 08.07.2020 als Geschäftsführer der KVG bestellt.

Herr Christian Averbeck und Herr René Trost sind aus der Geschäftsführung der KVG, der persönlich haftenden Gesellschafterin und weiterer Gesellschaften der HTB-Gruppe ausgeschieden.

### **Die vorgenannten Veränderungen betreffen folgende Prospektkapitel:**

#### **Kapitel 3., Risiken, Interessenkonflikte** (Seite 15 des Verkaufsprospektes)

Absatz 4 Satz 1 ändert sich wie folgt:

Herr Gollan und Herr Dr. Lesniczak sind sowohl Geschäftsführer der KVG als auch der DNL Prime Invest I. Beteiligungs GmbH, der persönlich haftenden Gesellschafterin der Gesellschaft.

Absatz 5 Satz 1 ändert sich wie folgt:

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 49 des Verkaufsprospektes)

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin sind Andreas Gollan, Dr. Peter Lesniczak und Ina Lindner.

#### **Kapitel 19.3.1., Vertragspartner und Verträge, wichtige Vertragspartner, Kapitalverwaltungsgesellschaft** (Seite 49 des Verkaufsprospektes)

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

#### **Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen** (Seite 63 des Verkaufsprospektes)

Ziffer 1 a), zweiter Absatz:

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin sind Andreas Gollan, Dr. Peter Lesniczak und Ina Lindner. Frau Lindner ist am Sitz der Gesellschaft geschäftsansässig, Herr Gollan und Herr Dr. Lesniczak am Sitz der KVG.

Ziffer 1 a), dritter Absatz:

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

## 3. ANGABEN ZUR CORONA-PANDEMIE

Die Corona-Pandemie breitet sich weltweit stark aus und hat erhebliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, deren Ausmaß zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Nachtrages noch nicht absehbar sind.

### **Hieraus ergeben sich folgende Änderungen im Verkaufsprospekt:**

#### **Kapitel 3, Risiken, Umweltkatastrophen/Krieg und Terror/Politische Entscheidungen/Pandemien** (Seite 20 des Verkaufsprospektes)

Nach dem zweiten Absatz wird folgender Absatz neu eingefügt:

Eine weltweite Epidemie (Pandemie), wie z.B. die Ausbreitung des Corona-Virus, hat erhebliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft. Ausmaß und Folgen der Corona-Pandemie, insbesondere auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung von Immobilien, sind derzeit noch nicht konkret bestimmbar. Es besteht beispielsweise das Risiko, dass Miet- oder Pachtzahlungen verschoben werden oder entfallen, Anschlussmieter schwieriger zu finden sind, Leerstandsraten steigen, Wertminderungen eintreten und generell Immobilienverkäufe erschwert sind. Da die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Immobilien erworben hat, besteht das Risiko, dass die vorgenannten Faktoren bei der Wertermittlung im Rahmen des Ankaufs von Immobilien nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Es könnte zu Wertminderungen der erworbenen Immobilien kommen und zu geringeren Einnahmen der Gesellschaft aus den Immobilien. Darüber hinaus kann die Corona-Pandemie auch das Zeichnungsverhalten potenzieller Anleger beeinflussen und eine gegenüber den Annahmen geringere Kapitaleinwerbung nach sich ziehen. Dies könnte die Rentabilität für die Anleger verringern und das Risiko einer Rückabwicklung erhöhen.

#### **Kapitel 5.5, Vermögensgegenstände, Beschreibung des für die Anlageobjekte relevanten Marktes** (Seite 24 ff. des Verkaufsprospektes)

1. Der erste Absatz in Kapitel 5.5. wird komplett ersetzt und lautet nunmehr wie folgt:

Es ist beabsichtigt, in Gewerbeimmobilien mit Wertsteigerungspotential im Südosten der USA zu investieren.

2. Die folgenden Sätze auf den Seiten 24 bis 26 des Verkaufsprospektes werden ersatzlos gestrichen:
  - Der Anstieg neuer Arbeitsplätze wird kurzfristig erwartet. Im Juli 2019 titelte das Handelsblatt bereits erneut „US-Wirtschaft schafft mehr Jobs als erwartet“. (Seite 24)
  - Die US-Volkswirtschaft ist nun seit neun Jahren stetig gewachsen. (Seite 24)
  - Dabei sind die immobilienwirtschaftlichen Rahmendaten speziell für die Vereinigten Staaten nach wie vor positiv. Die Märkte sind gut aufgestellt, um ihre starke bisherige Performance beizubehalten. (Seite 26)

3. Der Abschnitt „Ausblick“ (Seite 25 des Verkaufsprospektes) wird wie folgt neu gefasst:

Das BIP der USA ist in den vergangenen neun Jahren stets um 1,55 – 2,88 Prozent p.a. gewachsen. Seit März 2020 breitet sich jedoch die Corona-Pandemie in den USA aus. Aktuell sind die Folgen auf die US-Wirtschaft und die Immobilienmärkte kaum abschätzbar.

Im Gesamtjahr 2020 wird das Wirtschaftswachstum in den USA laut Prognose des Internationalen Währungsfonds vom Juni 2020 um 8 Prozent zurückgehen, ehe es im Jahr 2021 mit 4,5 Prozent wieder anzieht<sup>1</sup>. Die Arbeitslosenquote in den USA stieg im April 2020 deutlich an auf 14,7% und reduzierte sich im Mai 2020 auf 13,3%.<sup>2</sup> Die erwartete Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin positiv zu sehen. Erreichte die Einwohnerzahl in den USA Ende 2019 erstmals die Marke von 330 Mio., wird prognostiziert, dass diese Zahl bis zum Jahr 2030 auf 359 Mio. steigen wird.<sup>3</sup>

Für die weitere Wirtschaftsentwicklung ist es von entscheidender Bedeutung, wann die Pandemie überwunden sein wird und wie schnell die Wirtschaft sich von deren Folgen erholt. Gleiches gilt für den US-amerikanischen Immobilienmarkt. Eine genaue Prognose hierzu ist derzeit nicht möglich. Es besteht das Risiko deutlicher negativer Auswirkungen auf den US-Immobilienmarkt (siehe hierzu die Risiken aufgrund der Corona-Pandemie auf Seite 20). Dem stehen auch Chancen gegenüber durch ein denkbare Sinken der möglichen Ankaufspreise für Immobilien im Falle einer kurzfristigen negativen Entwicklung, was sich auf den Investitionsaufwand der Gesellschaft ggf. günstig auswirken könnte.

## 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. Zusätzlich ist er bei der DNL Exclusive

Opportunity GmbH & Co. KG, Burggrafenstraße 5, 40545 Düsseldorf oder unter [www.dnl-exclusive.de](http://www.dnl-exclusive.de) erhältlich.

Bremen, den 08.07.2020

<sup>1</sup> IMF, world economic outlook update, June 2020.

<sup>2</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/193941/umfrage/monatliche-arbeitslosenquote-in-den-usa-saisonbereinigt/>

<sup>3</sup> <https://www.statista.com/statistics/183481/united-states-population-projection/>