

Wertpapierprospekt

**für das öffentliche Angebot von Inhaberschuldverschreibungen
„HTB Immobilienanleihe 2026“
der HTB Immobilien AG**

Emissionsvolumen: 10.000.000 Euro

Zinssatz: 4,5 % p. a.

Zinszahlung: jährlich

Laufzeit bis zum: 14. November 2026

Rückzahlungstag: 15. November 2026

WKN: A3E5WL

ISIN: DE000A3E5WL7

Hinweis: Der Prospekt ist ab dem 13. November 2022 (0.00 Uhr) nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht mehr, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

10. November 2021

- Diese Seite wurde absichtlich freigelassen -

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung.....	5
2	Risikofaktoren	11
2.1	Risiken in Bezug auf die Emittentin.....	11
2.2	Risiken in Bezug auf die Inhaberschuldverschreibung.....	18
3	Verantwortlichkeitserklärung	20
4	Allgemeine Informationen	20
4.1	Billigung des Prospektes.....	20
4.2	Einsehbare Dokumente.....	20
4.3	Abschlussprüfer	20
4.4	Angaben von Seiten Dritter und Hyperlinks	20
4.5	Angaben zur Verwendung des Prospektes durch Finanzintermediäre.....	21
5	Angaben in Bezug auf die Emittentin	22
5.1	Allgemeine Unternehmensangaben	22
5.2	Gesellschaftskapital	22
5.3	Gesellschafter	22
5.4	Finanzlage und Finanzierung.....	23
5.5	Organisationsstruktur.....	23
5.6	Trendinformationen.....	24
5.7	Organe der HTB Immobilien AG	24
6	Angaben zur Geschäftstätigkeit der Emittentin	28
6.1	Haupttätigkeitsbereiche.....	28
6.2	Investitionsgrundsätze	28
6.3	Treuhänderin.....	30
6.4	Markt und Angaben zur Wettbewerbsposition.....	30
6.5	Wesentliche Verträge.....	34
6.6	Gewinnprognosen oder -schätzungen	34
6.7	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren	34
7	Angaben in Bezug auf die Schuldverschreibungen.....	35
7.1	Gegenstand des Angebots.....	35
7.2	Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge.....	35
7.3	Kosten der Emission	36
7.4	Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen	36
7.5	Währung der Wertpapieremission.....	36
7.6	Rang der Wertpapiere.....	36
7.7	Rechte der Anleger	37
7.8	Emissionstermin.....	40
7.9	Übertragbarkeit der Wertpapiere.....	40
7.10	Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot.....	41
7.11	Einbeziehung in den Freiverkehr	43
8	Vertragsanhang.....	44
8.1	Treuhandvertrag	44

8.2	Anleihebedingungen „HTB Immobilienanleihe 2026“ der HTB Immobilien AG – WKN A3E5WL/ISIN DE000A3E5WL7	47
9	Glossar	54
10	Finanzinformationen.....	56
10.1	Geprüfter Jahresabschluss der HTB Immobilien AG zum 31. Dezember 2019	56
10.2	Geprüfter Jahresabschluss der HTB Immobilien AG zum 31. Dezember 2020	64
10.4	Zwischenabschluss der HTB Immobilien AG zum 30. Juni 2021	73

1 Zusammenfassung

ABSCHNITT 1 - EINFÜHRUNG UND WARNHINWEISE
Bezeichnung und die internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere: Auf den Inhaber lautende Inhaberschuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „HTB Immobilienanleihe 2026“, ISIN: DE000A3E5WL7; WKN: A3E5WL.
Identität und Kontaktdaten des Emittenten: HTB Immobilien AG mit Sitz in Bremen (Geschäftsanschrift: An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen). LEI: 5299000GLS8FF8HB0746 Telefon: +49 (0)421 79 28 39 - 0 Internet: www.htb-ag.de (Die Informationen auf dieser Website sind nicht Teil des Prospektes und nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder gebilligt worden.)
Zuständigen Behörde, die den Prospekt gebilligt hat: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt
Datum der Billigung des Wertpapierprospektes: 12. November 2021
Warnhinweise Die Zusammenfassung sollte als Prospektinleitung verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei der Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen. Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für den Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.
ABSCHNITT 2 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DEN EMITTENTEN
Wer ist der Emittent der Wertpapiere?
Sitz und Rechtsform des Emittenten, seine LEI, für ihn geltendes Recht und Land der Eintragung: Emittentin der Inhaberschuldverschreibungen ist die HTB Immobilien AG mit Sitz in Bremen. Es handelt sich um eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die Emittentin ist in Deutschland in das Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter HRB 32814 HB eingetragen. LEI der Emittentin ist 5299000GLS8FF8HB0746. Haupttätigkeitsbereich des Emittenten: Die HTB Immobilien AG wird seit Änderung ihres Unternehmensgegenstandes am 08. Juni 2021 im neuen Tätigkeitsbereich des Erwerbs, Haltens, Verwaltens und der Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften gleicher welcher Rechtsform tätig sein. Mit der Ausgabe der prospektgegenständlichen Schuldverschreibung soll der Ausbau der Geschäftstätigkeit erfolgen. Im Rahmen dessen liegt der Schwerpunkt der Investitionen im Aufbau bzw. Erwerb eines Portfolios aus Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds. Im Fokus der Emittentin wird der Erwerb von Kommanditanteilen an geschlossenen Immobilienbeteiligungen insbesondere auf dem sog. Zweitmarkt stehen. Auch der Erwerb von Kommanditanteilen auf dem Erstmarkt ist vorgesehen. Mittelbare Investitionen über Zweckgesellschaften sind zulässig. Es wird angestrebt, die Investitionen auf eine Vielzahl von Beteiligungen zu streuen, die durch die Emittentin entweder verwaltet oder auch wieder veräußert werden. Untergeordnet sind auch Beteiligungen an Gesellschaften möglich, die Immobilien errichten oder halten. Auf dem Erstmarkt werden Kapitalanlagen angeboten, die aktuell von einem Anbieter aufgelegt wurden und sich noch im Vertrieb dieses Anbieters befinden. Die Kapitalanlagen werden vornehmlich über die Anbieter selber, Banken, Sparkassen, selbständige Finanzvermittler oder Handelsplattformen angeboten. Auf dem Zweitmarkt befinden sich im Gegensatz zu dem Erstmarkt Kapitalanlagen von Anbietern im Angebot, bei denen

der Vertrieb seitens des Anbieters bereits abgeschlossen ist und aktuelle Anleger der Kapitalanlage diese noch vor Ende der Laufzeit bzw. vor der ersten Kündigungsmöglichkeit veräußern möchten. Die Emittentin wird in aller Regel Minderheitsbeteiligungen an den Zielgesellschaften erwerben.

Aus den geplanten Investitionen wird die Emittentin Einnahmen in Form von Ergebnisbeteiligungen (Ausschüttungen, Entnahmen, Gewinnanteilen), Dividenden oder Zinsen erzielen.

Zum Datum des Prospektes hat die Emittentin bereits 32 Verträge hinsichtlich des Erwerbs von Kommanditanteilen an geschlossenen Immobilienbeteiligungen auf dem Zweitmarkt zu einem Gesamtkaufpreis (inkl. Nebenkosten) in Höhe von ca. Euro 624.000 abgeschlossen. Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts keine weiteren Beschlüsse über künftige Investitionen getroffen.

Hauptanteilseigner des Emittenten, einschließlich Angabe, ob an ihm unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen und wer die Beteiligungen hält bzw. die Beherrschung ausübt:

Aktionäre der Emittentin sind in Höhe von 45 % des Grundkapitals (450.025 Euro) Herr Dr. Wolfgang Wiesmann, in Höhe von 45 % des Grundkapitals (450.025 Euro) Herr Wolfgang Küster, in Höhe von 5 % des Grundkapitals (50.000 Euro) Herr Valentin Teufl und Herr Dr. Peter Lesniczak in Höhe von 5 % des Grundkapitals (50.000 Euro).

*Die Prozentangaben sind kaufmännisch gerundet.

Identität der Hauptgeschäftsführer:

Vorstand der Emittentin ist Herr Mark Hülk.

Identität der Abschlussprüfer:

Abschlussprüfer des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 und des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 ist die Baker Tilly GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Valentinskamp 88, D-20355 Hamburg.

Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?

Die nachfolgend abgebildeten wesentlichen Finanzinformationen sind der Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2019, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2021. Die Jahresabschlüsse wurden jeweils von einem Prüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Zwischenabschluss wurde nicht von einem Wirtschaftsprüfer geprüft.

Wesentliche Finanzinformationen	Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019	Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020	Zwischenabschluss zum 30. Juni 2021
Gewinn- und Verlustrechnung	01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019	01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020	01. Januar 2021 bis 30. Juni 2021
	in Euro	in Euro	in Euro
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-3.802,65	-8.920,82	-13.079,92*
Bilanz	31. Dezember 2019	31. Dezember 2020	30. Juni 2021
	in Euro	in Euro	in Euro
Nettofinanzverbindlichkeiten**	0*	0*	0*
Kapitalflussrechnung	01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019	01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020	01. Januar 2021 bis 30. Juni 2021
	in Euro	in Euro	in Euro
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-26.788,91	-11.626,24	-36.574,86*
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	Keine Angabe***	Keine Angabe***	-331.083,20*
Cashflow aus Investitionstätigkeit	Keine Angabe***	Keine Angabe***	1.000.000*

* ungeprüfte Finanzinformation; eigene Berechnung der Emittentin

**Bei den Nettofinanzverbindlichkeiten handelt es sich um langfristige Verbindlichkeiten zuzüglich kurzfristiger Schulden und abzüglich der Barmittel. Es wurden daher bei der Berechnung der Nettofinanzverbindlichkeiten von den in der Bilanz der Emittentin ausgewiesenen Verbindlichkeiten die Position „Kassenbestand und das Guthaben bei Kreditinstituten“ abgezogen.

***In den Jahresabschlüssen der Geschäftsjahre 2019 und 2020 wurden kein Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit und kein Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen, da die Emittentin in diesen Jahren keine Investitionen vorgenommen und keine Finanzierungen getätigt hat.

Welche sind die zentralen Risiken, die für den Emittenten spezifisch sind?

Risiken aufgrund des Erwerbs von Beteiligungen auf dem Zweitmarkt

Im Fokus der Emittentin wird der Erwerb von Kommanditanteilen an geschlossenen Immobilienbeteiligungen, insbesondere auf dem sog. Zweitmarkt stehen. Auf dem Zweitmarkt können im Gegensatz zum Erstmarkt Kapitalanlagen von Anbietern erworben werden, bei denen das öffentliche Angebot seitens des Anbieters bereits abgeschlossen ist und aktuelle Anleger der Kapitalanlage diese noch vor Ende der Laufzeit bzw. vor der ersten Kündigungsmöglichkeit veräußern möchten. Aus diesem Umstand könnte das Risiko resultieren, dass weniger Anleger als erwartet ihre Beteiligungen auf dem Zweitmarkt veräußern wollen und/oder die Erwerbspreise von Beteiligungen infolge einer verstärkten Nachfrage ansteigen. Es kann hierbei nicht ausgeschlossen werden, dass ein überhöhter Kaufpreis aufgrund einer Fehleinschätzung oder Fehlinformation gezahlt wird und/oder rechtliche und/oder steuerliche Nachteile aus der Beteiligung erwachsen. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin mit dem Erwerb der Beteiligung in eine ihr unbekanntes Haftung eintritt. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn der Verkäufer die Emittentin nicht über etwaige Rückgewährungen seiner Haftsumme aufgeklärt hat oder Auszahlungen erhalten hat, die der geschlossene Immobilienfonds von der Emittentin erfolgreich zurückfordert. Es besteht sodann das Risiko, dass berechnete Ansprüche gegen den Verkäufer gerichtlich durchgesetzt werden müssen. Die Emittentin trägt insoweit das Bonitäts- und Insolvenzrisiko des Verkäufers. Es besteht dadurch das Risiko, dass sie geringere wirtschaftlichen Ergebnisse erzielt, was wiederum zur Folge haben kann, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeiten und die Branche der Zielgesellschaften

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Gesellschaft, die im Wesentlichen in Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften investieren wird. Aufgrund dessen sind die Investitionen der Emittentin mittelbar auf Immobilien ausgerichtet und damit den mit dem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt. Die Immobiliengesellschaften sind insbesondere von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Im Folgenden werden die nach Einschätzung der Emittentin wesentlichen Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaften dargestellt, die mittelbar auch Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben könnten.

Veräußerungserlöse

Des Weiteren besteht das Risiko, dass sich Veräußerungen von Immobilien nicht oder nur zu schlechteren Konditionen durch die jeweilige Immobilienprojektgesellschaft realisieren lassen und somit geringere als die geplanten Veräußerungserlöse und somit auch geringere Ergebnisse jeweiligen Immobiliengesellschaft erzielt würden, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

Mieterisiko

Der Ertrag aus Immobilien besteht zunächst aus Mieten. Bei Mietzahlungen kann es zu Ausfällen kommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter ihrer vertraglichen Pflicht zur Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise nicht nachkommen. Auch kann nicht garantiert werden, dass die derzeitige Bonität von Mietern erhalten bleibt bzw. dass ein Nachmieter dieselbe Bonität aufweist wie bisherige Mieter. Es besteht somit das Risiko, dass geringere Ergebnisse durch die jeweilige Immobiliengesellschaft erzielt werden, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

Schlüsselpersonen

Die Emittentin ist von Ihrem Vorstand, Herrn Mark Hülk, erheblich abhängig. Gegenwärtig wie zukünftig hängt die nach Einschätzungen der Emittentin aussichtsreiche Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich von der Kompetenz und dem Engagement von Herrn Hülk ab. Durch den Verlust dieser Schlüsselperson besteht das Risiko, dass der Emittentin für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust dieser Person könnte sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden

können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

ABSCHNITT 3 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Art, Gattung und ISIN der Wertpapiere: Mit diesem Prospekt werden auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „HTB Immobilienanleihe 2026“; ISIN: DE000A3E5WL7; WKN: A3E5WL im Nennbetrag von je 1.000 Euro angeboten. Die Mindestzeichnung beträgt 3 Schuldverschreibungen (3.000 Euro). Die Inhaberschuldverschreibungen beinhalten zu Gunsten der Anleger einen Zins. Die Inhaberschuldverschreibungen werden durch eine Globalurkunde ohne Globalzinsschein verbrieft, welche bei der Clearstream Banking AG, Eschborn, hinterlegt wird.

Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere: Die Währung der Inhaberschuldverschreibungen lautet Euro. Das Emissionsvolumen beträgt bis zu 10.000.000 Euro (zehn Millionen Euro). Die Inhaberschuldverschreibungen sind eingeteilt in bis zu 10.000 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je 1.000 Euro. Erfolgt in Folge einer Teilkündigung eine vorzeitige Teilrückzahlung der Schuldverschreibungen durch die Emittentin, dann berichtigt der Poolfaktor den Nennbetrag der Schuldverschreibungen um bereits erfolgte vorzeitige Teilrückzahlungen. Zur Ausgabe der Emission beträgt der Poolfaktor 1, bei entsprechenden vorzeitigen Rückzahlungen der Schuldverschreibungen reduziert sich der Faktor um die prozentuale Teilrückzahlungen. Erfolgt z.B. eine Teilrückzahlung der Schuldverschreibungen in Höhe von 6% des Nennbetrages, beträgt der Poolfaktor 0,94. Es steht demnach noch 94% des Nennbetrages der Schuldverschreibungen zur Tilgung aus. Die Laufzeit der Inhaberschuldverschreibungen endet mit Ablauf des 14. November 2026. Die Emittentin wird die Inhaberschuldverschreibungen am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit („Rückzahlungstag“), also voraussichtlich am 15. November 2026, zum Nennbetrag zurückzahlen. Sollte es sich bei dem Tag nicht um einen Bankarbeitstag handeln, erfolgt die Rückzahlung am folgenden Bankarbeitstag.

Mit den Wertpapieren verbundene Rechte:

Zinsen: Die Inhaberschuldverschreibungen werden ab dem 15. November 2021 (einschließlich) zu einem Satz von 4,50 % p. a. des Nennbetrags verzinst. Der erste Zinslauf der Inhaberschuldverschreibungen beginnt (einschließlich) am 15. November 2021 und endet (einschließlich) am 14. November 2022. Folgende Zinsläufe beginnen jeweils am 15. November eines Kalenderjahres und enden am 14. November des darauffolgenden Kalenderjahres. Zinszahlungen erfolgen jährlich nachträglich am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufs.

Kündigung: Ein ordentliches Kündigungsrecht ist für Anleger während der Laufzeit ausgeschlossen. Die Emittentin ist berechtigt, die Inhaberschuldverschreibungen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen jeweils zum Ende eines Zinslaufes zu kündigen. Im Falle einer ordentlichen Kündigung der Emittentin berechnet sich der Rückzahlungsbetrag wie folgt:

Kündigung zum:	Rückzahlungsbetrag in % des Nennbetrages:
14. November 2022	104
14. November 2023	103
14. November 2024	102
14. November 2025	101

Außerordentliche Kündigungsrechte z.B. im Falle der Insolvenz oder der Liquidation der Emittentin oder einem Kontrollwechsel bei der Emittentin bleiben hiervon unberührt.

Rangordnung der Wertpapiere: Die Inhaberschuldverschreibungen samt Zinszahlungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen nicht nachrangigen Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen Vorrang eingeräumt wird. Eine Änderung des Rangs der Inhaberschuldverschreibungen kann nur durch gleichlautenden Vertrag mit allen Anlegern oder durch Mehrheitsbeschluss der Gläubigerversammlung erfolgen.

Beschränkung der Handelbarkeit der Wertpapiere: Die Handelbarkeit der Inhaberschuldverschreibungen ist nicht beschränkt.

Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Zum Datum des Prospektes sind die Inhaberschuldverschreibungen weder an einem geregelten Markt noch im Freiverkehr einer Börse gelistet. Es ist beabsichtigt, die „HTB Immobilienanleihe 2026“ in den Freiverkehr an

einer zum Datum des Prospektes noch nicht festgelegten Wertpapierbörse einzubeziehen. Ein fester Termin zur Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr existiert jedoch nicht.

Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?

Eine Garantie wird für die Inhaberschuldverschreibungen nicht gestellt.

Welche sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?

Bindungsfrist

Das eingesetzte Kapital für den Erwerb der Inhaberschuldverschreibungen unterliegt einer Laufzeit bis zum 14. November 2026. Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht zu Gunsten der Anleger nicht. Die Inhaberschuldverschreibung ist insoweit mit einer langfristigen Bindungsdauer versehen, die nur durch eine vorzeitige Veräußerung der Schuldverschreibungen verkürzt werden kann. Insoweit besteht für den Anleger das Risiko, dass er erst zum 15. November 2026 eine Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibungen erhält.

Eingeschränkte Veräußerbarkeit

Die Veräußerbarkeit der Inhaberschuldverschreibungen ist eingeschränkt, da die Inhaberschuldverschreibung nicht an einem geregelten Markt notiert ist. Die Emittentin strebt die Einbeziehung in den Freiverkehr an einer oder mehreren Börsen an. Die Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibungen in den Freiverkehr bedeutet keine Gewähr, dass im Falle einer Verkaufsabsicht ausreichend Nachfrage zur Verfügung steht, um die Inhaberschuldverschreibungen zu veräußern. Die Emittentin kann nicht voraussagen, inwieweit das Anlegerinteresse an ihren Inhaberschuldverschreibungen zur Entwicklung eines Handels führen wird oder wie liquide der Handel werden könnte. Es besteht daher das Risiko, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Inhaberschuldverschreibungen möglicherweise nur zeitverzögert, nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt.

ABSCHNITT 4 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN

Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

Die Inhaberschuldverschreibungen können in der Bundesrepublik Deutschland im Rahmen eines öffentlichen Angebots vertrieben und von jedermann erworben werden. Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht.

Zeitplan

Die Platzierung der Inhaberschuldverschreibungen beginnt einen Werktag nach der Veröffentlichung des Prospektes, voraussichtlich am 13. November 2021. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 13. November 2021 bis zum 12. November 2022.

Ausgabebetrag und Kosten des Anlegers

Die Ausgabe der Inhaberschuldverschreibungen erfolgt zu 100 % des Nennbetrags von 1.000 Euro je Inhaberschuldverschreibung.

Kosten der Emission

Durch das Angebot der Inhaberschuldverschreibung mit einem Emissionsvolumen von 10.000.000 Euro entstehen bei der Emittentin Gesamtkosten in Höhe von 687.500 Euro. Die Gesamtkosten teilen sich wie folgt auf:

Konzeptionskosten

Die Kosten im Zusammenhang mit der Konzeption der Inhaberschuldverschreibungen einschließlich der Kosten der Erstellung der Emissions- und Marketingunterlagen, der Zahlstelle sowie die einmaligen Gebühren im Zusammenhang mit der Überführung der Wertpapiere in die Girosammelverwahrung betragen voraussichtlich 80.000 Euro. Ferner erhält die Treuhänderin für die Freigabe der Emissionsgelder eine Vergütung von Euro 7.500 zzgl. USt..

Vertriebskosten

Die Vertriebskosten erfassen die vom Platzierungserfolg abhängigen Kosten und betragen bis zu 6 % des eingezahlten Anleihekaptals. Im Falle der Vollplatzierung des Gesamtnennbetrags von 10.000.000 entspricht das einem Betrag in Höhe von bis zu 600.000 Euro.

Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?

Zweckbestimmung der Erlöse und die geschätzten Nettoerlöse:

Die Emittentin erwartet aus der Emission der Inhaberschuldverschreibungen mit einem Emissionsvolumen von 10.000.000 Euro unter Berücksichtigung der durch den Emissionserlös zu tragenden Kosten von 687.500 Euro einen Nettoerlös in Höhe von 9.312.500 Euro. Dieser soll in Höhe von ca. 9.000.000 Euro in den Ausbau der Geschäftstätigkeit investiert werden. Im Rahmen dessen liegt der Schwerpunkt der Investitionen im Aufbau bzw.

Erwerb eines Portfolios aus Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds. Der verbleibende Teil des Nettoemissionserlöses dient der Bildung einer Liquiditätsreserve.

Zum Datum des Prospektes hat die Emittentin bereits 32 Verträge hinsichtlich des Erwerbs von Kommanditanteilen an geschlossenen Immobilienbeteiligungen auf dem Zweitmarkt zu einem Gesamtkaufpreis (inkl. Nebenkosten) in Höhe von ca. Euro 624.000 abgeschlossen.

Übernahmevertrag mit fester Übernahmeverpflichtung:

Es gibt für das Angebot der Wertpapiere keine feste Übernahmeverpflichtung.

Angabe der wesentlichsten Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot:

Folgende angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen in Bezug auf den Vorstand und den Aufsichtsrats der Emittentin:

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann und Herr Wolfgang Küster sind mittelbare Gesellschafter der AKTIVA Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, welche als Treuhänderin im Rahmen der angebotenen Schuldverschreibung für die Emittentin tätig wird. Ferner ist Herr Küster als Geschäftsführer der Treuhänderin tätig. Die (mittelbaren) Gesellschafter haben die Möglichkeit, der Treuhänderin Weisungen auch in Bezug auf die Aufgabe aus dem Treuhandvertrag der Anleihe zu erteilen. Im Falle eines pflichtwidrigen Verhaltens könnten Gelder des Emissionskontos, entgegen der Treuhandabrede, nicht in der festgelegten Quote für den Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften verwendet werden. Ein zusätzlicher Schutz von Anlegern durch die Einschaltung eines Treuhänders würde in einem solchen Fall nicht bestehen.

Prokurist der Emittentin ist Herr Simon Wiesmann. Bei Herrn Dr. Wolfgang Wiesmann und Herrn Simon Wiesmann handelt es sich um nahe Angehörige.

Herr Mark Hülk, Vorstand der Emittentin, ist zudem Geschäftsführer der Hanseatische Fondstreuhand GmbH. Hierbei handelt es sich um eine Gesellschaft der HTB-Unternehmensgruppe, die Registertreuhänder der verwalteten Fondsgesellschaften sind.

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann und Herr Wolfgang Küster sind Mitglieder des Aufsichtsrates der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH. Die Emittentin und die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH sind im gleichen Geschäftsbereich – Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften auf dem sog. Zweitmarkt – tätig. Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat für diesen Fall Compliance Richtlinien erstellt, die sie zu beachten hat.

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann und Herr Wolfgang Küster sind unmittelbar bzw. mittelbar an Gesellschaften der HTB-Gruppe beteiligt, die Beteiligung an Fondsgesellschaften verwalten, bzw. Immobilienfonds aufgelegt haben, deren Beteiligungen die Emittentin gemäß ihrer Investitionsgrundsätze erwerben bzw. an denen sie sich beteiligen kann.

So könnte im Falle des Erwerbs einer Beteiligung durch die Emittentin von der HTB-Gruppe das Interesse der HTB-Gruppe in einem hohen Verkaufspreis für Beteiligungen an Fondsgesellschaften liegen, das Interesse der Emittentin hingegen an einem niedrigen Kaufpreis.

Soweit sowohl die Emittentin als auch Unternehmen der HTB-Gruppe Interesse am Erwerb einer konkreten Zweitmarkt-beteiligung haben, besteht Konfliktpotenzial bei der Frage, welches Unternehmen den Zuschlag für den Erwerb erhält.

Durch die Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass von den betroffenen Personen Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden, sondern ggf. auch die Interessen der betroffenen Personen berücksichtigen. So könnte es bei geschäftlichen Handlungen z.B. an der gebotenen Sorgfalt fehlen oder Vertragskonditionen vereinbart werden, die nicht marktgerecht sind. Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihre Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen der Emittentin überordnen.

2 Risikofaktoren

Die Emittentin hat zu den emittentenbezogenen Risiken und den wertpapierbezogenen Risiken die nachfolgenden Risikofaktoren in verschiedene Kategorien eingeteilt. Dies sind:

- 2.1 Risiken in Bezug auf die Emittentin
 - 2.1.1 Risiken aufgrund des Erwerbs von Beteiligungen auf dem Zweitmarkt
 - 2.1.2 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeiten und die Branche der Zielgesellschaften
 - 2.1.3 Risiken in Bezug auf interne Kontrolle
- 2.2 Risiken in Bezug auf die Inhaberschuldverschreibung
 - 2.2.1 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Inhaberschuldverschreibungen
 - 2.2.2 Risiken in Bezug auf das öffentliche Angebot und die Handelbarkeit der Schuldverschreibungen

In jeder Risikokategorie werden zunächst die wesentlichsten zwei Risikofaktoren dargestellt. Die einzelnen Risikofaktoren sind von der Emittentin zum Datum des Prospektes im Hinblick auf ihre Wesentlichkeit als „gering“, „mittel“ oder „hoch“ eingeschätzt worden. Die Einstufungen basieren sowohl auf Einschätzungen der Wahrscheinlichkeit des Eintritts des beschriebenen Risikos als auch auf den zu erwartenden Umfang der negativen Auswirkungen.

2.1 Risiken in Bezug auf die Emittentin

2.1.1 Risiken aufgrund des Erwerbs von Beteiligungen auf dem Zweitmarkt

2.1.1.1 *Entwicklung des Zweitmarktes*

Im Fokus der Emittentin wird der Erwerb von Kommanditanteilen an geschlossenen Immobilienbeteiligungen, insbesondere auf dem sog. Zweitmarkt stehen. Auf dem Zweitmarkt können im Gegensatz zum Erstmarkt Kapitalanlagen von Anbietern erworben werden, bei denen das öffentliche Angebot seitens des Anbieters bereits abgeschlossen ist und aktuelle Anleger der Kapitalanlage diese noch vor Ende der Laufzeit bzw. vor der ersten Kündigungsmöglichkeit veräußern möchten. Aus diesem Umstand könnte das Risiko resultieren, dass weniger Anleger als erwartet ihre Beteiligungen auf dem Zweitmarkt veräußern wollen und/oder die Erwerbspreise von Beteiligungen infolge einer verstärkten Nachfrage ansteigen. Es kann hierbei nicht ausgeschlossen werden, dass ein überhöhter Kaufpreis aufgrund einer Fehleinschätzung oder Fehlinformation gezahlt wird und/oder rechtliche und/oder steuerliche Nachteile aus der Beteiligung erwachsen. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin mit dem Erwerb der Beteiligung in eine ihr unbekanntes Haftung eintritt. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn der Verkäufer die Emittentin nicht über etwaige Rückgewährungen seiner Haftsumme aufgeklärt hat oder Auszahlungen erhalten hat, die der geschlossene Immobilienfonds von der Emittentin erfolgreich zurückfordert. Es besteht sodann das Risiko, dass berechnigte Ansprüche gegen den Verkäufer gerichtlich durchgesetzt werden müssen. Die Emittentin trägt insoweit das Bonitäts- und Insolvenzrisiko des Verkäufers. Es besteht dadurch das Risiko, dass sie geringere wirtschaftlichen Ergebnisse erzielt, was wiederum zur Folge haben kann, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.1.1.2 *Risiko von Wettbewerbern auf dem Zweitmarkt*

Der Zweitmarkt von geschlossenen Immobilienbeteiligungen bietet nur einen begrenzten Umfang von Investitionsmöglichkeiten. Wettbewerber könnten zu einer Erhöhung der Nachfrage bei derartigen Beteiligungen führen und so den Preis der geschlossenen Immobilienbeteiligungen auf dem Zweitmarkt nach oben treiben. Zu solchen Wettbewerbern gehören auch Unternehmen der HTB-Gruppe, die ebenfalls in Immobilienfonds auf dem Zweitmarkt investieren. Herr Dr. Wolfgang Wiesmann und Herr Wolfgang Küster sind Mitglieder des Aufsichtsrates der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, einem Unternehmen der HTB-Gruppe, welches ebenfalls Beteiligungen an Immobiliengesellschaften auf dem Zweitmarkt erwirbt. Es besteht das Risiko, dass nicht ausreichend

Zweitmarkteteiligungen zu Konditionen erworben werden können, die der Emittentin die wirtschaftliche Umsetzung des Geschäftsmodells ermöglichen, was wiederum zur Folge haben kann, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.1.2 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und die Branche der Emittentin

2.1.2.1 Risiken aus der COVID-19-Pandemie

Die zum Prospektdatum weltweit grassierende COVID-19-Pandemie (Coronavirus) und die damit einhergehenden zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung können einen erheblich negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und der Zielgesellschaften haben. So hat sich z.B. die COVID-19-Pandemie aufgrund einer geringeren Nachfrage sowie der Lockdowns negativ auf die Märkte für Büro- und Hotelimmobilien ausgewirkt. So war im Jahr 2020 z.B. in den Top-5-Bürovermietungsmärkten ein Rückgang des Flächenumsatzes um rund 36 % zum Vorjahr auf 2,16 Mio. Quadratmetern zu verzeichnen (CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 11). Auch die Zahl der Übernachtungen in Hotels ging im Jahr 2020 zurück. Sie lag bei 302,3 Mio., was einem Minus um 39 % gegenüber dem Vorjahr (rund 494 Mio.) entspricht (CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 20). Die COVID-19-Pandemie kann auch über die unmittelbaren Folgen hinaus die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarktes langfristig negativ beeinflussen. Soweit die Emittentin in Immobilienfonds investiert, die sich aufgrund einer geringeren Nachfrage nach den in den Fonds gehaltenen Immobilien negativ entwickeln, kann dies Ausschüttungen der Fonds reduzieren oder sogar zu einer Insolvenz der Fonds führen. Dieses Risiko kann die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen gefährden. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.1.2.2 Risiko fehlender weiterer konkreter Investitionen (Semi-Blind-Pool-Risiko) und der Auswahl von Investitionsobjekten auf Ebene der Emittentin

Konkrete Investitionen der Emittentin, die über die bisher erworbenen Kommanditanteile an geschlossenen Immobilienbeteiligungen hinausgehen, stehen zum Datum des Prospekts nicht fest. Es handelt sich daher um ein sog. Semi-Blind-Pool-Konzept. Im Fokus der Investitionen der Emittentin wird der Erwerb von Kommanditanteilen an geschlossenen Immobilienbeteiligungen verschiedener Zielgesellschaften stehen. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt daher mittelbar von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Zielgesellschaften ab. Anleger können sich im Vorfeld (d.h. vor dem Tätigen der Investitionen) nicht über konkrete Beteiligungen an Immobiliengesellschaften informieren. Anleger müssen sich darauf verlassen, dass die Emittentin die Zielgesellschaften sorgfältig und unter Berücksichtigung ihrer Chancen und Risiken auswählt. Es besteht das Risiko, dass trotz Beachtung der relevanten Auswahlkriterien Zielgesellschaften durch die Emittentin ausgewählt werden, die sich wirtschaftlich negativ entwickeln. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Zielgesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.1.2.3 Risiko von Sanierungsmaßnahmen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Ebene von Zielgesellschaften Sanierungsmaßnahmen beschlossen werden, die auch die Emittentin zur Zahlung von Sanierungsbeiträgen oder zur Rückzahlung erhaltener Ausschüttungen/Entnahmen, z. B. gem. § 172 HGB, verpflichtet, um eine Insolvenz der Zielgesellschaften und den Verlust des eingesetzten Kapitals zu vermeiden. Dies könnte eine nachhaltige Wertminderung bis hin zur Vollabschreibung der von der Emittentin gehaltenen Beteiligungen zur Folge haben. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger aus der Schuldverschreibung (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.1.2.4 Risiko aufgrund der Eingehung von Minderheitsbeteiligungen

Die Emittentin wird in aller Regel Minderheitsbeteiligungen an den Zielgesellschaften erwerben. Es besteht somit das Risiko, dass die Emittentin in den Gesellschafterversammlungen der Zielgesellschaften, an denen sie sich beteiligt, von anderen Gesellschaftern überstimmt wird und daher in den Gesellschafterversammlungen der Zielgesellschaften auch Entscheidungen getroffen werden können, die nicht der Interessenlage der Emittentin entsprechen (z.B. hinsichtlich der Beschlüsse über Entnahmen, Ausschüttungen etc.). Wenn sich getroffene Entscheidungen auf Seiten der Zielgesellschaften zudem negativ auf deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken, kann dies dazu führen, dass die jeweilige Zielgesellschaft ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin nicht erfüllen kann, so dass die Emittentin geringere Ergebnisse aus den Beteiligungsverträgen erzielt. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.1.2.5 Rechtliche Veränderungen

Es ist nicht auszuschließen, dass durch Änderungen einzelner Gesetze, Verwaltungspraktiken und Auflagen von Behörden der Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften bzw. geschlossenen Immobilienfonds unter Erlaubnisvorbehalt gestellt wird. Es besteht das Risiko, dass auf Grund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen die Emittentin zur Umstellung, Reduzierung oder auch der Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist. Es besteht dadurch das Risiko, dass sie geringere wirtschaftlichen Ergebnisse erzielt, was wiederum zur Folge haben kann, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.1.2.6 Risiko Negativverzinsung

Es besteht das Risiko, dass das Kreditinstitut, bei dem die Emittentin ihr Geschäftskonto unterhält, Negativzinsen auf Kontoguthaben der Emittentin erhebt. Eine solche Möglichkeit hat sich das Kreditinstitut der Emittentin vertraglich eingeräumt, bisher allerdings davon noch keinen Gebrauch gemacht. Durch Negativzinsen würden sich die laufenden Kosten der Emittentin erhöhen und das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital würde sich entsprechend verringern. Dieses Risiko kann die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen gefährden. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.1.3 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeiten und die Branche der Zielgesellschaften

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Gesellschaft, die im Wesentlichen in Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften investieren wird. Aufgrund dessen sind die Investitionen der Emittentin mittelbar auf Immobilien ausgerichtet und damit den mit dem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt.

Die Immobiliengesellschaften sind insbesondere von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Im Folgenden werden die nach Einschätzung der Emittentin wesentlichen Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaften dargestellt, die mittelbar auch Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben könnten. Bei Eintritt eines oder mehrerer der nachfolgend aufgezählten Risiken kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Ergebnisse der jeweiligen Immobiliengesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen. Es besteht dadurch das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

2.1.3.1 Veräußerungserlöse

Des Weiteren besteht das Risiko, dass sich Veräußerungen von Immobilien nicht oder nur zu schlechteren Konditionen durch die jeweilige Immobiliengesellschaft realisieren lassen und somit geringere als die geplanten Veräußerungserlöse und somit auch geringere Ergebnisse durch die jeweilige Immobiliengesellschaft erzielt würden, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.1.3.2 Mieterrisiko

Der Ertrag aus Immobilien besteht zunächst aus Mieten. Bei Mietzahlungen kann es zu Ausfällen kommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter ihrer vertraglichen Pflicht zur Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise nicht nachkommen. Auch kann nicht garantiert werden, dass die derzeitige Bonität von Mietern erhalten bleibt bzw. dass ein Nachmieter dieselbe Bonität aufweist wie bisherige Mieter. Es besteht somit das Risiko, dass geringere Ergebnisse durch die jeweilige Immobiliengesellschaft erzielt werden, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.1.3.3 Höhere Aufwendungen

Durch eine Angebotsverknappung von Immobilienobjekten und eine damit verbundene Erhöhung der prognostizierten Kaufpreise besteht das Risiko, dass die jeweilige Immobiliengesellschaft aufgrund höherer als in den Planungen vorgesehenen Aufwendungen geringere Ergebnisse erwirtschaftet, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.1.3.4 Finanzierungskonditionen

Aufgrund einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und/oder ungünstigere Finanzierungskonditionen, wie z.B. die Erhöhung von Zinsen, könnten sich für die jeweiligen Immobiliengesellschaften Investitionshemmnisse bzw. Refinanzierungshemmnisse ergeben, wodurch die jeweiligen Immobiliengesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.1.3.5 Standorte

Die Standorte, in die seitens der Zielgesellschaften investiert wird, könnten sich aufgrund zwischenzeitlich verschlechterter Verkehrsverbindungen, Sozialstrukturen oder anderer sich nachteilig auf die Wertentwicklung von Immobilien auswirkende Faktoren negativ entwickeln, wodurch die jeweiligen Immobiliengesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften würde, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.1.3.6 Qualität der Immobilien

Die Qualität der geplanten Immobilien (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite usw.) ist nicht bekannt. Es besteht das Risiko, dass sich für Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben. Aufgrund dessen würde die

jeweilige Immobiliengesellschaft geringere Ergebnisse erwirtschaften, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.1.3.7 Wettbewerb

Ferner besteht das Risiko, dass sich die Marktsituation an den Investitionsstandorten der Zielgesellschaften durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig verändert. So könnten z.B. Wettbewerber im Umfeld der Immobilien der Zielgesellschaften die Mieten reduzieren oder den eigenen Immobilienbestand verfallen lassen. Dies könnte sich negativ auf den Wert der Immobilien auswirken. Es besteht das Risiko, dass die jeweilige Zielgesellschaft dann nicht die geplanten Mieteinnahmen bzw. Veräußerungserlöse erzielen und somit geringere Ergebnisse erwirtschaften würde, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.1.3.8 Haftung aufgrund von Mängeln

Darüber hinaus können bei den Objekten Mängel (Baumängel, Mängel in der Strom- und/oder Wärme-versorgung) auftreten, die die jeweilige Immobiliengesellschaft zu vertreten hat. Die jeweilige Immobiliengesellschaft wäre dann für die Beseitigung dieser Mängel verantwortlich und es würden Nachbesserungsaufwendungen entstehen. Es besteht somit das Risiko, dass aufgrund höherer als der geplanten Aufwendungen geringere Ergebnisse durch die jeweilige Immobiliengesellschaft erzielt werden, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.1.3.9 Mietentwicklung und Anschlussvermietung

Es besteht das Risiko, dass sich Mieten schlechter entwickeln als prognostiziert. Mietsteigerungen können daher ausbleiben oder später eintreten als geplant. Die Mieten können auch sinken, wenn in den Mietverträgen Indexklauseln enthalten sind, die die Höhe der Miete an einen statistischen Wert knüpfen, der auch fallen kann. Während der Laufzeit der Zielgesellschaft werden aller Voraussicht nach Mietverträge auslaufen. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass Mietverträge vorzeitig beendet werden. Bei einer Anschlussvermietung besteht das Risiko, dass dies nicht ohne zwischenzeitlichen Leerstand erfolgen kann, weil kein geeigneter Mieter gefunden wird und/oder dass das Mietniveau nicht gehalten werden kann. Es besteht außerdem das Risiko, dass im Falle einer notwendig werdenden Anschlussvermietung bisherige vermietnerfreundliche Regelungen nicht auch in den neuen Mietvertrag verhandelt werden können. Es besteht somit das Risiko, dass geringere Ergebnisse durch die jeweilige Immobiliengesellschaft erzielt werden, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.1.3.10 Risiken beim Erwerb und der Veräußerung von Immobilien

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bereits geschlossene Kaufverträge der Zielgesellschaften für Immobilien nicht, nicht rechtzeitig oder nur unvollständig vollzogen werden können oder Vertragsverhandlungen über den Erwerb oder die Veräußerung von Immobilien z.B. aufgrund negativer Marktentwicklungen bei Hotelimmobilien oder Büroimmobilien aufgrund der COVID-19-Pandemie abgebrochen werden. Auch nach Abschluss eines Vertrages durch die Zielgesellschaften können Verkäufer oder Käufer unter bestimmten Voraussetzungen vom Vertrag zurücktreten oder eine Rückabwicklung des Vertrages verlangen. Dies kann dazu führen, dass die Zielgesellschaft, die die Immobilie erwerben möchte, nicht oder nur verspätet Eigentümer der Immobilie wird und damit keine Mieten vereinnahmen kann, obwohl bereits Aufwendungen im Zusammenhang mit

dem Erwerb der Immobilie getätigt wurden. Im Falle einer Veräußerung von Immobilie durch Zielgesellschaften können die genannten Ereignisse dazu führen, dass der erwartete Veräußerungserlös nicht erzielt werden kann. Sollten nicht Bestandsimmobilien, sondern noch zu errichtende Immobilien durch Zielgesellschaften erworben werden, besteht das Risiko, dass die Immobilie z.B. in Folge Fachkräftemangel oder Anstieg von Rohstoffpreisen nicht rechtzeitig oder nicht entsprechend der Planung errichtet wird. Dies kann zu einem späteren Beginn der Vermietung oder einer Nichtvermietung beziehungsweise zur Beendigung des Mietvertrages durch den Mieter führen. Mietzahlungen würden in diesen Fällen an die Zielgesellschaft verspätet oder gar nicht erfolgen. Ferner besteht ein Risiko, dass die Kosten für die Errichtung der Immobilie aus den genannten Gründen höher sind als geplant. Somit können Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträge geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.1.3.11 Entwertungen der Immobilien aus Lärm- und/oder Immissionsbelästigungen

Des Weiteren können sich Entwertungen der Immobilien aus Lärm- und/oder Immissionsbelästigungen ergeben. Dies könnte auf Seiten der jeweiligen Immobiliengesellschaften zu Ausfällen von Mieteinnahmen und/oder geringeren Veräußerungserlösen führen, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.1.3.12 Öffentlich-rechtliche Anforderungen

Für die Errichtung, den Umbau und die Nutzung von Immobilien bedarf es gewisser öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, darunter beispielsweise einer Baugenehmigung. Zum Datum des Prospekts steht noch nicht fest, in welche konkreten Immobilien mittelbar investiert werden wird. Es kann daher auch keine Aussage darüber getroffen werden, ob die zukünftig mittelbar zu erwerbenden Immobilien über alle erforderlichen Genehmigungen verfügen. Es besteht darüber hinaus das Risiko, dass für die zukünftig geplante Nutzung beziehungsweise Bebauung zum Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie noch keine öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (zum Beispiel Baugenehmigung, Brandschutz) vorliegen. Sofern dies der Fall ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass solche Genehmigungen nicht, nicht vollumfänglich oder unter Einschränkung erteilt werden. Daneben besteht das Risiko, dass bereits erteilte Genehmigungen mit Erfolg angefochten oder seitens der Behörde zurückgenommen oder mit zusätzlichen Auflagen versehen werden. Auch während der Nutzung von Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Genehmigungen verlangt oder Auflagen zu bereits erteilten Genehmigungen erlassen werden oder bereits erteilte Genehmigungen mit Erfolg angefochten oder seitens der Behörde zurückgenommen werden. All dies kann zu Einschränkungen oder Einstellungen der Vermietung und/oder Veräußerbarkeit der jeweiligen Immobilien oder zu einer nicht einkalkulierten Kostenbelastung und somit zu verringerten Einnahmen der Zielgesellschaft führen, so dass Zahlungen an die Emittentin aus Beteiligungsverträgen geringer ausfallen. Das kann wiederum zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.1.4 Risiken in Bezug auf interne Kontrolle

2.1.4.1 Schlüsselpersonen

Die Emittentin ist von ihrem Vorstand, Herrn Mark Hülk, erheblich abhängig. Gegenwärtig wie zukünftig hängt nach Einschätzungen der Emittentin die aussichtsreiche Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich von der Kompetenz und dem Engagement von Herrn Hülk ab. Durch den Verlust dieser Schlüsselperson besteht das Risiko, dass der Emittentin für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust dieser Personen könnte sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin auswirken. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das

kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.1.4.2 Interessenkonflikte

Die Mitglieder des Aufsichtsrats, Herr Dr. Wolfgang Wiesmann und Herr Wolfgang Küster unterliegen verschiedenen Interessenkonflikten:

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann und Herr Wolfgang Küster sind mittelbare Gesellschafter der AKTIVA Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, welche als Treuhänderin im Rahmen der angebotenen Schuldverschreibung für die Emittentin tätig wird. Ferner ist Herr Küster als Geschäftsführer der Treuhänderin tätig. Die (mittelbaren) Gesellschafter haben die Möglichkeit, der Treuhänderin Weisungen auch in Bezug auf die Aufgabe aus dem Treuhandvertrag der Anleihe zu erteilen. Im Falle eines pflichtwidrigen Verhaltens könnten Gelder des Emissionskontos, entgegen der Treuhandabrede, nicht in der festgelegten Quote für den Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften verwendet werden. Ein zusätzlicher Schutz von Anlegern durch die Einschaltung eines Treuhänders würde in einem solchen Fall nicht bestehen.

Prokurist der Emittentin ist Herr Simon Wiesmann. Bei Herrn Dr. Wolfgang Wiesmann und Herrn Simon Wiesmann handelt es sich um nahe Angehörige.

Herr Mark Hülk, Vorstand der Emittentin, ist zudem Geschäftsführer der Hanseatische Fondstreuhand GmbH. Hierbei handelt es sich um eine Gesellschaft der HTB-Unternehmensgruppe, die Registertreuhänder der verwalteten Fondsgesellschaften sind.

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann und Herr Wolfgang Küster sind Mitglieder des Aufsichtsrates der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH. Die Emittentin und die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH sind im gleichen Geschäftsbereich – Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften auf dem sog. Zweitmarkt – tätig. Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat für diesen Fall Compliance Richtlinien erstellt, die sie zu beachten hat.

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann und Herr Wolfgang Küster sind unmittelbar bzw. mittelbar an Gesellschaften der HTB-Gruppe beteiligt, die Beteiligung an Fondsgesellschaften verwalten, bzw. Immobilienfonds aufgelegt haben, deren Beteiligungen die Emittentin gemäß ihrer Investitionsgrundsätze erwerben bzw. an denen sie sich beteiligen kann.

Durch die Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass von den betreffenden Personen und Gesellschaften Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden, sondern ggf. auch die Interessen der betreffenden Personen und Gesellschaften berücksichtigen. So könnte im Falle des Erwerbs einer Beteiligung durch die Emittentin von der HTB-Gruppe das Interesse der HTB-Gruppe in einem hohen Verkaufspreis für Beteiligungen an Fondsgesellschaften liegen, das Interesse der Emittentin hingegen an einem niedrigen Kaufpreis. Ferner könnte es bei geschäftlichen Handlungen an der gebotenen Sorgfalt fehlen oder Vertragskonditionen vereinbart werden, die nicht marktgerecht sind.

Soweit sowohl die Emittentin als auch Unternehmen der HTB-Gruppe Interesse am Erwerb einer konkreten Zweitmarkt-beteiligung haben, besteht Konfliktpotenzial bei der Frage, welches Unternehmen den Zuschlag für den Erwerb erhält.

Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihrer Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen der HTB-Gruppe oder ihrer persönlichen Interessen den Interessen der Emittentin überordnen. Dies kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Emittentin haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.2 Risiken in Bezug auf die Inhaberschuldverschreibung

2.2.1 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Inhaberschuldverschreibungen

2.2.1.1 Risiken in Bezug auf Beschlüsse der Anleger in der Gläubigerversammlung

Auf Antrag der Emittentin, eines gemeinsamen Vertreters der Anleger oder von Anlegern, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % der ausstehenden Inhaberschuldverschreibungen erreichen, kann eine Versammlung der Anleger der Inhaberschuldverschreibungen (Gläubigerversammlung) einberufen werden. Ein gemeinsamer Vertreter der Anleger wurde bisher nicht bestellt. Die Gläubigerversammlung ist berechtigt, die jeweils geltenden Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Insoweit ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Inhaber von Inhaberschuldverschreibungen überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem Interesse sind. Gleiches gilt auch, wenn Anleger nicht an derartigen Versammlungen teilnehmen oder sich nicht vertreten lassen. Die in der Gläubigerversammlung geänderten Anleihebedingungen sind unabhängig von der einzelnen Zustimmung oder Ablehnung für alle Anleger verbindlich. In einem solchen Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger geringeren Zahlungen (Zinsen, Rückzahlung) aus den Inhaberschuldverschreibungen erhält, als bei Erwerb ursprünglich von ihm erwartet worden ist. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.1.2 Risiko der Aufnahme anderer weiterer Fremdmittel

Die Emittentin ist berechtigt, weitere Anleihen oder andere Schuld- und/oder Finanzierungstitel einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten aufzunehmen, die im gleichen Rang mit der angebotenen Inhaberschuldverschreibung stehen. Dadurch könnte sich der Verschuldungsgrad der Emittentin erhöhen und das Risiko der Anlage in die Inhaberschuldverschreibung steigen, weil dadurch die Gesamtverschuldungsquote der Emittentin steigt. Hierdurch könnte die Inhaberschuldverschreibung an Wert verlieren. Eine Veräußerung durch den Anleger vor Ende der Laufzeit könnte infolgedessen nur zu ungünstigen Konditionen oder gar nicht möglich sein. Darüber hinaus steigt das Risiko, dass die Emittentin im Fall der Liquidation oder Insolvenz weitaus weniger Mittel zur Verfügung stehen, die zur Befriedigung der Anleger erforderlich sind. Die Wesentlichkeit dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.1.3 Mittelverwendungskontrolle

Die Emittentin hat eine Treuhänderin bestellt, die einer Freigabe von Mitteln aus der Emission zustimmen muss. Emittentin und Treuhänderin sind nur berechtigt, gemeinsam über das Emissionskonto zu verfügen. Da es sich bei dem Emissionskonto um ein Konto der Emittentin handelt, kann die Emittentin die Verfügungsberechtigung über dieses Konto ändern. In einem solchen Fall bestünde das Risiko, dass die Mittelverwendung nicht mehr durch eine externe Person überprüft wird. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftslage der Emittentin haben, mit der Folge, dass die Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger nicht oder nicht in geplanter Höhe bedient werden können. Die Wesentlichkeit dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.1.4 Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses

Die Inhaberschuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung der Emittentin. Darüber hinaus obliegt die Geschäftsführung der Emittentin allein dem Vorstand. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf Entscheidungen der Hauptversammlung oder der Geschäftsführung der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen und ggf. negative Auswirkungen auf die Inhaberschuldverschreibungen haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht nachkommen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.2 Risiken in Bezug auf das öffentliche Angebot und die Handelbarkeit der Schuldverschreibungen

2.2.2.1 Bindungsfrist

Das eingesetzte Kapital für den Erwerb der Inhaberschuldverschreibungen unterliegt einer Laufzeit bis zum 14. November 2026. Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht zu Gunsten der Anleger nicht. Die Inhaberschuldverschreibung ist insoweit mit einer langfristigen Bindungsdauer versehen, die nur durch eine vorzeitige Veräußerung der Schuldverschreibungen verkürzt werden kann. Insoweit besteht für den Anleger das Risiko, dass er erst zum 15. November 2026 eine Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibungen erhält. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.2.2.2 Eingeschränkte Veräußerbarkeit

Die Veräußerbarkeit der Inhaberschuldverschreibungen ist eingeschränkt, da die Inhaberschuldverschreibung nicht an einem geregelten Markt notiert ist. Die Emittentin strebt die Einbeziehung in den Freiverkehr an einer oder mehreren Börsen an. Die Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibungen der Emittentin in den Freiverkehr bedeutet keine Gewähr, dass im Falle einer Verkaufsabsicht ausreichend Nachfrage zur Verfügung steht, um die Inhaberschuldverschreibungen zu veräußern. Die Emittentin kann nicht voraussagen, inwieweit das Anlegerinteresse an seinen Inhaberschuldverschreibungen zur Entwicklung eines Handels führen wird oder wie liquide der Handel werden könnte. Es besteht daher das Risiko, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Inhaberschuldverschreibungen möglicherweise nur zeitverzögert, nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

3 Verantwortlichkeitserklärung

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Inhaberschuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „HTB Immobilienanleihe 2026“ ist die HTB Immobilien AG mit Sitz in Bremen (Geschäftsanschrift: An der Reeperbahn 4 A, D-28217 Bremen). Die HTB Immobilien AG, vertreten durch den Vorstand, übernimmt für den Inhalt dieses Wertpapierprospektes die Verantwortung und erklärt gemäß Art. 11 Abs. 1 letzter Halbsatz der Verordnung (EU) 2017/1129, dass die Angaben ihres Wissens nach richtig sind und dass der Wertpapierprospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren können.

4 Allgemeine Informationen

4.1 Billigung des Prospektes

Die Emittentin erklärt, dass

- (a) der Prospekt durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,
- (b) die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt,
- (c) eine solche Billigung nicht als eine Befürwortung der Emittentin, der Gegenstand dieses Prospektes ist, erachtet werden sollte,
- (d) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospektes sind, erachtet werden sollte und
- (e) Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten.

4.2 Einsehbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können Kopien der Satzung, des geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019, des geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 und des ungeprüften Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2021 in Papierform innerhalb der üblichen Geschäftszeiten (Montag bis Freitag, 9 bis 17 Uhr) am Sitz der Emittentin, An der Reeperbahn 4 A, D-28217 Bremen, eingesehen werden. Die Jahresabschlüsse können im Bundesanzeiger eingesehen werden. Darüber hinaus können die genannten Dokumente nicht auf der Webseite der Emittentin eingesehen werden. Der Prospekt ist einsehbar auf der Internetseite der Emittentin unter www.htb-ag.de. Die Informationen auf dieser Website sind nicht Teil des Prospektes und nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder gebilligt worden.

4.3 Abschlussprüfer

Abschlussprüfer sowohl des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 als auch des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 ist die Baker Tilly GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Valentinskamp 88, D-20355 Hamburg. Der Abschlussprüfer ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer, Berlin.

Von dem Abschlussprüfer der Emittentin wurden mit Ausnahme der geprüften Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2020 keine Informationen in diesem Prospekt geprüft.

Die Aufnahme des Bestätigungsvermerks über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 und des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 findet die Zustimmung des Abschlussprüfers.

4.4 Angaben von Seiten Dritter und Hyperlinks

Angaben von Seiten Dritter wurden korrekt wiedergegeben und nach Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von diesen Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft.

In den Prospekt wurde weder eine Erklärung noch ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt.

Dieser Prospekt enthält Hyperlinks zu verschiedenen Webseiten. Die Informationen auf diesen Webseiten sind nicht Teil des Prospektes und nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder gebilligt worden.

Ein Rating wurde weder für die Emittentin noch für die prospektgegenständlichen Inhaberschuldverschreibungen erstellt.

4.5 Angaben zur Verwendung des Prospektes durch Finanzintermediäre

4.5.1 Zustimmung zur Verwendung des Prospektes

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospektes, einschließlich etwaiger Nachträge, durch Finanzintermediäre sowie zur späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre in der Bundesrepublik Deutschland zu. Die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes wird für die gesamte Dauer der Angebotsfrist erteilt. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 13. November 2021 bis zum 12. November 2022. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Wertpapiere übernimmt.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

4.5.2 Zusätzliche Informationen

Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er das Prospekt mit Zustimmung der Emittentin und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.

5 Angaben in Bezug auf die Emittentin

5.1 Allgemeine Unternehmensangaben

Die Firma des emittierenden Unternehmens lautet HTB Immobilien AG (§ 1 Abs. 2 der Satzung). Kommerzieller Name der Emittentin ist HTB Immobilien. Die Emittentin wurde am 05. Oktober 2017 in der Rechtsform der Aktiengesellschaft unter der Firma HTB Erste Immobilien Investment AG in Deutschland gegründet und am 05. Oktober 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter HRB 32814 HB eingetragen. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 nebst Ergänzung vom 06. Juni 2019 wurde HTB Erste Immobilien Investment AG in HTB Erste Immobilien AG umfirmiert. Die Änderung der Firma wurde am 24. Juni 2019 in das Handelsregister des zuständigen Amtsgerichts Bremen unter HRB 32814 HB eingetragen. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 30. März 2021 wurde HTB Erste Immobilien AG in HTB Immobilien AG umfirmiert. Die Änderung der Firma wurde am 13. April 2021 in das Handelsregister des zuständigen Amtsgerichts Bremen unter HRB 32814 HB eingetragen. Die LEI lautet: 5299000GLS8FF8HB0746.

Sitz und Hauptort der geschäftlichen Tätigkeit der Gesellschaft ist Bremen (Geschäftsanschrift: An der Reeperbahn 4 A, D-28217 Bremen). Die Telefonnummer lautet: +49 (0)421 79 28 39 - 0. Die Website der Emittentin lautet: www.htb-ag.de. Die Informationen auf dieser Website sind nicht Teil des Prospektes und nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder gebilligt worden.

Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt. Maßgeblich für die Emittentin ist die deutsche Rechtsordnung.

Gegenstand des Unternehmens der Emittentin gemäß § 2 der Satzung ist die Verwaltung des eigenen Vermögens der Gesellschaft und der Erwerb, das Halten und das Verwalten sowie die Veräußerung von Immobilien und Immobilienbeteiligungen gleich welcher Rechtsform.

5.2 Gesellschaftskapital

Das Grundkapital der Emittentin beträgt zum Datum des Prospektes 1.000.050 Euro. Es ist vollständig zur freien Verfügung des Vorstands eingezahlt.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 1.000.050 Aktien mit einem Nennbetrag von 1 Euro, die auf den Namen lauten. Die Aktien gewähren Stimmrechte in der Hauptversammlung und das Recht auf Ausschüttung von Dividenden entsprechend den Beschlüssen der Hauptversammlung.

5.3 Gesellschafter

Aktionäre der Emittentin sind

- in Höhe von 45 % des Grundkapitals (450.025 Euro) Herr Dr. Wolfgang Wiesmann
- in Höhe von 45 % des Grundkapitals (450.025 Euro) Herr Wolfgang Küster
- in Höhe von 5 % des Grundkapitals (50.000 Euro) Herr Dr. Peter Lesniczak
- in Höhe von 5 % des Grundkapitals (50.000 Euro) Herr Valentin Teufl.

*Die Prozentangaben sind kaufmännisch gerundet.

Von den Aktionären ist damit keiner in der Lage, beherrschenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben. Soweit Aktionäre abgestimmt handeln, könnten sie gemeinsam einen beherrschenden Einfluss ausüben. Es existieren bei der Emittentin keine Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle. Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, die zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnten. Ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht nicht.

5.4 Finanzlage und Finanzierung

5.4.1 Jüngste Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für Solvenz der Emittentin relevant sind

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Januar 2021 ist das Grundkapital um 49.950 Euro auf 50 Euro herabgesetzt und sodann um 1.000.000 Euro auf 1.000.050 Euro erhöht worden. Die Kapitalerhöhung wurde von den beiden Hauptgesellschaftern der Emittentin, Wolfgang Küster und Dr. Wolfgang Wiesmann gezeichnet.

Es bestehen keine weiteren Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in erheblichem Maße für die Solvenz der Emittentin relevant sind.

5.4.2 Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Januar 2021 ist das Grundkapital um 49.950 Euro auf 50 Euro herabgesetzt und sodann um 1.000.000 Euro auf 1.000.050 Euro erhöht worden. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem letzten Geschäftsjahr 2020 eingetreten.

5.4.3 Finanzierung

Die geplante Entwicklung der Emittentin beruht auf dem kalkulierten Zufluss des Anleihekaptals und den Investitionen in den Ausbau der Geschäftstätigkeit und Aufbau bzw. Erwerb eines Portfolios aus Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds. Aus den geplanten Investitionen wird die Emittentin Einnahmen in Form von Ausschüttungen (Gewinn- und Liquiditätsausschüttungen) erzielen.

Durch die Ausgabe der mit diesem Prospekt angebotenen Inhaberschuldverschreibungen verfolgt die Emittentin das Ziel, die Liquidität für Investitionen um bis zu ca. 9.312.500 Euro (Nettoerlös aus den Inhaberschuldverschreibungen) zu erhöhen. Die Emittentin behält sich vor, die Platzierung vorzeitig zu schließen. Für die Umsetzung des Geschäftskonzeptes ist eine Vollplatzierung nicht notwendig. Sobald Mittel aus der Emission der Inhaberschuldverschreibungen vorhanden sind, werden diese entsprechend in die genannten Investitionen investiert.

Sollte die Emittentin die angebotenen Inhaberschuldverschreibungen nicht vollständig platzieren, kann sie dennoch die geplante Geschäftstätigkeit umsetzen. Bereits mit geringen Mittelzuflüssen können erste Investitionen in den Ausbau der Geschäftstätigkeit und Aufbau bzw. Erwerb eines Portfolios aus Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds vorgenommen werden.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Geschäftstätigkeit besteht zum Datum des Prospektes für die Emittentin voraussichtlich kein weiterer Fremdfinanzierungsbedarf. Die Emittentin behält sich jedoch vor, weitere Anleihen mit ähnlicher Ausstattung zu begeben. Beschränkungen bei dem Rückgriff auf die Eigenkapitalausstattung, die die Geschäfte der Emittentin direkt oder indirekt beeinflussen können, bestehen nicht.

Die dominierenden Aufwendungen der Emittentin werden die laufenden Zinsaufwendungen im Rahmen der angebotenen Inhaberschuldverschreibungen sein.

5.5 Organisationsstruktur

Die HTB Immobilien AG ist nicht Teil einer Unternehmensgruppe und verfügt über keine Tochtergesellschaften.

5.6 Trendinformationen

Seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 hat es keine wesentlichen Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin gegeben.

Zum Datum des Prospektes hat die Emittentin bereits 32 Verträge hinsichtlich des Erwerbs von Kommanditanteilen an geschlossenen Immobilienbeteiligungen auf dem Zweitmarkt zu einem Gesamtkaufpreis (inkl. Nebenkosten) in Höhe von ca. Euro 624.000 abgeschlossen.

Der Emittentin sind keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich ihre Aussichten zumindest im laufenden Geschäftsjahr 2021 wesentlich beeinflussen dürften, bekannt.

5.7 Organe der HTB Immobilien AG

5.7.1 Vorstand

Die Geschäftsführung und Vertretung der Emittentin erfolgen durch den Vorstand. Er leitet die Geschäfte der Gesellschaft und vertreten sie gegenüber Dritten sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich.

5.7.1.1 Mitglied des Vorstands

Mitglied des Vorstands der Emittentin ist Herr Mark Hülk. Er ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäft) im Rahmen des § 112 AktG sowie vom Wettbewerbsverbot des § 88 AktG befreit. Er ist unter An der Reeperbahn 4 A, D-28217 Bremen geschäftsansässig.

5.7.1.2 Managementkompetenz und -erfahrung

Herr Mark Hülk hat nach seinen Ausbildungen zum Bankkaufmann (1992) und zum Sparkassenbetriebswirt (Sparkassenakademie) (1994) bis zum Jahr 1997 in verschiedenen Funktionen vermögende Privatkunden bei Sparkassen betreut. Anschließend war er Prokurist einer börsennotierten Börsenmaklergesellschaft. Zu seinen Aufgaben zählte der Handel, die Bewertung und das Monitoring von Investmentfondsbeteiligungen (geschlossene Fonds; hauptsächlich Immobilien- und Schiffsbeteiligungen).

Von 2003 bis 2005 war Herr Hülk geschäftsführender Gesellschafter der fondslux GmbH, die er im Jahr 2005 veräußert hat. In den Jahren 2005 bis 2009 war Herr Hülk für die Meridian 10 GmbH tätig. Auch in diesen beiden Stationen lag sein Fokus auf der Bewertung und Überwachung von Fondsbeteiligungen insbesondere aus den Bereichen Immobilien und Schiffe. Seit 2009 ist Herr Hülk mit der huelk fonds-consult selbständig. Zu seinen Aufgaben gehört die Bewertung und das Monitoring von sowie Gutachten zu Investmentfondsbeteiligungen (Immobilienbeteiligungen, Schiffsinvestments).

Seit 2016 berät Herr Hülk die HTB Gruppe, unter anderem bei der Geschäftsführung und Liquidation von geschlossenen Investmentfondsgesellschaften (Schiffs-Zweitmarktfonds). Ferner ist er seit 2017 Geschäftsführer von Treuhandgesellschaften (Registertreuhand) für Publikums-AIF nach dem KAGB bei der HTB Gruppe.

In den Jahren 2011 bis 2018 war Herr Hülk Lehrbeauftragter für Investition und Finanzierung, Einführung in Wirtschaftswissenschaften sowie BWL/Ökonomie und Mikroökonomie an drei Hochschulen.

5.7.2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wird von der Hauptversammlung gewählt und hat die vornehmliche Aufgabe, den Vorstand im Rahmen seiner Kompetenzen zu überwachen, gleichzeitig aber auch zu beraten und zu unterstützen.

5.7.2.1 Mitglieder des Aufsichtsrates

Derzeitige Mitglieder des Aufsichtsrates der Emittentin sind Herr Wolfgang Küster (Vorsitzender des Aufsichtsrates), Herr Dr. Wolfgang Wiesmann (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates) und Herr Roman Teufl. Die Geschäftsanschrift der Aufsichtsratsmitglieder lautet: HTB Immobilien AG, An der Reeperbahn 4 A, D-28217 Bremen.

5.7.2.2 Managementkompetenz und -erfahrung des Aufsichtsrates

5.7.2.2.1 Dr. Wolfgang Wiesmann

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann hat im Jahr 1990 erfolgreich das Jurastudium mit dem zweiten Examen abgeschlossen. Im Jahr 1993 erfolgte dann der der des Steuerberaterexamens. Danach war er für verschiedene Unternehmen als Steuerberater tätig. Seit 1996 ist er Partner der HTB Hanseatische Beratungsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Seit dem Jahr 2009 ist Herr Dr. Wolfgang Wiesmann sowohl Aktionär (50% der Aktien) als auch als Präsident des Verwaltungsrates der HTB Swiss AG mit Sitz in Wilen (Sarnen)/Schweiz tätig. Die HTB Swiss AG bezweckt das Halten, die Verwaltung sowie den An- und Verkauf von in- und ausländischen Beteiligungen, Patenten, Lizenzen, Marken und Rechten sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten, u.a. auch Consulting und Beratung. Im Rahmen dessen ist sie alleinige Gesellschafterin der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Sitz in Bremen (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter HRB 27623 HB) sowie der Deutsche Fondstreuhand GmbH mit Sitz in Bremen (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter HRB 23442 HB).

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann ist seit 2013 als Vorsitzender des Aufsichtsrates der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH tätig.

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH ist ein auf Sachwertinvestments, das Assetmanagement sowie Service-KVG-Dienstleistungen spezialisiertes Unternehmen, das den Fokus auf wertstabile Immobilieninvestitionen legt. Die HTB Gruppe, zu der auch die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH zählt, ist seit rund 30 Jahren als innovative Unternehmensgruppe mit eigener Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erfolgreich aktiv. Ursprünglich im Jahr 1987 als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gegründet, verfügt die heutige HTB Gruppe über hervorragende Marktkenntnisse, Marktzugänge und Netzwerke. Dienstleistungen der gruppeneigenen Treuhandgesellschaft runden ihr Leistungsangebot ab. Die HTB Gruppe mit dem Hauptsitz in Bremen ist nach eigenen Einschätzungen zudem seit 2002 Pionier und einer der Marktführer im Bereich der Immobilienzweitmarktfonds. Seit Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches im Jahr 2013 hat die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH als eines der ersten Unternehmen die Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten und ihre Stellung als Anbieter von vollregulierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds stetig ausbauen können. Mittlerweile hat die HTB Gruppe über 30 Fonds mit einem Investitionsvolumen im dreistelligen Millionenbereich platziert.

5.7.2.2.2 Wolfgang Küster

Seit dem Jahr 2009 ist Herr Wolfgang Küster sowohl Aktionär (50% der Aktien) als auch als Mitglied des Verwaltungsrates der HTB Swiss AG mit Sitz in Wilen (Sarnen)/Schweiz tätig.

Seit dem Jahr 2009 ist Herr Wolfgang Küster zusammen mit Herrn Dr. Wolfgang Wiesmann sowohl Aktionär (50% der Aktien) als auch als Mitglied des Verwaltungsrates der HTB Swiss AG mit Sitz in Wilen (Sarnen)/Schweiz tätig. Hinsichtlich der Geschäftstätigkeit und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen der HTB Swiss AG wird auf die Darstellung zu Herrn Dr. Wiesmann unter Ziff. 5.7.2.2.1 verwiesen.

Herr Wolfgang Küster ist seit 2013 als Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH tätig. Hinsichtlich der Geschäftstätigkeit und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH wird auf die Darstellung zu Herrn Dr. Wiesmann unter Ziff. 5.7.2.2.1 unter verwiesen.

5.7.2.2.3 Roman Teufl

Herr Roman Teufl, Jahrgang 1966, absolvierte nach seinen Wirtschaftsschulabschluss eine Ausbildung zum Versicherungskaufmann. Seit 30 Jahren ist Herr Roman Teufl selbständig tätig und führte in dieser Zeit zahlreiche Unternehmen als Vorstand bzw. Geschäftsführer. Der Schwerpunkt und Kompetenz seiner Tätigkeiten liegen im Vertrieb und der Unternehmensberatung.

5.7.3 Potenzielle Interessenkonflikte der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane

Folgende angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen in Bezug auf die Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane der Emittentin:

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann und Herr Wolfgang Küster sind mittelbare Gesellschafter der AKTIVA Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, welche als Treuhänderin im Rahmen der angebotenen Schuldverschreibung für die Emittentin tätig wird. Herr Wolfgang Küster ist ferner als Geschäftsführer der Treuhänderin tätig. Die (mittelbaren) Gesellschafter haben die Möglichkeit, der Treuhänderin Weisungen auch in Bezug auf die Aufgabe aus dem Treuhandvertrag der Anleihe zu erteilen. Im Falle eines pflichtwidrigen Verhaltens könnten Gelder des Emissionskontos, entgegen der Treuhandabrede, nicht in der festgelegten Quote für den Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften verwendet werden. Ein zusätzlicher Schutz von Anlegern durch die Einschaltung eines Treuhänders würde in einem solchen Fall nicht bestehen.

Prokurist der Emittentin ist Herr Simon Wiesmann. Bei Herrn Dr. Wolfgang Wiesmann und Herrn Simon Wiesmann handelt es sich um nahe Angehörige.

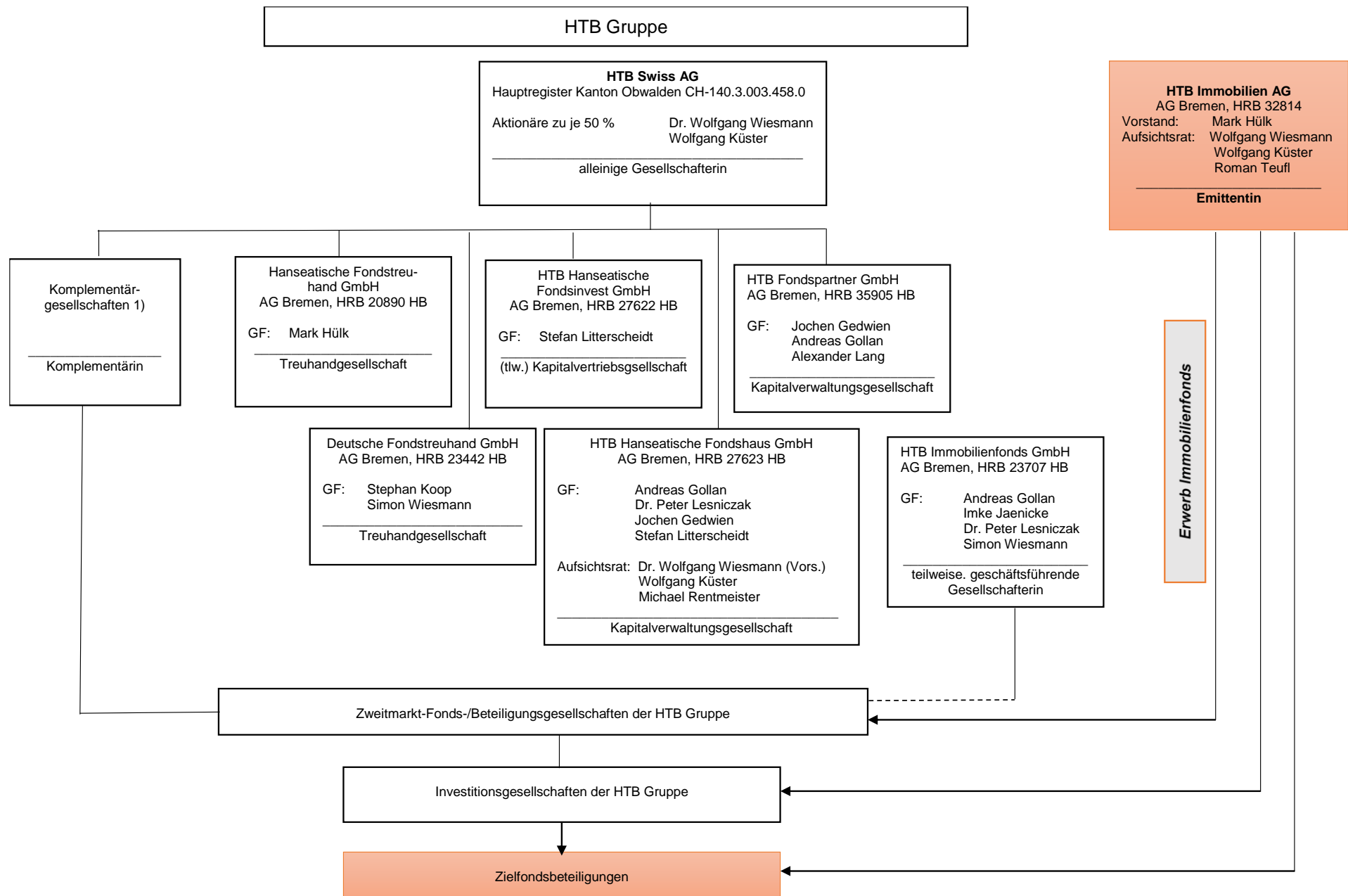
Herr Mark Hülk, Vorstand der Emittentin, ist zudem Geschäftsführer der Hanseatische Fondstreuhand. Hierbei handelt es sich um eine Gesellschaft der HTB-Unternehmensgruppe, die Registertreuhänder der verwalteten Fondsgesellschaften sind.

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann und Herr Wolfgang Küster sind Mitglieder des Aufsichtsrates der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH. Die Emittentin und die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH sind im gleichen Geschäftsbereich – Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften auf dem sog. Zweitmarkt – tätig. Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat für diesen Fall Compliance Richtlinien erstellt, die sie zu beachten hat.

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann und Herr Wolfgang Küster sind unmittelbar bzw. mittelbar an Gesellschaften der HTB-Gruppe beteiligt, die Beteiligung an Fondsgesellschaften verwalten, bzw. Immobilienfonds aufgelegt haben, deren Beteiligungen die Emittentin gemäß ihrer Investitionsgrundsätze erwerben bzw. an denen sie sich beteiligen kann. Die HTB Gruppe ist im Organigramm einschließlich der bestehenden Verflechtungen auf der folgenden Seite dargestellt:

Durch die Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass von den betreffenden Personen und Gesellschaften Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden, sondern ggf. auch die Interessen der betreffenden Person und Gesellschaften berücksichtigen. So könnte es bei geschäftlichen Handlungen z.B. an der gebotenen Sorgfalt fehlen oder Vertragskonditionen vereinbart werden, die nicht marktgerecht sind. Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihre Leitungsfunktionen gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen der Emittentin überordnen.

Weitere potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen des Vorstands und den Mitgliedern des Aufsichtsrates gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen bestehen nicht.



5.7.4 Praktiken der Geschäftsführung

Die Emittentin hat keinen Beirat gebildet und keine Ausschüsse bestellt. Als Aktiengesellschaft unterliegt die Emittentin nicht den Vorgaben und den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“. Daher wird der Corporate Governance Kodex nicht angewandt.

5.7.5 Hauptversammlung

In der Hauptversammlung sind die Aktionäre mit einem ihrem Anteil am Grundkapital der Gesellschaft entsprechenden Stimmrecht vertreten. Hier fassen die Aktionäre in ihrer Gesamtheit als oberstes Willensbildungsorgan ihre Beschlüsse. Beschlüsse können grundsätzlich zu allen Belangen der Gesellschaft gefasst werden und beziehen sich insbesondere auf die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Geschäftsergebnisses. Aktionäre der Emittentin sind Herr Dr. Wolfgang Wiesmann (45 %), Herr Wolfgang Küster (45 %), Herr Dr. Peter Lesniczak (5 %) sowie Herr Valentin Teufl (5 %).

6 Angaben zur Geschäftstätigkeit der Emittentin

6.1 Haupttätigkeitsbereiche

Die HTB Immobilien AG wird seit Änderung ihres Unternehmensgegenstandes am 08. Juni 2021 im neuen Tätigkeitsbereich des Erwerbs, Haltens, Verwaltens sowie der Veräußerung von Immobilien sowie Beteiligungen an Immobiliengesellschaften tätig sein. Bisher war die Emittentin noch nicht operativ tätig.

Mit der Ausgabe der prospektgegenständlichen Schuldverschreibung soll der Ausbau der Geschäftstätigkeit der erfolgen. Im Rahmen dessen liegt der Schwerpunkt der Investitionen im Aufbau bzw. Erwerb eines Portfolios aus Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds (Wohn-, Büro-, Handels-, Logistik-, Hotel- oder Pflegeimmobilien). Untergeordnet sind auch Beteiligungen an Gesellschaften möglich, die Immobilien errichten oder halten.

Im Fokus der Emittentin wird der Erwerb von Kommanditanteilen an geschlossenen Immobilienbeteiligungen insbesondere auf dem sog. Zweitmarkt stehen. Auch der Erwerb von Kommanditanteilen auf dem Erstmarkt ist vorgesehen. Mittelbare Investitionen über Zweckgesellschaften sind zulässig. Es wird angestrebt, die Investitionen auf eine Vielzahl von Beteiligungen zu streuen, die durch die Emittentin entweder verwaltet oder auch wieder veräußert werden.

Auf dem Erstmarkt werden Kapitalanlagen angeboten, die aktuell von einem Anbieter aufgelegt wurden und sich noch im Vertrieb dieses Anbieters befinden. Die Kapitalanlagen werden vornehmlich über die Anbieter selber, Banken, Sparkassen, selbständige Finanzvermittler oder Handelsplattformen angeboten. Auf dem Zweitmarkt befinden sich im Gegensatz zu dem Erstmarkt Kapitalanlagen von Anbietern im Angebot, bei denen der Vertrieb seitens des Anbieters bereits abgeschlossen ist und aktuelle Anleger der Kapitalanlage diese noch vor Ende der Laufzeit bzw. vor der ersten Kündigungsmöglichkeit veräußern möchten. Die Emittentin wird in aller Regel Minderheitsbeteiligungen an den Zielgesellschaften erwerben.

Aus den geplanten Investitionen wird die Emittentin Einnahmen in Form von Ergebnisbeteiligungen (Ausschüttungen, Entnahmen, Gewinnanteilen), Dividenden oder Zinsen erzielen.

Zum Datum des Prospektes hat die Emittentin bereits 32 Verträge hinsichtlich des Erwerbs von Kommanditanteilen an geschlossenen Immobilienbeteiligungen auf dem Zweitmarkt zu einem Gesamtkaufpreis (inkl. Nebenkosten) in Höhe von ca. Euro 624.000 abgeschlossen. Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts keine weiteren Investitionen vorgenommen.

6.2 Investitionsgrundsätze

Die Investitionen der Emittentin erfolgen aus den liquiden Mitteln, die ihr aus der Emission der angebotenen Schuldverschreibungen zufließen. Die Nutzung von Bankkrediten ist nicht vorgesehen.

Das Kapital der Emittentin soll (mittelbar) in Immobilien investiert werden. Im Vordergrund stehen Investitionen, die nach eingehender Bewertung gut kalkulierbare und nachhaltige Kapitalströme aufweisen. Die Emittentin hat sich zur Einhaltung der folgenden Investitionskriterien verpflichtet:

- Vorrangiger Erwerb von Beteiligungen (Kommanditanteilen) auf dem sog. Zweitmarkt. Hierbei liegt der Schwerpunkt auf Immobilienfonds, die sich auch an Kleinanleger richten. Untergeordnet sind auch Beteiligungen an Gesellschaften möglich, die Immobilien errichten oder halten.
- Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaften ist auf die Realisierung und die Verwertung von Immobilien ausgerichtet. Dabei kann es sich um Wohn-, Büro-, Handels-, Logistik-, Hotel- oder Pflegeimmobilien handeln. Der Schwerpunkt wird auf Immobilienfonds liegen, die die Immobilien dauerhaft betreiben und noch nicht den zeitnahen Abverkauf der Immobilien planen.
- Der Erwerb von Beteiligung an Fondsgesellschaften, die von der HTB-Gruppe verwaltet werden, bzw. Beteiligungen, die sich in den Altfonds der HTB-Gruppe befinden, soll ebenfalls möglich sein. Hier liegt der Fokus auf dem Zweitmarkt.

6.2.1 Compliance Richtlinie

Da im Bereich des Erwerbs von Immobilienfondsanteilen auf dem Zweitmarkt auch andere Unternehmen der HTB Gruppe aktiv sind, hat die HTB Gruppe einschließlich der Emittentin eine Compliance Richtlinie zur Vermeidung von Interessenkonflikten aufgelegt. Hierin wird unter anderem der Umgang mit Immobilienfonds geregelt, die verschiedenen Unternehmen der Gruppe oder der Gruppe insgesamt angeboten werden. Durch diese Regelung wird gleichzeitig auch ein Wettbewerb zwischen Unternehmen der Gruppe vermieden, der zu höheren Preisen für Beteiligungen an Immobilienfonds führen könnte.

Dabei gilt Folgendes:

a) Festlegung der Reihenfolge der Investitionsmöglichkeit

Alle Gesellschaften der HTB Gruppe, die in Beteiligungen an Immobilienfonds investieren und ähnliche Anlagekriterien haben (Emittenten) oder Beteiligungen an derartigen Emittenten anbieten (Anbieter), werden nach dem Datum der Vertriebs Erlaubnis nach dem KAGB bzw. dem Datum der Billigung des Prospektes (Prospekt nach der Verordnung (EU) 2017/1129), in eine chronologische Reihenfolge einsortiert. Dies gilt sowohl für bisherige als auch für zukünftige Emissionen. Gesellschaften, die am längsten in der Vertriebs- und Investitionsphase sind, werden als Erstes in die Reihenfolge aufgenommen; Gesellschaften mit einer kurzen Vertriebs- und Investitionsphase als Letztes. Gesellschaften, die bereits voll investiert waren aber aufgrund von Mittelzuflüssen aus Investitionen die Möglichkeit der Wiederanlage haben, werden dabei mit dem Datum des Zuflusses des Geldes zur Wiederanlage in die Reihenfolge eingeordnet. Gesellschaften der HTB-Gruppe, die keine Investitionen mehr vornehmen, werden nicht in die Reihenfolge einsortiert.

Zum Datum des Prospektes steht in dieser Reihenfolge an erster Stelle der geschlossene Immobilienfonds HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG. Die Platzierungsphase dieser Fondsgesellschaft endet am 31. Dezember 2021. An zweiter Stelle folgt dann die Emittentin.

b) Ermittlungen der Höhe einer „bevorrechtigten Tranche“

Für jede so erfasste Gesellschaft wird eine „bevorrechtigte Tranche“ als ein Betrag ermittelt, für den die Gesellschaft vorrangig vor anderen Gesellschaften Beteiligungen an Immobilienfonds erwerben kann. Diese „bevorrechtigte Tranche“ entspricht 3% des Emissionsvolumens der Gesellschaft. Im Falle einer Wiederanlage entspricht die „bevorrechtigte Tranche“ dem gesamten Wiederanlagebetrag.

c) Zuordnung der angebotenen Anteile

Sofern der HTB Gruppe Beteiligungen an Immobilienfonds angeboten werden, können diese zunächst von der Gesellschaft in Höhe der jeweiligen „bevorrechtigten Tranche“ erworben werden, die in der chronologischen

Reihenfolge als Erstes aufgeführt ist (Gesellschaften mit der längsten Vertriebs- und Investitionsphase). Sollte diese Gesellschaft die Beteiligungen nicht oder nicht vollständig erwerben, werden die Beteiligungen der Gesellschaft angeboten, die in der chronologischen Reihenfolge als nächstes aufgeführt ist. Diese Vorgehensweise wiederholt sich, bis alle angebotenen Anteile verteilt sind.

d) Erwerb über den Zweitmarkt

Unabhängig von diesen Regelungen kann jede Gesellschaft über den Zweitmarkt eigenständig Beteiligungen erwerben, da hier ein Marktpreis gebildet und insoweit ein Interessenkonflikt nicht gesehen wird.

Ferner regelt die Compliance Richtlinie den Erwerb von Beteiligungen, die im Eigentum eines anderen Gruppenunternehmens stehen. Hiernach ist der Erwerb nur dann zulässig, wenn er einem Drittvergleich standhält, also zu einem Preis erfolgt, den auch ein Dritter für diese Beteiligungen zahlen würde. Diese Regelung gilt auch für den Fall, dass die Emittentin eine Beteiligung an einer Fondsgesellschaft erwirbt.

6.3 Treuhänderin

Die Emittentin hat mit Abschluss des Treuhandvertrages am 11. August 2021 die AKTIVA Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Bremen (Geschäftsanschrift: An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen; eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter HRB 27155 HB) als Treuhänderin bestellt. Die AKTIVA Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist ein Unternehmen der HTB Gruppe. Es wird auf die bestehenden Interessenkonflikte hingewiesen, die im Abschnitt 5.7.3 dargestellt wurden.

Sollte das Treuhandverhältnis zwischen der Emittentin und der Treuhänderin vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibung „HTB Immobilienanleihe 2026“ vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, eine neue Treuhänderin zu bestellen.

Einzahlungen auf die Schuldverschreibung „HTB Immobilienanleihe 2026“ durch Anleger erfolgen ausschließlich auf ein Konto der Emittentin, über das die Emittentin und die Treuhänderin nur gemeinsam verfügen können (das „Emissionskonto“).

Die Treuhänderin erteilt ihre Zustimmung zur Vornahme von folgenden Auszahlungen aus dem Emissionskonto:

- in Höhe von 10% zur freien Verwendung durch die Anleiheschuldnerin,
- in Höhe von 90% für den Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (einschließlich Nebenkosten).

6.4 Markt und Angaben zur Wettbewerbsposition

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist der Erwerb, das Halten und Verwalten sowie die Veräußerung von Immobilien sowie Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Dabei liegt der Schwerpunkt auf Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds (Wohn-, Büro-, Handels-, Logistik-, Hotel- oder Pflegeimmobilien). Für den Wert der Immobilienfonds ist der Markt der Immobilien, die in den jeweiligen Fonds gehalten werden, von wesentlicher Bedeutung. Insoweit wird die Entwicklung der Emittentin auch bestimmt von der Entwicklung der Märkte für

- Büroimmobilien,
- Handelsimmobilien,
- Logistikimmobilien,
- Hotelimmobilien,
- Pflegeimmobilien und
- Wohnimmobilien.

Da die Emittentin auch Anteile an Immobilienfonds auf dem Zweitmarkt erwerben wird, ist auch dieser Markt für die Entwicklung der Emittentin wichtig.

Im Folgenden sind die maßgeblich relevanten Märkte und deren Entwicklung im Überblick beschrieben.

6.4.1 Immobilienmarkt

6.4.1.1 Büroimmobilien

Das erste und das vierte Quartal 2020 waren einer Erhebung von JLL zufolge hauptsächlich dafür verantwortlich, dass das gesamte Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt trotz widriger Umstände nur um 11 % unterhalb des Vorjahres blieb. Von den insgesamt 81,6 Mrd. Euro entfielen rund 24,5 Mrd. Euro und damit 30 % aller Immobilieninvestments auf den Bürosektor, der sich damit nur knapp dem Wohnsegment (31 %) geschlagen geben musste.¹ Infolge der Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie ging die Nachfrage nach Büroflächen zurück und führte auf den Top-5-Bürovermietungsmärkten zu einem Flächenumsatz von 2,16 Mio. Quadratmetern, was einem Minus von rund 36 % zum Vorjahr entspricht.² Dies wird den Analysten von CBRE zufolge allerdings nur ein temporärer Effekt sein, da vielerorts Neuanmietungen nur aufgeschoben, aber nicht aufgehoben sind. Aufgrund der Tatsache, dass bereits vor Corona die Leerstandsquoten niedrig und der Nachfrageüberhang hoch waren, konnten die negativen Effekte von der mehr als soliden Basis größtenteils kompensiert werden. Ende 2020 lag die Leerstandsquote der Top-5-Bürovermietungsmärkte gemäß CBRE bei nur 3,9 %³, über alle Standorte hinweg laut Erhebungen von BNP Paribas Real Estate bei einem immer noch moderaten Durchschnitt in Höhe von 4,5 %⁴. Trotz des rückläufigen Flächenumsatzes blieb das Mietpreisniveau aufgrund der Angebotssituation relativ stabil. Spitzenmieten konnten im Jahresvergleich sogar um rund 2 %⁵ zulegen. CBRE schließt daraus, dass Mieter also auch in Krisenzeiten bereit sind, für moderne Büroflächen hohe Mieten zu zahlen, wobei allerdings gleichzeitig die Anforderungen an die Qualität der Flächen steigen. Da Repräsentanz nach wie vor eine der wichtigsten Aufgaben für Büros ist, kann davon ausgegangen werden, dass viele Unternehmen auch weiterhin auf 1-A-Lagen setzen und den Druck in dieser Sparte hochhalten werden. Daher werden auch nach Corona und trotz Remote Working Büroimmobilien nach wie vor eine wichtige Rolle spielen, schätzt CBRE ein. Unternehmen werden jedoch weiterhin dazu übergehen, Büroflächen zu professionalisieren und auf moderne, technologiebasierte und somit flexiblere Büros für hybride Arbeitsmodelle umzustellen. Flex-Office-Betreiber, die ihre Krisenfestigkeit im Jahr 2020 bereits bewiesen haben, bieten auch aus Investorensicht großes Potenzial, sagen die Marktanalysten von CBRE weiter voraus.⁶

6.4.1.2 Handelsimmobilien

Neben dem Hotel- und Gaststättengewerbe zählt der Bereich des Einzelhandels unbestritten zu einem der Segmente, die von den in Deutschland durchgeführten Lockdowns und weiteren Beschränkungen im Jahr 2020 am meisten betroffen waren. Konsum- und Umsatzeinbrüche, insbesondere im Frühjahr und im ansonsten umsatzstarken Vorweihnachtsgeschäft, führten trotz diverser staatlicher Hilfspakete zu zahlreichen Betriebsaufgaben und Filialschließungen einiger Großanbieter. Dies betrifft insbesondere den Bereich Non-Food. Ersten Erhebungen zufolge wird der stationäre Handel aller Voraussicht nach für 2020 ein Minus von 2,7 % verbuchen, während der Onlinehandel deutliche Zuwächse verzeichnen kann.⁷ Die bereits begonnene Verschiebung der Anteile zulasten des stationären Handels und zugunsten des Onlinehandels wurde durch das geänderte Konsumverhalten massiv beschleunigt. Für den Immobilienmarkt für Handelsimmobilien ist laut CBRE bereits jetzt als Folge der Pandemie festzustellen, dass die Spitzenmieten in den innerstädtischen Top-Lagen und Shopping-Centern zurückgegangen sind.⁸ Gleichzeitig führte die verstärkte Risikobetrachtung der Investoren dazu, dass sich Spitzenrenditen für Einkaufszentren für Top-Objekte in A- und B-Standorten im Vergleich zum Vorjahr

¹ JLL Investmentmarktüberblick Deutschland, 4. Quartal 2020, S. 6

² CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 11

³ CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 11

⁴ BNP Paribas Real Estate Büromarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020, S. 2

⁵ BNP Paribas Real Estate Büromarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020, S. 2

⁶ CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 12

⁷ CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 14

⁸ CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 14

um 100 Basispunkte erhöht haben.⁹ Trotz teils gravierender Auswirkungen der Pandemie ist der deutsche Retail-Investmentmarkt im Jahr 2020 nach Aussage von BNP Paribas Real Estate mit insgesamt 12,3 Mrd. Euro lediglich 5 % unter dem Vorjahresniveau geblieben. Für dieses gute Ergebnis sind allerdings, so die Analysten weiter, keine Einzel-, sondern große Paketverkäufe, die rund 7,5 Milliarden Euro ausmachen, verantwortlich.¹⁰

6.4.1.3 Logistimmobilien

Der Logistiksektor in Deutschland hat seine wachsende Attraktivität und seine systemrelevante Bedeutung für das gesellschaftliche Leben auch oder gerade während der Corona-Pandemie eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Mit einem Flächenumsatz von rund 6,83 Mio. Quadratmetern konnte im Jahr 2020 das Vorjahresniveau auf dem Logistik- und Industrieimmobilienmarkt quasi gehalten werden.¹¹ Hiervon entfielen 47 % auf das erste und 53 % auf das zweite Halbjahr 2020.¹² Bei einem durchschnittlichen Flächenumsatz von 6,11 Mio. Quadratmetern über die letzten zehn Jahre gesehen konnte im Jahr 2020 der Durchschnitt um knapp 12 % übertroffen werden.¹³ Lag der Anteil des Onlinehandels in den letzten fünf Jahren gemäß CBRE bei durchschnittlich 13 % am gesamten Flächenumsatz, erhöhte sich der Anteil in der zweiten Jahreshälfte 2020 auf über 23 %. Dem Bundesverband Paket und Expresslogistik e.V. zufolge haben sich sowohl Sendungsvolumina als auch Umsatz in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt.¹⁴ Auf der Investmentseite wurde im Jahr 2020 ein Transaktionsvolumen in Höhe von 7,6 Mrd. Euro umgesetzt, hiervon allein 4 Mrd. im zweiten Halbjahr 2020.¹⁵

6.4.1.4 Hotelimmobilien

Im Jahr 2020 fiel die Hotelauslastung auf bis zu 32 %, was einem Rückgang um 40 % Punkte im Vergleich zu 2019 entspricht.¹⁶ Aktuelle Erhebungen zufolge lag die Zahl der Übernachtungen im Jahr 2020 bei 302,3 Mio., was einem Minus um 39 % gegenüber dem Vorjahr (rund 494 Mio.) entspricht.¹⁷ Nationale Übernachtungen, die nach wie vor den überwiegenden Teil der gesamten Übernachtungen ausmachen, gingen um 33 % zurück, internationale Übernachtungen gar um 64 %.¹⁸ Diese Zahlen spiegeln sich auch im Investmentergebnis wider: Während im Vorjahr noch rund 5 Mrd. Euro investiert wurde, betrug das Transaktionsvolumen im Jahr 2020 laut BNP Paribas Real Estate nur noch 2,2 Mrd. Euro (minus 57 % gegenüber 2019), was gleichbedeutend mit dem schwächsten Ergebnis seit sieben Jahren ist. Hiervon wurde rund die Hälfte im ersten Quartal, das noch weitgehend frei von coronabedingten Einschränkungen war, generiert.¹⁹ Der Anteil der ausländischen Anleger sank mit einem Anteil von 44 % auf den niedrigsten Wert seit einer guten Dekade.²⁰ Generell bleibt CBRE zufolge das Vertrauen in den deutschen Hotelinvestmentmarkt hoch. Aufgrund des sehr hohen Anteils an Inlandsreisen verspricht man sich nach der Pandemie für den deutschen Markt eine zügige Erholung, während es länderübergreifend noch länger dauern könnte.

⁹ CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 14

¹⁰ BNP Paribas Real Estate Retail-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020, S. 1

¹¹ BNP Paribas Real Estate Logistikmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020, S. 1

¹² CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 17

¹³ BNP Paribas Real Estate Logistikmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020, S. 1

¹⁴ CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 17

¹⁵ CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 18

¹⁶ CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 20

¹⁷ CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 20

¹⁸ CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 20

¹⁹ BNP Paribas Real Estate Hotel-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020 Jahresreport, S. 1

²⁰ BNP Paribas Real Estate Hotel-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020 Jahresreport, S. 1

6.4.1.5 Pflegeimmobilien

Die strukturelle Veränderung in der alternden Gesellschaft Deutschlands schreitet weiter voran. Im „RWI Pflegeheim Rating Report 2020“ lag die mittelfristige Prognose für die Anzahl der pflegebedürftigen Menschen im Jahr 2030 bei rund 4,4 Mio. Aktuellen Daten aus der Pflegestatistik zufolge waren in Deutschland jedoch bereits im Jahr 2019 ca. 4,1 Mio. Personen pflegebedürftig.²¹ Unter Berücksichtigung der Wachstumsraten der letzten Jahre werden diese Prognosewerte daher vermutlich wesentlich eher erreicht werden. Der Markt für Gesundheits- und Sozialimmobilien ist in Deutschland ein solider Wachstumsmarkt, was u.a. auch auf die wirtschaftlich stabile Lage der meisten Betreiber, hohen Auslastungsquoten und den auch in Corona-Zeiten fast nicht vorhandenen Mietausfällen zurückzuführen ist. Das macht dieses Immobiliensegment, so fasst CBRE zusammen, sowohl für private als auch institutionelle Investoren interessant. Mit einer Steigerung von rund 61 % im Vergleich zum Vorjahr betrug das Investitionsvolumen im Jahr 2020 rund 3,38 Mrd. Euro, wovon ca. 1,4 Mrd. Euro einem besonders starken vierten Quartal zuzurechnen sind. Mit diesem Rekordergebnis hat der Gesundheitsimmobilienmarkt 2020 laut CBRE die bisherigen Top-Jahre 2016 und 2018 noch einmal deutlich übertroffen.²² Der Anteil am gesamten Transaktionsvolumen lag bei 4,3 %.

6.4.1.6 Wohnimmobilien

Das Wohnsegment zählt unbestritten zu den Gewinnern der Corona-Pandemie, die dem ohnehin schon starken Investmentmarkt in dieser Sparte im Jahr 2020 noch weiteren Auftrieb bescherte. Mit rund 20,8 Mrd. Euro konnte laut BNP Paribas Real Estate ein Transaktionsvolumen erreicht werden, das historisch nur im Boom-Jahr 2015 übertroffen werden konnte. Im Vorjahresvergleich entspricht dieser Wert einem Plus von 7 %, auf den langjährigen Durchschnittswert gesehen circa 36 %.²³ Insgesamt wurde in 2020 rund ein Drittel des in deutsche Immobilien investierten Kapitals in der Wohnsparte ausgegeben. Analysten wie JLL sehen u.a. in konstanten Cashflows, geringen Mietausfallquoten und negativen Zinsen bei Staatsanleihen Gründe dafür, dass auch institutionelle Investoren mit langfristiger Anlagestrategie vermehrt in diesem Segment investieren. So fanden im Jahr 2020 einige große Portfoliotransaktionen statt. Rund zwei Drittel aller Wohninvestments lagen in einer Größenklasse von über jeweils über 100 Mio. Euro.²⁴ Dreiviertel aller Investitionen wurden in Bestandsportfolios und Projektentwicklungen getätigt. Gerade letztgenannte Sparte steht im Fokus von Investoren, da für diese keine Mietpreisbremse gilt.

6.4.2 Zweitmarkt

Der Zweitmarkt, also der Markt, an dem Anteile von in der Regel bereits platzierten geschlossenen Fonds gehandelt werden, stellt nach Einschätzungen der Emittentin seit Jahren ein wachsendes Segment dar. Neben der traditionellen Vermittlung von Zweitmarktumsätzen durch den Anbieter bzw. den Treuhänder eines Beteiligungsangebotes haben sich börsenbasierte und privat organisierte Zweitmarkt-Handelsplattformen etabliert und stehen verkaufswilligen Anlegern als Verkaufsplattform zur Verfügung. Auch besteht die Möglichkeit, direkt aus Bank- oder Privatbeständen anzukaufen. Als Käufer treten institutionelle Investoren wie z.B. geschlossene Zweitmarktfonds und zunehmend private Anleger auf.

Nach Angaben der Deutschen Zweitmarkt AG hat der Zweitmarkt für geschlossene Fonds im Jahr 2020 trotz Corona-Pandemie ein gutes Handelsjahr aufgewiesen. Das am Markt gehandelte Nominalkapital hat sich im Vergleich zum Jahr 2019 leicht um 1,9% auf 280,00 Mio. Euro reduziert. Die Summe der Kaufpreise ließen im gleichen Zeitraum um 8,5 % nach. Sie liegt bei 198,53 Mio. Euro.²⁵

²¹ CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 26

²² CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 27

²³ BNP Paribas Real Estate Wohn-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020, S. 1

²⁴ BNP Paribas Real Estate Wohn-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020, S. 1

²⁵ Deutsche Zweitmarkt AG, Marktbericht Gesamtjahr 2020, Stand 05. Januar 2021

Der durchschnittliche Handelskurs über alle Anlageklassen lag gemäß dem Marktbericht der Deutsche Zweitmarkt AG im Jahr 2020 bei ca. 70,90 %, was einem Rückgang von 6,7 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Bei den gehandelten Immobilienfonds betrug der Durchschnittskurs ca. 90%.²⁶

Insgesamt kam es im Jahr 2020 zu 7.804 Handelsabschlüssen (leichter Rückgang von 1,7 % gegenüber dem Vorjahr). Im Rahmen dessen ist vor allem der starke Handel von Immobilienfonds ausschlaggebend. Auf Immobilienfonds entfällt mit knapp 64 % der größte Umsatzanteil.²⁷

6.5 Wesentliche Verträge

6.5.1 Treuhandvertrag

Die Emittentin und die AKTIVA Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bremen, haben am 11. August 2021 einen Treuhandvertrag geschlossen, in dem die Freigabe der Gelder vom Emissionskonto der Emittentin geregelt wurden. Nach diesem Vertrag darf die Emittentin nur gemeinsam mit der Treuhänderin über das Emissionskonto verfügen. Diese Pflicht gilt allerdings nur für die aus der Emission der Inhaberschuldverschreibungen stammenden Gelder. Weitere Mittelzuflüsse auf dem Emissionskonto z.B. in Folge von Rückflüssen aus Investitionen oder Zahlungen von Stückzinsen durch Anleger unterliegen nicht der Freigabe durch die Treuhänderin.

Die Treuhänderin gibt die auf das Emissionskonto eingegangenen Beträge auf Anforderung der Emittentin in folgenden Fällen frei:

- 10% der eingegangenen Emissionsgelder werden zur freien Verwendung durch die Emittentin ohne weitere Prüfung freigegeben,
- 90% der eingegangenen Emissionsgelder werden nur für den Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (einschließlich Nebenkosten) freigegeben.

Die Treuhänderin übernimmt keine weiteren Aufgaben. Die Treuhänderin prüft insbesondere nicht die Bonität von Vertragspartnern der Emittentin und auch nicht die Angemessenheit, Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Verwendung der Anleihegelder nach deren Auszahlung vom Emissionskonto. Die AKTIVA Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist ein Unternehmen der HTB Gruppe. Es wird auf die bestehenden Interessenkonflikte hingewiesen, die im Abschnitt 5.7.3 dargestellt wurden.

Die Treuhänderin erhält für die Leistungen des Treuhandvertrages eine Vergütung von Euro 7.500 zzgl. USt.

6.5.2 Weitere wesentliche Verträge

Bis zum Datum des Prospektes hat die Emittentin keine weiteren wesentlichen Verträge abgeschlossen. Gewinnabführungsverträge bestehen nicht.

6.6 Gewinnprognosen oder -schätzungen

Die Emittentin nimmt keine Gewinnprognosen oder Gewinnschätzungen in diesen Prospekt auf.

6.7 Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

Für die Emittentin fanden im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) statt, die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

²⁶ Deutsche Zweitmarkt AG, Marktbericht Gesamtjahr 2020, Stand 05. Januar 2021

²⁷ Deutsche Zweitmarkt AG, Marktbericht Gesamtjahr 2020, Stand 05. Januar 2021

7 Angaben in Bezug auf die Schuldverschreibungen

7.1 Gegenstand des Angebots

Die Emittentin bietet Schuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „HTB Immobilienanleihe 2026“ im Emissionsvolumen von 10.000.000 Euro (zehn Millionen Euro) an.

Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind bei einem Emissionsvolumen von 10.000.000 Euro eingeteilt in bis zu 10.000 untereinander gleichberechtigte Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000 Euro (eintausend Euro). Die Inhaberschuldverschreibungen sind nicht nachrangig, dinglich besichert und mit einem festen Zins ausgestattet.

Die Inhaberschuldverschreibungen und die Zinsansprüche werden in einer Globalurkunde mit einem nominalen Gesamtnennbetrag von bis zu 10.000.000 Euro (zehn Millionen Euro) verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, in Girosammelverwahrung hinterlegt. Weitere Hinterlegungsstellen – insbesondere im Ausland – existieren zum Datum des Prospektes nicht. Den Anlegern der Inhaberschuldverschreibungen stehen Miteigentumsrechte an der Globalurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Eschborn, übertragen werden können. Effektive Einzelkunden und/oder Sammelkunden für ein und/oder mehrere Inhaberschuldverschreibungen mit Ausnahme der Globalurkunde werden nicht ausgegeben.

Die WKN für die Inhaberschuldverschreibungen lautet A3E5WL.

Die ISIN für die Inhaberschuldverschreibungen lautet DE000A3E5WL7.

Inhaberschuldverschreibungen, auch „Anleihen“ genannt, sind Wertpapiere, die anders als Aktien, keine reine gewinnabhängige Dividende gewähren, sondern mit einem festen Zinssatz über die gesamte Laufzeit ausgestattet sind und das Recht gewähren, am Ende der Laufzeit die Inhaberschuldverschreibungen zum Nennbetrag zurückzugeben. Der Rückzahlungsbetrag unterliegt keinen börslichen Kursschwankungen. Auch vor Ablauf der Laufzeit können Inhaberschuldverschreibungen jederzeit übertragen, von einem Kaufinteressenten erworben, an Dritte abgetreten oder verpfändet werden.

Mit dem Kauf einer Inhaberschuldverschreibung erwirbt der Käufer das Recht auf einen dem Nennbetrag entsprechenden Teil der Emission. Dieses anteilige Recht wird durch einen Miteigentumsanteil an der Globalurkunde eingeräumt.

Form und Inhalt der Inhaberschuldverschreibungen, die Anleihebedingungen sowie alle Rechte und Pflichten der Anleger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach deutschem Recht. Inhaberschuldverschreibungen sind in den §§ 793 ff. BGB geregelt. Diese Regelungen werden durch die jeweiligen Anleihebedingungen konkretisiert.

Grundlage für die gegenständliche Emission der Inhaberschuldverschreibungen ist ein Beschluss des Vorstands der Emittentin mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 29. Juni 2021.

7.2 Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge

Die Emittentin erwartet aus der Emission der Inhaberschuldverschreibungen mit einem Emissionsvolumen von 10.000.000 Euro unter Berücksichtigung der durch den Emissionserlös zu tragenden Kosten von 687.500 Euro einen Nettoerlös in Höhe von 9.312.500 Euro. Dieser soll in Höhe von ca. 9.000.000 Euro in den Ausbau der Geschäftstätigkeit investiert werden. Im Rahmen dessen liegt der Schwerpunkt der Investitionen im Aufbau bzw. Erwerb eines Portfolios aus Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds. Der verbleibende Teil des Nettoemissionserlöses dient der Bildung einer Liquiditätsreserve.

Zum Datum des Prospektes hat die Emittentin bereits 32 Verträge hinsichtlich des Erwerbs von Kommanditanteilen an geschlossenen Immobilienbeteiligungen auf dem Zweitmarkt zu einem Gesamtkaufpreis (inkl. Nebenkosten) in Höhe von ca. 624.000 Euro abgeschlossen. Hierauf wurden bereits ca. 605.000 Euro gezahlt. Gegenstand eines Kaufvertrages war ein Anteil an einer Kommanditgesellschaft, die von der HTB Gruppe verwaltet wird.

Das Anleihekaptal aus dieser Emission reicht nach Auffassung der Emittentin aus, um den aufgeführten Verwendungszweck zu finanzieren. Weitere Finanzierungsarten, insbesondere Fremdfinanzierungen über Bankdarlehen, sollen zum Datum des Prospektes nicht genutzt werden. Sollten nur Teile des geplanten Nettoemissionserlöses erzielt werden, so können die Investitionen in den Verwendungszweck bereits mit geringen Mittelzuflüssen vorgenommen werden. Für die Umsetzung des Geschäftskonzeptes ist eine Vollplatzierung nicht notwendig.

7.3 Kosten der Emission

Durch das Angebot der Inhaberschuldverschreibung mit einem Emissionsvolumen von 10.000.000 Euro entstehen bei der Emittentin Gesamtkosten in Höhe von 687.500 Euro. Die Gesamtkosten teilen sich wie folgt auf:

7.3.1 Konzeptionskosten

Die Kosten im Zusammenhang mit der Konzeption der Inhaberschuldverschreibungen einschließlich der Kosten der Erstellung der Emissions- und Marketingunterlagen, der Zahlstelle sowie die einmaligen Gebühren im Zusammenhang mit der Überführung der Wertpapiere in die Girosammelverwahrung betragen voraussichtlich 80.000 Euro.

Ferner erhält die Treuhänderin für die Freigabe der Emissionsgelder eine Vergütung von Euro 7.500 zzgl. USt.

7.3.2 Platzierungsabhängige Kosten

Die Vertriebskosten erfassen die vom Platzierungserfolg abhängigen Kosten und betragen bis zu 6 % des eingezahlten Anleihekaptals. Im Falle der Vollplatzierung des Emissionsvolumens von 10.000.000 Euro entspricht das einem Betrag in Höhe von bis zu 600.000 Euro.

7.4 Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen

Finanzintermediäre, die die Vermittlung der Schuldverschreibungen übernehmen, haben ein Interesse an der Emission der angebotenen Inhaberschuldverschreibungen, da sie für die Vermittlung der Inhaberschuldverschreibungen eine erfolgsabhängige Provision erhalten.

Die AKTIVA Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird als Treuhänderin fungieren und erhält hierfür eine Vergütung.

Potenzielle Interessenkonflikte seitens Finanzintermediäre sowie der AKTIVA Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft könnten sich aus eigenen unternehmerischen bzw. finanziellen Interessen (Umsatz- und Gewinnerzielung) ergeben.

Nach Kenntnis der Emittentin bestehen keine weiteren Interessen von Dritten, die für das Angebot der Inhaberschuldverschreibungen von ausschlaggebender Bedeutung sind.

7.5 Währung der Wertpapieremission

Die Wertpapieremission lautet auf Euro.

7.6 Rang der Wertpapiere

Die Inhaberschuldverschreibungen samt Zinszahlungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen nicht nachrangigen Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen Vorrang eingeräumt wird. Eine Änderung des Rangs der Inhaberschuldverschreibungen kann nur durch gleichlautenden Vertrag mit allen Anlegern oder durch Mehrheitsbeschluss der Gläubigerversammlung erfolgen.

7.7 Rechte der Anleger

Die Rechte der Anleger umfassen das Recht auf Zinszahlungen und Kapitalrückzahlung am Laufzeitende durch die Emittentin, das Recht zur außerordentlichen Kündigung sowie zur Einberufung einer Gläubigerversammlung.

7.7.1 Zinsen

7.7.1.1 Zinssatz und Zinsberechnungsmethode

Der feste Zinssatz beträgt 4,50 % p. a. des Nennbetrages der Inhaberschuldverschreibungen. Die Verzinsung beginnt am 15. November 2021. Soweit Zinsen für weniger als ein Jahr zu zahlen sind, erfolgt die Berechnung nach der Methode act/act (ICMA). Bei dieser Zinsberechnungsmethode werden die Anzahl der Tage für die Zahlungsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zugrunde gelegt werden, so dass die Tage eines Jahres 365 beziehungsweise 366 (Schaltjahr) betragen. Die Zinsberechnung erfolgt durch die Emittentin.

7.7.1.2 Zinstermin

Die Zinsen sind nachträglich am folgenden Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufes zur Zahlung fällig. Der erste Zinslauf beginnt am 15. November 2021 und endet am 14. November 2022. Alle weiteren Zinsläufe beginnen am 15. November eines Jahres und enden am 14. November des darauffolgenden Jahres. Die erste Zinszahlung ist am 15. November 2022 fällig. Für den letzten Zinslauf ist die Zahlung der Zinsen am 15. November 2026 fällig.

7.7.1.3 Verzug

Soweit die Emittentin für die Inhaberschuldverschreibungen Zinsen für einen Zinstermin nicht am Zinstermin zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Der Zins zwischen Zinstermin und dem Tag, der der Zahlung vorausgeht, wird mit 4,50 % p. a. nach der Zinsmethode act/act (ICMA) taggenau berechnet.

7.7.2 Kapitalrückzahlung

Die Laufzeit der Inhaberschuldverschreibungen beginnt am 15. November 2021 und endet mit Ablauf des 14. November 2026.

Die Emittentin verpflichtet sich, den Anlegern die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit zurückzuzahlen; mithin am 15. November 2026.

Wenn dieser Tag kein Bankarbeitstag ist, erfolgt die Rückzahlung am folgenden Bankarbeitstag. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag der Inhaberschuldverschreibungen.

Im Falle einer ordentlichen Kündigung durch die Emittentin berechnet sich der Rückzahlungsbetrag wie folgt:

Kündigung zum:	Rückzahlungsbetrag in % des Nennbetrages:
14. November 2022	104
14. November 2023	103
14. November 2024	102
14. November 2025	101

Der Rückzahlungsbetrag ist in einem solchen Fall am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit aufgrund der Kündigung der Emittentin zur Zahlung fällig.

Erfolgt in Folge einer Teilkündigung eine vorzeitige Teilrückzahlung der Schuldverschreibungen durch die Anleiheschuldnerin, dann berichtigt der Poolfaktor den Nennbetrag der Schuldverschreibungen um bereits erfolgte vorzeitige Teilrückzahlungen. Zur Ausgabe der Emission beträgt der Poolfaktor 1, bei entsprechenden vorzeitigen Rückzahlungen der Schuldverschreibungen reduziert sich der Faktor um die prozentuale Teilrückzahlungen.

Beispiel zum Poolfaktor: Unterstellt man eine Teilrückzahlung der Schuldverschreibung in Höhe von 6 % dann reduziert sich der Faktor nach der oben genannten Methodik auf 0,94. Multipliziert man den Nennbetrag der Schuldverschreibung mit dem Poolfaktor, so erhält man den tatsächlich verbleibenden Nennbetrag, der dann maßgeblich für die Berechnung der Zinsen und weiterer Rückzahlungen maßgeblich ist.

Soweit die Emittentin die Inhaberschuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die Inhaberschuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht, bezogen auf den ausstehenden Tilgungsbetrag mit 4,50 % p. a. nach der Zinsmethode act/act (ICMA) verzinst.

7.7.3 Rendite

Die Bruttorendite der Inhaberschuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung am Ende der Laufzeit zum Nennbetrag (100 %) beträgt unter Berücksichtigung der Nominalverzinsung von 4,50 % p. a. einem Betrag in Höhe von 4,50 % p.a.

Für die Berechnung der individuellen Rendite über die gesamte Laufzeit hat der Anleger die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Nennbetrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen sowie die Laufzeit und seine Transaktionskosten (zum Beispiel Depotgebühren an die vom Anleger beauftragte Bank) zu berücksichtigen. Die jeweilige Nettorendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von den eventuell zu zahlenden Transaktionskosten sowie der individuellen Steuersituation abhängig ist.

7.7.4 Verjährungsfrist von Zinsforderungen und Rückzahlungsanspruch

Ansprüche auf die Zahlung von Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche auf die Zahlung von Kapital verjähren nach dreißig Jahren jeweils ab Fälligkeit.

7.7.5 Steuern

Die Zinsen aus der Anleihe unterliegen bei einer unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen natürlichen Person als Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG der Einkommensteuer und unterliegen der sogenannten Abgeltungsteuer (§ 32d EStG). Diese beträgt 25 % der Zinserträge zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer. Die Kapitalerträge bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anlegers den Sparerpauschbetrag nicht übersteigen. Ledige und getrennt veranlagte Ehegatten können derzeit jährlich bis zu 801 Euro (Sparerpauschbetrag) an Kapitaleinkünften steuerfrei vereinnahmen; zusammen veranlagte Ehegatten bis zu 1.602 Euro. Gewinne aus der Veräußerung der Inhaberschuldverschreibungen unterliegen gleichermaßen wie Zinseinnahmen der Abgeltungsteuer.

Warnhinweis:

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin kann sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken.

7.7.6 Kündigungsrecht der Emittentin

Die Emittentin ist berechtigt, die Inhaberschuldverschreibungen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen jeweils zum Ende eines Zinslaufes zu kündigen. Teilkündigungen sind zulässig.

Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages bleibt hierdurch unberührt, wenn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses der Anleiheschuldnerin aus wichtigem Grund in der Person der Anleihegläubiger nicht mehr zumutbar ist, weil z.B. der Anleger seine Einlage nicht leistet oder kein Depot für die Einbuchung der Anleihe benennt.

7.7.7 Kündigungsrechte der Anleger

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleger während der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung besteht nicht.

Jeder Anleger ist berechtigt, seine Inhaberschuldverschreibungen unverzüglich zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund im Sinne von Ziff. 10 der Anleihebedingungen vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

1. die Emittentin Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Zinstermin zahlt; oder
2. die Emittentin seine Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder
3. ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
4. die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Inhaberschuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (im Folgenden „Pflichtverletzung“ genannt) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
5. die Emittentin oder ihr Mutterunternehmen im Sinne von § 290 HGB ihre Geschäftstätigkeit einstellt oder ihr gesamtes Vermögen oder wesentliche Teile ihres Vermögens an Dritte (außer an ein verbundenes Unternehmen im Sinne von §§ 15ff. AktG) abgibt und dadurch der Wert des Vermögens der Emittentin oder ihres Mutterunternehmens wesentlich vermindert wird. Eine solche wesentliche Wertminderung wird im Falle einer Veräußerung von Vermögen angenommen, wenn der Wert der veräußerten Vermögensgegenstände 25 % der Bilanzsumme der Emittentin oder des Mutterunternehmens übersteigt; oder
6. ein Kontrollwechsel bei der Emittentin oder deren Mutterunternehmen im Sinne von § 290 HGB eintritt. Ein Kontrollwechsel gilt als eingetreten, wenn infolge einer Änderung der Gesellschafter der Emittentin oder des Mutterunternehmens eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 22 Abs. 2 WpHG abgestimmt handeln, und am 01. Oktober 2021 weder Gesellschafter der Emittentin noch dessen Muttergesellschaft waren (im Folgenden „Relevante Person“ genannt) oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag einer Relevanten Person handeln, zu irgendeiner Zeit unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Grund- bzw. Stammkapitals der Emittentin oder dessen Mutterunternehmen und/oder mehr als 50 % der Stimmrechte der Emittentin oder deren Mutterunternehmen hält bzw. halten. Als Relevante Person gilt nicht ein verbundenes Unternehmen der Emittentin oder des Mutterunternehmens im Sinne von §§ 15ff. AktG; oder
7. die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (zum Beispiel einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von §§ 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit diesen Inhaberschuldverschreibungen eingegangen ist.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

Die Kündigung durch den Anleger hat per eingeschriebenen Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleger der Emittentin einen aktuellen Eigentumsnachweis der depotführenden Bank der Schuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung geschuldeter Beträge ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anlegers an die Emittentin. Die Kündigung ist an die Emittentin, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen zu adressieren.

7.7.8 Negativerklärungen

Die Emittentin verpflichtet sich gegenüber den Anlegern zu Folgendem:

Während der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibungen der Anleger ist sicherzustellen, dass die Verpflichtungen aus den Inhaberschuldverschreibungen auch in Zukunft im gleichen Rang mit allen anderen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen oder diesen im Rang vorgehen.

7.7.9 Gläubigerversammlung

Gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz kann eine Gläubigerversammlung einberufen werden, die den Anleger vertritt.

In der Gläubigerversammlung sind die Anleger mit einem ihrem Beteiligungsverhältnis zum Gesamtnennbetrag der Inhaberschuldverschreibungen entsprechenden Stimmrecht vertreten. Die Gläubigerversammlung fasst Beschlüsse insbesondere im Hinblick auf die Änderung von Anleihebedingungen, wie zum Beispiel Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss von Zinsen; Veränderung der Fälligkeit oder der Höhe des Rückzahlungsanspruches; Erklärung eines qualifizierten Rangrücktrittes der Forderungen aus den Inhaberschuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin; dem Verzicht auf Kündigungsrechte der Gläubiger oder der Schuldnerersetzung. In diesen Fällen ist zur Beschlussfassung eine Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte erforderlich. Ansonsten bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit der einfachen Mehrheit.

Beschlüsse der Anleger werden entweder in einer Gläubigerversammlung oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung getroffen. Beschlüsse der Anleger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff. SchVG getroffen. Anleger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennwerts der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden den Anlegern in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben. Die Gläubigerversammlung findet am Sitz der Emittentin statt.

Beschlüsse der Anleger im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Anleger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennwerts der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Eine Gläubigerversammlung und eine Übernahme der Kosten für eine solche Versammlung durch die Emittentin findet ausschließlich im Fall des §18 Absatz 4 SchVG statt. Die Abstimmung wird von einem von der Emittentin beauftragten Notar oder, falls der gemeinsame Vertreter zur Abstimmung aufgefordert hat, vom gemeinsamen Vertreter geleitet. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden den Anlegern die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.

Die Einberufung der Gläubigerversammlung wird im elektronischen Bundesanzeiger öffentlich bekannt gemacht.

Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung ist die vorherige Anmeldung der Anleger erforderlich. Jeder Anleger kann sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen.

Die Gläubigerversammlung ist beschlussfähig, wenn die anwesenden Anleger wertmäßig mindestens die Hälfte des Anleihekaptals vertreten. Ist dies nicht der Fall, kann der Vorsitzende der Versammlung eine zweite Versammlung einberufen, die dann als beschlussfähig gilt. Für Beschlüsse, die jedoch die qualifizierte Mehrheit erfordern, müssen die anwesenden Anleger mindestens 25 % des Anleihekaptals ausmachen.

7.8 Emissionstermin

Die Platzierung der Inhaberschuldverschreibungen beginnt einen Werktag nach der Veröffentlichung des Prospektes. Der voraussichtliche Emissionstermin (Hinterlegung der Globalurkunde bei der Hinterlegungsstelle) ist der erste Werktag nach Veröffentlichung des Prospektes, voraussichtlich der 13. November 2021. Im Übrigen ist der Emissionstermin nicht mit dem Datum der Lieferung der Wertpapiere identisch.

7.9 Übertragbarkeit der Wertpapiere

Die auf den Inhaber lautenden Inhaberschuldverschreibungen sind entsprechend den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Eschborn, frei übertragbar. Dabei werden die Miteigentumsrechte an der Globalurkunde auf den Erwerber übertragen.

7.10 Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot

7.10.1 Bedingungen, denen das Angebot unterliegt

Die Verbreitung dieses Prospektes und das Angebot der in diesem Prospekt beschriebenen Inhaberschuldverschreibungen können unter bestimmten Rechtsordnungen beschränkt sein. Personen, die in den Besitz dieses Prospektes gelangen, müssen diese Beschränkungen berücksichtigen. Die HTB Immobilien AG wird bei Veröffentlichung dieses Prospektes keine Maßnahmen ergriffen haben, die ein Angebot der Inhaberschuldverschreibungen zulässig machen würden, soweit Länder betroffen sind, in denen das Angebot von Inhaberschuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterliegt.

Die Inhaberschuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem U.S. Securities Act von 1933 in seiner jeweils geltenden Fassung (der „Securities Act“) registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an und für Rechnung oder zugunsten einer U.S. Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt aufgrund einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act.

Voraussetzung für den Kauf der Inhaberschuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Inhaberschuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut eingerichtet werden. Über mögliche entstehende Gebühren sollte sich der Anleger vorab bei dem Institut informieren.

7.10.2 Gesamtsumme der Emission

Das Emissionsvolumen der Inhaberschuldverschreibung beträgt zum Datum des Prospekt 10.000.000 Euro (zehn Millionen Euro).

Die Begebung weiterer Anleihen, welche mit diesen Inhaberschuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung verfügen oder die Begebung von anderen (gleichrangigen oder nachrangigen) Schuld- und/oder Finanzierungstiteln bleibt der Emittentin unbenommen.

7.10.3 Erwerbspreis

Die Ausgabe der Inhaberschuldverschreibungen erfolgt zu 100 % des Nennbetrags von 1.000 Euro je Inhaberschuldverschreibung. Die Emittentin ist berechtigt, vom Anleger beim Erwerb der Inhaberschuldverschreibungen Stückzinsen zu erheben, wenn der Erwerb nach Beginn des Zinslaufes erfolgt (15. November 2021). Die Berechnung der Stückzinsen erfolgt nach der Zinsberechnungsmethode act/act . Die Höhe der Stückzinsen teilt die Emittentin dem Anleger mit. Weitere Kosten werden dem Anleger seitens der Emittentin nicht in Rechnung gestellt.

Die gegebenenfalls anfallenden Stückzinsen dienen als Ausgleich für den Vorteil des Anlegers, dass ihm am nächsten Zinstermin die Zinsen für einen vollen Zinslauf ausgezahlt werden, obwohl er die Inhaberschuldverschreibungen erst während dieses Zinslaufes gezeichnet hat, ihm somit eigentlich nur anteilige Zinsen für diesen Zinslauf zustehen würden. Das heißt, zeichnet der Anleger die Inhaberschuldverschreibungen zum Beispiel erst am 05. Dezember 2021 und zahlt den Nennbetrag am gleichen Tag ein, so bekommt er am 15. November 2022 Zinsen für den gesamten Zinslauf (15. November 2021 bis 14. November 2022), obwohl ihm eigentlich nur Zinsen für den Zeitraum 05. Dezember 2021 bis zum 14. November 2022 zustehen würden.

Des Weiteren hat ein Zeichner nur Kosten zu tragen, die ihm von seiner Depotbank berechnet werden (z.B. Bank-Transaktions- und Depotgebühren).

7.10.4 Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung

Der Mindestbetrag der Zeichnung der Inhaberschuldverschreibungen beträgt 3 Stück (3.000 Euro). Ein Höchstbetrag ist für Zeichnungen nicht vorgesehen. In Einzelfällen können geringere Zeichnungen zugelassen werden.

7.10.5 Angebotsverfahren und Lieferung der Wertpapiere

Die Inhaberschuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 13. November 2021 bis zum 12. November 2022 zur öffentlichen Zeichnung in der Bundesrepublik Deutschland angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt vorbehalten.

Die Inhaberschuldverschreibungen können in der Zeichnungsfrist durch Übermittlung eines Kaufantrags (im Folgenden auch „Zeichnungsschein“) bei der Emittentin gezeichnet werden. Der Kaufantrag ist bei der Emittentin erhältlich. Es steht der Emittentin frei, sich zusätzlich auch Vermittlern zu bedienen, bei welchen die Inhaberschuldverschreibungen gezeichnet werden können.

Nach Eingang und Prüfung des Zeichnungsscheins erklärt die Emittentin die Annahme der Zeichnung vorbehaltlich der Einzahlung des Anleihekaptals und fordert den Anleger in Textform (E-Mail, Fax, Brief) zur Einzahlung des Anleihekaptals zuzüglich Stückzinsen auf. Eine Aufnahme des Handels der Inhaberschuldverschreibung vor der Annahme der Zeichnung durch die Emittentin ist nicht möglich.

Die gezeichneten Inhaberschuldverschreibungen werden den Erwerbern im Wege einer Depotgutschrift der girosammelverwahrten Inhaberschuldverschreibungen nach Bezahlung des Erwerbspreises geliefert. Die Lieferung der Inhaberschuldverschreibungen wird die Emittentin unmittelbar nach Zahlungseingang bei der Zahlstelle veranlassen. Fristen hierfür bestehen nicht. Allerdings kann die Depoteinbuchung/Lieferung der erworbenen Inhaberschuldverschreibungen, die die Clearstream Banking AG nach Weisung der Zahlstelle abgewickelt, aus technischen Gründen einige Tage in Anspruch nehmen.

7.10.6 Zeichnungsreduzierung

Die HTB Immobilien AG behält sich die Ablehnung und auch die Kürzung einzelner Zeichnungen ohne die Angabe von Gründen vor. Insbesondere bei Überzeichnungen kann es zu Kürzungen kommen. Im Falle von Kürzungen oder der Ablehnung von Zeichnungen wird der zu viel gezahlte Betrag unverzüglich durch Überweisung auf das vom Anleger benannte Konto überwiesen. Die Meldung der zugeteilten Inhaberschuldverschreibungen erfolgt unverzüglich durch die Emittentin auf dem Postweg. Etwaige in diesem Zusammenhang entstehende Kosten trägt die Emittentin. Es gibt keine Möglichkeiten der Reduzierung von Zeichnungen für den Anleger.

7.10.7 Potenzielle Anleger, Übernahmezusagen und Vorzugsrechte

Es ist beabsichtigt, die Inhaberschuldverschreibungen sowohl privaten als auch institutionellen Anlegern zur Zeichnung anzubieten. Ein öffentliches Angebot erfolgt in Deutschland. Ein bevorrechtetes Bezugsrecht für die Inhaberschuldverschreibungen besteht nicht. Es wurden gegenüber der Emittentin keinerlei Übernahmezusagen abgegeben.

7.10.8 Zahlstelle

Zahlstelle für die Inhaberschuldverschreibungen ist flatexDEGIRO AG, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main.

Die Emittentin überweist die Zinsen und den Rückzahlungsbetrag (Nennbetrag) vor Ablauf des jeweiligen Fälligkeitstages an die Zahlstelle.

Die Zahlstelle wird die Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Depotbanken der Anleger überweisen. Sämtliche Zahlungen an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Emittentin in der Höhe der geleisteten Zahlungen von seinen Verbindlichkeiten aus den Inhaberschuldverschreibungen gegenüber den Anlegern.

Depotstelle für die girosammelverwahrten Inhaberschuldverschreibungen ist die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn.

7.10.9 Koordinator des Angebots

Als Koordinator des Angebots fungiert die Emittentin.

7.10.10 Emissionsübernahmevertrag

Ein Emissionsübernahmevertrag wurde nicht geschlossen. Es ist auch nicht beabsichtigt, einen Emissionsübernahmevertrag abzuschließen.

7.10.11 Offenlegung des Angebots

Das Ergebnis des öffentlichen Angebots der Inhaberschuldverschreibungen wird von der Emittentin nach dem Ende der Zeichnungsfrist, voraussichtlich am 13. November 2022, auf der Internetseite www.htb-ag.de veröffentlicht. Die Informationen auf dieser Website sind nicht Teil des Prospektes und nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder gebilligt worden.

7.11 Einbeziehung in den Freiverkehr

Die Einbeziehung in den Freiverkehr an einer deutschen, seitens der Emittentin noch nicht festgelegten, Wertpapierbörse ist zum Datum des Prospektes geplant. Ein fester Termin zur Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibung in den Freiverkehr existiert jedoch nicht. Die Emittentin behält sich vor, in Abhängigkeit vom Platzierungsstand der Emission und der weiteren geschäftlichen Entwicklung von einer Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibung in den Freiverkehr abzusehen. Auch vor der Aufnahme des Handels im Freiverkehr ist ein Verkauf der Inhaberschuldverschreibungen möglich.

Es bestehen zum Datum des Prospektes keine von der Emittentin ausgegebenen Wertpapiere der gleichen Kategorie wie die der gegenständlichen Inhaberschuldverschreibung. Die Emittentin hat bislang keine Wertpapiere begeben, die zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen oder in den Freiverkehr einer Börse einbezogen sind. Je nach Geschäftsverlauf und Erfolg dieser Emissionen wird die Emittentin weitere Kapitalanlagen öffentlich zum Erwerb anbieten. Ein Antrag auf Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt oder Einbeziehung in den Freiverkehr einer Börse wurde noch nicht gestellt. Es existiert keine bindende Zusage eines Intermediärs für den Sekundärhandel.

8 Vertragsanhang

8.1 Treuhandvertrag

HTB Immobilien AG, An der Reeperbahn 4 A, D-28217 Bremen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter d HRB 32814 HB, vertreten durch den Vorstand Herrn Dr. Wolfgang Wiesmann,

- nachfolgend „**Emittentin**“ genannt -

und der

AKTIVA Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen; eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter HRB 27155 HB, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Milkoreit

- nachfolgend „**Treuhänderin**“ genannt -

Emittentin und Treuhänderin werden im Folgenden gemeinsam die „Parteien“ genannt.

Präambel

Die Emittentin beabsichtigt, eine Inhaberschuldverschreibung mit der Bezeichnung „HTB Immobilienanleihe 2026“ im Gesamtnennbetrag von bis zu 10.000.000 Euro (Zehn Millionen Euro) zu begeben (im Folgenden die „**Schuldverschreibung**“). Die Bedingungen der Schuldverschreibung (im Folgenden die „**Anleihebedingungen**“) sind diesem Vertrag als Anlage beigefügt. Einzahlungen auf die Schuldverschreibung erfolgen ausschließlich auf ein Konto der Emittentin (im Folgenden das „**Emissionskonto**“), über das die Emittentin und die Treuhänderin nur gemeinsam verfügen können. Mit diesem Vertrag wird die Verwendung dieser Mittel geregelt.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- 1.1 Gegenstand dieses Vertrages ist die Freigabe von Gelder, die auf dem Emissionskonto der Emittentin eingezahlt werden. Dies betrifft ausschließlich die Einzahlungen auf die Schuldverschreibung durch Anleger. Weitere Mittelzuflüsse auf dem Emissionskonto z. B. in Folge von Rückflüssen aus Investitionen oder Zahlungen von Stückzinsen durch Anleger unterliegen nicht der Freigabe durch die Treuhänderin.
- 1.2 Die Treuhänderin übernimmt keine weiteren als die in diesem Vertrag genannten Aufgaben Die Treuhänderin prüft insbesondere nicht die Bonität von Vertragspartnern der Emittentin und auch nicht die Angemessenheit, Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Verwendung der Anleihegelder nach deren Auszahlung vom Emissionskonto. Es ist ferner nicht die Aufgabe der Treuhänderin, für die Anleger von der Emittentin die Zahlung von Zinsen und/oder die Rückzahlung des Kapitals aus der Schuldverschreibung zu verlangen.

§ 2 Verfügungen über das Emissionskonto

- 2.1 Die Emittentin hat ein Emissionskonto eingerichtet, auf das die Einzahlungen der Anleger auf die Schuldverschreibung erfolgen.

- 2.2 Verfügungen über das Emissionskonto sind ausschließlich durch die Emittentin gemeinsam mit der Treuhänderin möglich. Verfügungen über das Emissionskonto haben ausschließlich nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu erfolgen.

§ 3 Auszahlungsvoraussetzungen

Die Treuhänderin gibt die auf das Emissionskonto eingegangenen Beträge auf Anforderung der Emittentin in folgenden Fällen frei:

- a) in Höhe von 10% zur freien Verwendung durch die Emittentin,
- b) in Höhe von 90% für den Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (einschließlich Nebenkosten)

§ 4 Vergütung

Die Treuhänderin erhält vom Emittentin eine einmalige Vergütung in Höhe von Euro 7500 € zzgl. USt. Diese Vergütung ist wie folgt fällig:

- a) 50% nach Erbringung der Leistung gemäß § 3 a;
- b) 50% nach Erbringung der Leistung gemäß § 3 b.

§ 5 Vertragsdauer, Kündigung

- 5.1 Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam. Er endet, soweit keine Kündigung nach § 5 Ziffer 5.2 erfolgt, mit Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibung, spätestens mit der endgültigen. Mit der endgültigen Freigabe der Beträge gemäß § 3 b.
- 5.2 Während der Laufzeit kann der Vertrag von beiden Parteien mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderquartals ordentlich gekündigt werden.
- 5.3 Eine außerordentliche Kündigung des Vertrages ist aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist möglich. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn über das Vermögen der Treuhänderin ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde.
- 5.4 Im Fall einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Beendigung der Treuhandschaft ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt.

§ 6 Haftung und Haftungsbeschränkung

- 6.1 Die Treuhänderin hat die Leistungen aus diesem Vertrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erbringen. Ihre Haftung ist beschränkt auf die vorsätzlich oder grob fahrlässige Verletzung der ihr obliegenden Verpflichtungen.
- 6.2 Ansprüche auf Schadensersatz – gleich aus welchem Rechtsgrund – verjähren in drei Jahren ab ihrer Entstehung, soweit gesetzlich nicht eine kürzere Verjährungsfrist vorgesehen ist.
- 6.3 Die Treuhänderin hat die Emissionsunterlagen der Schuldverschreibung (Wertpapierprospekt, Werbeunterlagen usw.) nicht geprüft. Sie haftet nicht für deren Inhalt.
- 6.4 Die Treuhänderin haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber den Anlegern oder sonstigen Dritten begründet hat.

§ 7 Schlussbestimmungen

- 7.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 7.2 Erfüllungsort für sämtliche Verpflichtungen und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Vertrages ist – soweit gesetzlich zulässig – Bremen.

- 7.3 In diesem Vertrag enthaltene Verweise ohne einen vertraglichen Bezug beziehen sich auf die jeweiligen Paragraphen und Absätze dieses Vertrages.
- 7.4 Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung oder einen Verzicht auf dieses Schriftformerfordernis selbst.
- 7.5 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. In diesem Fall gilt die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung – ggf. auch im Wege der geltungserhaltenden Reduktion – durch diejenige wirksame und durchführbare Bestimmung als ersetzt anzusehen, die dem von den Parteien mit der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt. Das gleiche gilt, wenn bei der Durchführung dieses Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke offenbar wird.

Bremen, den 11. August 2021

Bremen, den 11. August 2021

HTB Immobilien AG

AKTIVA Treuhand GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

8.2 Anleihebedingungen „HTB Immobilienanleihe 2026“ der HTB Immobilien AG – WKN A3E5WL/ISIN DE000A3E5WL7

1. Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke der Schuldverschreibung „HTB Immobilienanleihe 2026“ gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- 1.1. **Anleihegläubiger** bezeichnet den Inhaber eines Miteigentumsanteils an der Globalurkunde;
- 1.2. **Anleiheschuldnerin** bezeichnet die HTB Immobilien AG, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Bremen und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter der HRB 32814 HB;
- 1.3. **Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, der ein TARGET2-Geschäftstag ist, an dem die Clearstream Banking AG Zahlungen abwickelt und an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;
- 1.4. **Gesamtnennbetrag** bezeichnet gemäß Ziff. 2.1 dieser Bedingungen das eingezahlte und noch nicht zurückgezahlte Volumen der Schuldverschreibungen in Euro. Der Gesamtnennbetrag entspricht einem Betrag in Höhe von bis zu 10.000.000,- Euro (in Worten: zehn Millionen Euro);
- 1.5. **Kapitalmarktverbindlichkeit** bezeichnet jede Verbindlichkeit in Form von Schuldverschreibungen mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als einem Jahr, die üblicherweise an einer Wertpapierbörse oder an einem anderen geregelten Wertpapiermarkt gehandelt werden oder gemäß öffentlicher Ankündigung gehandelt werden sollen. Als Kapitalmarktverbindlichkeit gelten nicht Kredit- und/oder Darlehensverbindlichkeiten;
- 1.6. **Methode act/act (ICMA)** ist eine Zinsberechnungsmethode, bei der die Anzahl der Tage für die Zahlungsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zugrunde gelegt werden, so dass die Tage eines Jahres 365 beziehungsweise 366 (Schaltjahr) betragen;
- 1.7. **Schuldverschreibungsgesetz (SchVG)** meint das Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen vom 31. Juli 2009 in seiner jeweils geltenden Fassung;
- 1.8. **TARGET2-Geschäftstag** bezeichnet einen Tag (außer Samstag oder Sonntag), an dem das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System („TARGET2“) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem Zahlungen abwickelt;
- 1.9. **Zahlstelle** ist flatexDEGIRO AG, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main;
- 1.10. **Zinslauf** bezeichnet den in Ziff. 3.3. bestimmten Zeitraum.

2. Nennbetrag und Stückelung, Verbriefung, Zweckbestimmung, Begebung weiterer Anleihen und Finanzierungstitel

- 2.1. **Nennbetrag und Stückelung:** Die Schuldverschreibung „HTB Immobilienanleihe 2026“ der Anleiheschuldnerin im Gesamtnennbetrag von bis zu 10.000.000,- Euro (in Worten: zehn Millionen Euro) ist in bis zu 10.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag zu je 1.000 Euro eingeteilt. Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind untereinander gleichberechtigt.
- 2.2. **Verbriefung:** Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit in einer Inhaberglobalurkunde (im Folgenden „Globalurkunde“ genannt) ohne Globalzinsschein verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Eschborn, hinterlegt bis alle Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde wird entweder durch die Anleiheschuldnerin oder durch einen Bevollmächtigten rechtsverbindlich unterzeichnet. Effektive Einzelurkunden und/oder Sammelurkunden für ein und/oder mehrere Schuldverschreibungen mit Ausnahme der Globalurkunde werden nicht ausgegeben.

2.3. Begebung weiterer Finanzierungstitel: Die Begebung weiterer Anleihen, die mit diesen Schuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (zum Beispiel in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung) verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten bleibt der Anleiheschuldnerin unter Beachtung der Vorgaben der Ziff. 7. unbenommen.

3. Verzinsung, Zinsberechnungsmethode, Zinslauf, Fälligkeit

3.1. Zinssatz: Die Schuldverschreibungen „HTB Immobilienanleihe 2026“ werden bis einschließlich 14. November 2026 jährlich mit 4,5 % des Nennbetrags p.a. verzinst. Die Höhe der Zinszahlungen wird zum Ablauf eines Zinslaufes von der Anleiheschuldnerin berechnet.

3.2. Zinsberechnungsmethode: Sind Zinsen gemäß Ziff. 3.1. für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung nach der Methode act/act.

3.3. Fälligkeit der Zinszahlungen und Zinslauf: Die Zinsen gemäß Ziff. 3.1 werden jährlich nachträglich an jedem Zinstermin fällig. Zinstermin ist jeweils der erste Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufes. Der Zeitraum ab dem ersten Tag nach dem Zinstermin bis zum nächsten Zinstermin (einschließlich) wird „Zinslauf“ genannt. Der erste Zinslauf beginnt am 15. November 2021 und endet am 14. November 2022. Alle weiteren Zinsläufe beginnen am 15. November eines Jahres und enden am 14. November des darauffolgenden Jahres. Die erste Zinszahlung ist am 15. November 2022 fällig. Für den letzten Zinslauf ist die Zahlung der Zinsen am 15. November 2026 fällig.

3.4. Verzug: Soweit die Anleiheschuldnerin die Zinsen für einen Zinslauf trotz Fälligkeit nicht am Zinstermin zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Der Zins zwischen Zinstermin und dem Tag, der der Zahlung vorausgeht, wird mit dem jeweils zeitlich maßgeblichen Zinssatz gemäß Ziff. 3.1. nach der Zinsberechnungsmethode act/act berechnet.

4. Laufzeit, Rückzahlung, Fälligkeit, Verzug, Übertragung, Rückerwerb

4.1. Laufzeit, Rückzahlung, Fälligkeit: Die Laufzeit der Schuldverschreibungen „HTB Immobilienanleihe 2026“ beginnt am 15. November 2021 und endet vorbehaltlich der Regelungen der Ziff. 9. und 10. am 14. November 2026. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, den Anleihegläubigern die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit (im Folgenden „Rückzahlungstag“ genannt) zurückzuzahlen; mithin am 15. November 2026.

4.2. Verzug: Soweit die Anleiheschuldnerin die Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die Schuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht, bezogen auf den ausstehenden Tilgungsbetrag mit dem Zinssatz gemäß Ziff. 3.1. nach der Zinsberechnungsmethode act/act (ICMA) verzinst.

4.3. Übertragung: Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu. Eine Übertragung der Schuldverschreibungen durch Übertragung des Miteigentumsanteils auf Dritte ist gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG möglich.

4.4. Rückerwerb eigener Schuldverschreibungen: Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die in diesen Anleihebedingungen beschriebenen Schuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern.

5. Zahlstelle

5.1. Funktion der Zahlstelle: Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, alle gemäß Ziff. 3. und 4. geschuldeten Beträge an die Zahlstelle zu zahlen, ohne dass – abgesehen von der Beachtung anwendbarer gesetzlicher Vorschriften (Steuer-, Devisen- und/oder sonstige Normen) – von den Anleihegläubigern eine gesonderte Erklärung oder die Erfüllung einer anderen Förmlichkeit verlangt werden darf. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Die

Zahlstelle in ihrer Eigenschaft handelt ausschließlich als Beauftragte der Anleiheschuldnerin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern.

5.2. Benennung anderer Zahlstelle: Für den Fall der Kündigung des Zahlstellenvertrags durch eine Partei ist die Anleiheschuldnerin berechtigt und verpflichtet, eine neue Zahlstelle zu benennen.

5.3. Bekanntmachung Benennung anderer Zahlstelle: Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Anleiheschuldnerin unverzüglich gemäß Ziff. 12. oder, falls dies nicht möglich sein sollte, in sonstiger angemessener Weise öffentlich bekannt zu geben.

6. Zahlungen

6.1. Zahlung und Währung: Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, alle nach diesen Anleihebedingungen gemäß Ziff. 3. und Ziff. 4. geschuldeten Beträge in Euro an die Zahlstelle zu zahlen.

6.2. Art und Weise der Zahlungen: Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Depotbanken der Anleihegläubiger überweisen. Sämtliche Zahlungen an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Anleiheschuldnerin in der Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.

6.3. Zahlungen am Bankarbeitstag: Ist ein Zinstermin oder Rückzahlungstag kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung am nächsten Tag geleistet, der ein Bankarbeitstag ist, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung zusätzliche Zinsen zu zahlen sind.

7. Rang, Negativerklärung

7.1. Rangstellung: Die Schuldverschreibungen „HTB Immobilienanleihe 2026“ begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin, die mit allen anderen nicht nachrangigen Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

7.2. Negativerklärung: Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, für die Laufzeit der Schuldverschreibungen sicherzustellen, dass die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen auch in Zukunft im gleichen Rang mit allen anderen Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin stehen oder diesen im Rang vorgehen. Ferner verpflichtet sich die Anleiheschuldnerin, keine gegenwärtigen oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeiten Dritter abzusichern.

8. Steuern

8.1. Steuereinbehalt: Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehalt von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Weder die Anleiheschuldnerin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.

8.2. Steuerpflichten der Anleihegläubiger: Soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

9. Kündigungsrechte

9.1. Anleihegläubiger: Während der Laufzeit der Schuldverschreibungen „HTB Immobilienanleihe 2026“ besteht für den Anleihegläubiger kein ordentliches Kündigungsrecht. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages bleibt hierdurch unberührt, wenn ein Kündigungsgrund nach Ziff. 10. vorliegt oder die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses einer Vertragspartei aus wichtigem Grund in der Person der anderen Vertragspartei nicht mehr zumutbar ist.

- 9.2. Anleiheschuldnerin:** Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen „HTB Immobilienanleihe 2026“ unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen jeweils zum Ende eines Zinslaufes zu kündigen. Teilkündigungen sind zulässig. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages bleibt hierdurch unberührt, wenn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses der Anleiheschuldnerin aus wichtigem Grund in der Person der Anleihegläubiger nicht mehr zumutbar ist. Abweichend von Ziff. 4.1. berechnete sich im Falle einer ordentlichen Kündigung der Anleiheschuldnerin der Rückzahlungsbetrag wie folgt:

Kündigung zum:	Rückzahlungsbetrag in % des Nennbetrages:
14. November 2022	104
14. November 2023	103
14. November 2024	102
14. November 2025	101

Der Rückzahlungsbetrag ist entsprechend Ziff. 4.1. zur Zahlung fällig.

Erfolgt in Folge einer Teilkündigung eine vorzeitige Teilrückzahlung der Schuldverschreibungen durch die Anleiheschuldnerin, dann berichtigt der Poolfaktor den Nennbetrag der Schuldverschreibungen um bereits erfolgte vorzeitige Teilrückzahlungen. Zur Ausgabe der Emission beträgt der Poolfaktor 1, bei entsprechenden vorzeitigen Rückzahlungen der Schuldverschreibungen reduziert sich der Faktor um die prozentuale Teilrückzahlungen.

10. Kündigungsgründe für die Anleihegläubiger

- 10.1. Kündigung aus wichtigem Grund:** Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen unverzüglich zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
- 10.1.1.** die Anleiheschuldnerin Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Zinstermin zahlt; oder
 - 10.1.2.** die Anleiheschuldnerin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder
 - 10.1.3.** ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Anleiheschuldnerin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens durch die Anleiheschuldnerin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
 - 10.1.4.** die Anleiheschuldnerin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (im Folgenden „Pflichtverletzung“ genannt) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Anleiheschuldnerin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Anleiheschuldnerin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
 - 10.1.5.** die Anleiheschuldnerin oder ihr Mutterunternehmen im Sinne von § 290 HGB ihre Geschäftstätigkeit einstellt oder ihr gesamtes Vermögen oder wesentliche Teile ihres Vermögens an Dritte (außer an ein verbundenes Unternehmen im Sinne von §§ 15ff. AktG) abgibt und dadurch der Wert des Vermögens der Anleiheschuldnerin oder ihres Mutterunternehmens wesentlich vermindert wird. Eine solche wesentliche Wertminderung wird im Falle einer Veräußerung von Vermögen angenommen, wenn der Wert der veräußerten Vermögensgegenstände 50 % der Bilanzsumme der Anleiheschuldnerin oder des Mutterunternehmens übersteigt; oder
 - 10.1.6.** ein Kontrollwechsel bei der Anleiheschuldnerin oder deren Mutterunternehmen im Sinne von § 290 HGB eintritt. Ein Kontrollwechsel gilt als eingetreten, wenn infolge einer Änderung der Gesellschafter der Anleiheschuldnerin oder des Mutterunternehmens eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von

§ 22 Abs. 2 WpHG abgestimmt handeln, und am 01. Oktober 2021 weder Gesellschafter der Anleiheschuldnerin noch deren Muttergesellschaft waren (im Folgenden „Relevante Person“ genannt) oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag einer Relevanten Person handeln, zu irgendeiner Zeit unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Grund- bzw. Stammkapitals der Anleiheschuldnerin oder deren Mutterunternehmen und/oder mehr als 50 % der Stimmrechte der Anleiheschuldnerin oder deren Mutterunternehmen hält bzw. halten. Als Relevante Person gilt nicht ein verbundenes Unternehmen der Anleiheschuldnerin oder des Mutterunternehmens im Sinne von §§ 15ff. AktG; oder

- 10.1.7.** die Anleiheschuldnerin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (zum Beispiel einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Anleiheschuldnerin im Sinne von §§ 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Anleiheschuldnerin im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen eingegangen ist.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

- 10.2.** Form der Kündigung: Die Kündigung durch den Anleihegläubiger hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Anleiheschuldnerin einen aktuellen Eigentumsnachweis der depotführenden Bank der Schuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung geschuldeter Beträge, ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Anleiheschuldnerin.

11. Zweckgebundene Mittelverwendung

- 11.1. Ein- und Auszahlungen:** Einzahlungen auf die Schuldverschreibung „HTB Immobilienanleihe 2026“ durch die Anleihegläubiger erfolgen ausschließlich auf ein Konto der Anleiheschuldnerin, über das die Anleiheschuldnerin und die Treuhänderin nur gemeinsam verfügen können (das „Emissionskonto“).

- 11.2. Mittelverwendung:** Die Treuhänderin erteilt ihre Zustimmung zur Vornahme von folgenden Auszahlungen aus dem Emissionskonto:

11.2.1 in Höhe von 10% zur freien Verwendung durch die Anleiheschuldnerin,

11.2.2 in Höhe von 90% für den Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (einschließlich Nebenkosten).

12. Treuhand

- 12.1. Bestellung einer Treuhänderin:** Die Anleiheschuldnerin bestellt die AKTIVA Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Treuhänderin (die „Treuhänderin“). Sollte das Treuhandverhältnis zwischen der Anleiheschuldnerin und der Treuhänderin vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibung „HTB Immobilienanleihe 2026“ vorzeitig beendet werden, ist die Anleiheschuldnerin verpflichtet, eine neue Treuhänderin zu bestellen.

- 12.2. Vergütung:** Die Treuhänderin erhält von der Anleiheschuldnerin während der Laufzeit der Treuhandtätigkeit eine Vergütung, die im Treuhandvertrag geregelt ist.

- 12.3. Kein gemeinsamer Vertreter:** Die Treuhänderin ist kein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger im Sinne des Schuldverschreibungsgesetzes und sie haftet nicht nach den Bestimmungen des Schuldverschreibungsgesetzes.

13. Bekanntmachungen

Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und auf der Webseite der Anleiheschuldnerin unter Angabe der Internetseite www.htb-ag.de veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.

14. Beschlüsse der Anleihegläubiger zur Änderung der Anleihebedingungen

14.1. Änderung der Anleihebedingungen: Die Anleihebedingungen können durch die Anleiheschuldnerin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetz (SchVG) geändert werden. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich. Durch Beschlüsse der Gläubigerversammlung ist die Vereinbarung einer Nachschusspflicht nicht möglich (§ 5 Abs. 1 S. 3 SchVG).

14.2 Beschlussfassung: Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung gemäß 14.2.1 oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung gemäß 14.2.2 getroffen:

14.2.1 Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff. SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennwerts der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden den Anleihegläubigern in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.

13.2.2 Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennwerts der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Eine Gläubigerversammlung und eine Übernahme der Kosten für eine solche Versammlung durch die Emittentin findet ausschließlich im Fall des §18 Absatz 4 SchVG statt. Die Abstimmung wird von einem von der Emittentin beauftragten Notar oder, falls der gemeinsame Vertreter zur Abstimmung aufgefordert hat, vom gemeinsamen Vertreter geleitet. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden den Anleihegläubigern die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.

14.2. Nachweis der Berechtigung: Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Beschlussfassung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis des depotführenden Instituts in Textform und die Vorlage eines Sperrvermerks des depotführenden Instituts für den Abstimmungszeitraum zugunsten einer Hinterlegungsstelle nachzuweisen.

14.3. Gemeinsamer Vertreter: Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrung ihrer Rechte nach Maßgabe des SchVG einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen.

15. Änderungen der Anleihebedingungen durch die Anleiheschuldnerin

15.1. Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, bei Änderung der Fassung der Anleihebedingungen, wie z.B. Wortlaut und Reihenfolge, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen.

15.2. Bestimmungen der Anleihebedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anleihegläubigern geändert werden.

15.3. Änderungen der Anleihebedingungen sind ferner mit Zustimmung der Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des SchVG möglich.

16. Maßgebliches Recht, Teilunwirksamkeit, Gerichtsstand, maßgebliche Sprache

- 16.1. Maßgebliches Recht:** Form und Inhalt der Schuldverschreibungen „HTB Immobilienanleihe 2026“ und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Anleiheschuldnerin und der Zahlstelle unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 16.2. Teilunwirksamkeit:** Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, bleiben die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller verbleibenden Bestimmungen dieser Anleihebedingungen unberührt.
- 16.3. Gerichtsstand:** Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Anleiheschuldnerin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Anleiheschuldnerin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anleihegläubigers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.
- 16.4. Maßgebliche Sprache:** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

November 2021

HTB Immobilien AG

9 Glossar

Begriff	Erläuterung
act/act (ICMA)	Tagesgenaue oder Effektivzinsmethode (ICMA-Methode). Die Zinstage werden kalendergenau bestimmt. Das Zinsjahr hat also 365 oder 366 Tage (Schaltjahr). Das Basisjahr hat wie das Zinsjahr kalendergenau 365 oder 366 Tage. Der erste Anlagetag wird nicht verzinst, der letzte Anlagetag wird verzinst. Diese Methode findet unter anderem im Euroraum im Kapitalmarkt und bei Anleihen ihre Anwendung.
Anleihe	Sammelbezeichnung für alle Schuldverschreibungen mit bestimmter, fester oder variabler Verzinsung und fester, meist längerer Laufzeit sowie vereinbarter Tilgung.
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
Clearstream Banking AG	Das Tochterunternehmen der Deutsche Börse AG Clearstream entstand im Jahr 2000 aus der Fusion der internationalen Abwicklungsorganisation Cedel International und der Deutsche Börse Clearing AG, die bis zum Wechsel der Trägerschaft von den deutschen Kreditinstituten zur Deutschen Börse AG im Jahr 1997 Deutsche Kassenverein AG hieß. Clearstream obliegt die zentrale Verwaltung und Verwahrung von Wertpapiergeschäften beziehungsweise Effekten in Deutschland. Zu ihren wichtigsten Aufgaben zählt die Durchführung des Wertpapiergiroverkehrs, die Wertpapierleihe und insbesondere die Abwicklung der an der Börse getätigten Geschäfte. Dazu gehören auch der Einzug und die Verteilung von Erträgen der verwahrten Wertpapiere.
Depot	Aufbewahrungsort für Wertpapiere bei einer Bank. Die Bank übernimmt die Verwaltung der Papiere.
Eigenkapital	Eigenkapital zählt zu den Finanzierungsmitteln eines Unternehmens. Es entsteht durch Einzahlungen beziehungsweise Vermögenseinbringung der Eigentümer (Kapitalerhöhung), darüber hinaus zum Beispiel aus einbehaltenen Gewinnen (Selbstfinanzierung) und Rückstellungen. Zum Eigenkapital zählen vor allem das gezeichnete Kapital - das ist das Grundkapital einer Aktiengesellschaft beziehungsweise Stammkapital einer GmbH -, die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie ein möglicher Gewinnvortrag.
Emission	Die Ausgabe und Platzierung neuer Wertpapiere (Aktien, Anleihen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission durchgeführt werden. Die Emission dient der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen.
Emittentin	Als Emittentin wird derjenige bezeichnet, der ein neues Wertpapier am Markt zum Verkauf anbietet. Bei der Eigenemission ist das Unternehmen, das sich Kapital am Markt beschaffen möchte, selbst die Emittentin.
Geschäftsjahr	Zeitraum, für den der Jahresabschluss einer Unternehmung erstellt werden muss. Gemäß § 240 Abs. 2 HGB darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten.
Girosammelverwahrung	Preiswerte, einfache und sichere Art, Wertpapiere aufzubewahren. Kauf und Verkauf finden nur buchmäßig statt, ohne dass die Wertpapiere tatsächlich ausgehändigt werden. Vorteil für den Anleger ist neben dem Schutz vor Diebstahl, dass die Einlösung der Dividendenscheine sowie der Erneuerungsscheine von der Wertpapiersammelbank übernommen wird. Im Gegensatz zur Sonderverwahrung (Streifbanddepot) hat der Kunde bei der Sammelverwahrung kein Eigentumsrecht an den von ihm abgelieferten Papieren. Er wird vielmehr zum Miteigentümer nach Bruchteilen am Sammelbestand der betreffenden Gattung.
Globalurkunde	Sammelurkunden für Wertpapiere. Dienen der Vereinfachung von Verwahrung und Verwaltung der Wertpapiere.
Grundkapital	In einer Geldsumme ausgedrücktes Kapital der Aktiengesellschaft. Die Einlagen auf das Grundkapital dürfen von der Aktiengesellschaft weder verzinst noch an die Aktionäre zurückgezahlt werden. Es muss mindestens 50.000 Euro betragen.
Handelsregister	Das Handelsregister ist das amtliche Verzeichnis der Kaufleute eines Amtsgerichtsbezirkes. Das Register wird beim zuständigen Amtsgericht geführt und unterrichtet die Öffentlichkeit über die grundlegenden Rechtsverhältnisse der Unternehmungen. Im Handelsregister eingetragene und veröffentlichte Tatbestände gelten als allgemein bekannt und können gegenüber jedermann geltend gemacht werden. Jedermann hat das Recht auf Einsicht und kann eine Kopie von den Eintragungen und Schriftstücken verlangen.
Hauptversammlung	Jährliche, regelmäßige, das heißt ordentliche oder seltener unregelmäßige, das heißt außerordentliche Versammlung der Aktionäre. Wesentliches Entscheidungsforum der Aktionäre.
HGB	Handelsgesetzbuch
Inhaberschuldverschreibung	Sonderform einer Schuldverschreibung, bei der der Inhaber auf der Urkunde nicht namentlich erwähnt wird. Das heißt, wer die Schuldverschreibungen besitzt, ist somit

	praktisch auch der Gläubiger. Inhaberschuldverschreibungen sind im deutschen Schuldrecht in §§ 793 ff. BGB geregelt.
ISIN	International Security Identification Number. Dabei handelt es sich um die international standardisierte Identifikationsnummer aller Wertpapiere. Sie besteht aus einem Ländercode, für Deutschland DE, und einer 10-stelligen Ziffer. Die bisher verwendete WKN bleibt vorerst weiter parallel dazu bestehen.
Jahresabschluss	Er ist für das vergangene Geschäftsjahr innerhalb der einem ordnungsgemäßen Geschäftsgang entsprechenden Zeit aufzustellen. Bestandteile sind die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung. Kapitalgesellschaften müssen in der Regel zusätzlich den Jahresabschluss durch Anhang und Lagebericht ergänzen. Einzelheiten sind im Handelsgesetzbuch (HGB) geregelt. Die periodische Erstellung des Jahresabschlusses ist für alle Kaufleute handelsrechtlich vorgeschrieben.
Laufzeit	Die Laufzeit einer Anleihe kennzeichnet den Zeitraum zwischen der Ausgabe und der Rückzahlung.
Nennbetrag	Der Anlage- und gegebenenfalls Rückzahlungsbetrag einer Beteiligung. Der Nennbetrag dient in der Regel auch zur Bemessung der Zinshöhe.
Satzung	Die Satzung regelt die Belange der Gesellschaft wie Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Rechtsform, Höhe des Grundkapitals, Gründungsaktionäre, Aufsichtsrat, Vorstand usw.
Schuldverschreibungen	Auch Anleihe, Obligation genannt. Wertpapiere, die Forderungsrechte verkörpern. Schuldurkunde, in der sich der Schuldner gegenüber dem Gläubiger zur Zahlung der Schuld und einer laufenden Verzinsung verpflichtet. Die einzelnen Stücke werden als Teilschuldverschreibung bezeichnet. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen erfolgt entweder als Inhaber- oder als Orderschuldverschreibungen.
Wertpapierkennnummer (WKN)	Die Wertpapierkennnummer (WKN) ist eine sechsstellige Kennziffer, die zur klaren Identifikation von Wertpapieren dient. Alle an den deutschen Börsen gehandelten Wertpapiere sind mit einer WKN ausgestattet. Im Jahr 2003 wurde die WKN jedoch durch die ISIN ersetzt, um somit eine weltweite Standardisierung herbeizuführen.
Zeichnungsfrist	Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Beteiligungen möglich ist.
Zeichnung	Angebot auf Erwerb einer Beteiligung.

10 Finanzinformationen

10.1 Geprüfter Jahresabschluss der HTB Immobilien AG zum 31. Dezember 2019

10.1.1 Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	31.12.2019	31.12.2018		31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Umlaufvermögen			A. Eigenkapital		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
1. Sonstige Vermögensgegenstände	3.566,25	0,00	Nennbeträge/rechnerischer Wert eigener Anteile	<u>-49.950,00</u>	<u>-49.950,00</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	21.521,53	48.310,44	Ausgegebenes Kapital		50,00 50,00
			II. Kapitalrücklage	49.950,00	49.950,00
			III. Verlustvortrag	-35.193,66	0,00
			IV. Jahresfehlbetrag	<u>-3.802,65</u>	<u>-35.193,66</u>
				11.003,69	14.806,34
			B. Rückstellungen		
			1. Sonstige Rückstellungen	13.058,56	11.805,00
			C. Verbindlichkeiten		
			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	870,83	0,00
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
			EUR 871 (Vj.: EUR 0)		
			2. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>154,70</u>	<u>21.699,10</u>
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	1.025,53	21.699,10
			EUR 155 (Vj.: EUR 21.699)		
	<u>25.087,78</u>	<u>48.310,44</u>		<u>25.087,78</u>	<u>48.310,44</u>

10.1.2 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

	2019	2018
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Sonstige Erträge	755,00	0,00
2. Sonstige Aufwendungen	<u>-4.557,65</u>	<u>35.193,66</u>
3. Jahresfehlbetrag	<u>-3.802,65</u>	<u>35.193,66</u>

10.1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2019 der HTB Immobilien AG

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 der HTB Erste Immobilien AG mit Sitz in Bremen, eingetragen im Handelsregister unter HRB 32814 HB beim Amtsgericht Bremen, wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) und den Vorgaben des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Gesellschaft erfüllt zum Bilanzstichtag die Größenkriterien für Kleinstkapitalgesellschaften gem. § 267a HGB. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die für kleine Kapitalgesellschaften bestehenden Erleichterungsvorschriften gem. §§ 274a sowie 288 Abs. 1 HGB und § 160 Abs. 3 AktG in Anspruch genommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach § 275 Abs. 5 HGB aufgestellt. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel sind zu Nennwerten angesetzt.

Das gezeichnete Kapital wird mit dem Nennbetrag abzüglich des Bestands an eigenen Aktien ausgewiesen. Die Gesellschaft hält 49.950 Stückaktien mit einem auf sie anteilig entfallenden Betrag des Grundkapitals von insgesamt EUR 49.950 (99,90 Prozent des Grundkapitals). Die Gesellschaft hatte diese 49.950 Stückaktien am 20. Dezember 2017 unentgeltlich mit dem Ziel erworben, die eigenen Aktien an Anleger zu veräußern und den Nettoerlös aus der Veräußerung nach einer in den ursprünglichen Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie direkt oder mittelbar in Immobilien zu investieren.

Die Rückstellungen umfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des Erfüllungsbetrages passiviert worden, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Sonstige Angaben

Mitglieder des Vorstands:

Herr Dr. Peter Lesniczak (ab 17.02.2020), Leiter Portfoliomanagement,
Herr Andreas Gollan (ab 17.02.2020), Leiter Risikomanagement,
Herr René Trost (bis 17.02.2020), Leiter Portfoliomanagement,
Herr Christian Averbek (bis 17.02.2020), Leiter Risikomanagement,
Herr Marco Ambrosius (bis 30.09.2019), Leiter Vertrieb.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann, Vorsitzender, Präsident der HTB Swiss AG,
Herr Wolfgang Küster, Deligierter der HTB Swiss AG,
Herr Mark Wolfgang Hülk, Geschäftsführer Deutsche Fondstreuhand GmbH.

Bremen, den 8. Dezember 2020

- Dr. Peter Lesniczak -

- Andreas Gollan -

10.1.4 Geprüfte Kapitalflussrechnung vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

		2019	2018
		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1.	Jahresergebnis	-3.802,65	-35.193,66
2. +	Zunahme der Rückstellungen	1.253,56	11.805,00
3. -/+	Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und anderer Aktiva	-3.566,25	23,10
4. -/+	Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	<u>-20.673,57</u>	<u>21.699,10</u>
5. =	Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-26.788,91	-1.666,46
6.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-26.788,91	-1.666,46
7. +	Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahrs	<u>48.310,44</u>	<u>49.976,90</u>
8. =	Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs	<u>21.521,53</u>	<u>48.310,44</u>

10.1.5 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HTB Immobilien AG, Bremen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der HTB Immobilien AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019, dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 22. März 2021

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Christian Reibis
Wirtschaftsprüfer

Christian Rüdiger
Wirtschaftsprüfer

10.2 Geprüfter Jahresabschluss der HTB Immobilien AG zum 31. Dezember 2020

10.2.1 Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	117,58	0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	3.566,25
II. Guthaben bei Kreditinstituten	9.895,29	21.521,53
	<u>10.012,87</u>	<u>25.087,78</u>

PASSIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
Nennbeträge / rechnerischer Wert eigener Anteile	<u>-49.950,00</u>	<u>-49.950,00</u>
Ausgegebenes Kapital	50,00	50,00
II. Kapitalrücklage	49.950,00	49.950,00
III. Bilanzverlust	<u>-47.917,13</u>	<u>-38.996,31</u>
	2.082,87	11.003,69
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	7.930,00	13.058,56
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	870,83
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0 (Vj.: EUR 871)		
2. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>0,00</u>	<u>154,70</u>
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0 (Vj.: EUR 155)	0,00	1.025,53
	<u>10.012,87</u>	<u>25.087,78</u>

10.2.2 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

	2020 <u>EUR</u>	2019 <u>EUR</u>
1. Sonstige betriebliche Erträge	5,84	755,00
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-8.926,66</u>	<u>-4.557,65</u>
3. Jahresfehlbetrag	-8.920,82	-3.802,65
4. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>-38.996,31</u>	<u>-35.193,66</u>
5. Bilanzverlust	<u>-47.917,13</u>	<u>-38.996,31</u>

10.2.3 Anhang zum 31. Dezember 2020

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 der HTB Immobilien AG (vormals: HTB Erste Immobilien AG) mit Sitz in Bremen, eingetragen im Handelsregister unter HRB 32814 HB beim Amtsgericht Bremen, wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) und den Vorgaben des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Gesellschaft erfüllt zum Bilanzstichtag die Größenkriterien für kleine Kapitalgesellschaften gem. § 267 Abs. 1 HGB. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die für kleine Kapitalgesellschaften bestehenden Erleichterungsvorschriften gem. §§ 274a sowie 288 Abs. 1 HGB und § 160 Abs. 3 AktG in Anspruch genommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach § 275 Abs. 2 HGB und § 158 Abs. 1 AktG aufgestellt. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel sind zu Nennwerten angesetzt.

Das gezeichnete Kapital wird mit dem Nennbetrag abzüglich des Bestands an eigenen Aktien ausgewiesen. Die Gesellschaft hält 49.950 Stückaktien mit einem auf sie anteilig entfallenden Betrag des Grundkapitals von insgesamt EUR 49.950 (99,90 Prozent des Grundkapitals). Die Gesellschaft hatte diese 49.950 Stückaktien am 20. Dezember 2017 unentgeltlich mit dem Ziel erworben, die eigenen Aktien an Anleger zu veräußern und den Nettoerlös aus der Veräußerung nach einer in den ursprünglichen Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie direkt oder mittelbar in Immobilien zu investieren.

Die Rückstellungen umfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des Erfüllungsbetrages passiviert worden, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Sonstige Angaben

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Januar 2021 wurden die bislang von der Gesellschaft gehaltenen, eigenen 49.950 Stückaktien eingezogen und das Grundkapital auf EUR 50,00 herabgesetzt; anschließend wurde das Grundkapital um EUR 1.000.000,00 auf EUR 1.000.050,00 durch Ausgabe von 1.000.000 neuen Stückaktien ohne Nennbetrag gegen Bareinlagen erhöht. Die Einlagen wurden am 16./17.03.2021 auf das Bankkonto der Gesellschaft geleistet.

Mitglieder des Vorstands:

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann (ab 30.03.2021), Rechtsanwalt/Steuerberater,

Herr Dr. Peter Lesniczak (ab 17.02.2020 bis 30.03.2021), Kaufmann,

Herr Andreas Gollan (ab 17.02.2020 bis 30.03.2021), Rechtsanwalt,

Herr René Trost (bis 17.02.2020), Kaufmann,

Herr Christian Awerbeck (bis 17.02.2020), Kaufmann.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Herr Wolfgang Küster, Vorsitzender (ab 30.03.2021), Wirtschaftsprüfer/Steuerberater,

Herr Dr. Peter Lesniczak (ab 30.03.2021), Kaufmann,

Herr Roman Teufl (ab 30.03.2021), Kaufmann,

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann (bis 30.03.2021), Vorsitzender, Rechtsanwalt/Steuerberater,

Herr Mark Wolfgang Hülk (bis 30.03.2021), Kaufmann.

Bremen, den 31. März 2021

- Dr. Wolfgang Wiesmann -

10.2.4 Geprüfte Kapitalflussrechnung vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	2020	2019
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1.		-3.802,65
	Jahresergebnis	-8.920,82
2. -/+	Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-5.128,56
3. +/-	Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und anderer Aktiva	3.448,67
4. -	Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	<u>-1.025,53</u>
5. =	Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-11.626,24
6.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-26.788,91
7. +	Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahrs	<u>48.310,44</u>
8. =	Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs	<u>9.895,29</u>

10.2.5 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HTB Immobilien AG, Bremen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der HTB Immobilien AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020, dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 31. März 2021

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Christian Reibis
Wirtschaftsprüfer

Christian Rüdiger
Wirtschaftsprüfer

10.4 Zwischenabschluss der HTB Immobilien AG zum 30. Juni 2021

10.4.1 Zwischenbilanz zum 30. Juni 2020

AKTIVA

	30.06.2021	30.06.2020
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	583.083,20	0,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Sonstige Vermögensgegenstände	17.850,00	301,41
II. Guthaben bei Kreditinstituten	642.237,23	18.491,79
	<u>1.243.170,43</u>	<u>18.793,20</u>

PASSIVA

	30.06.2021	30.06.2020
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	1.000.050,00	50.000,00
Nennbeträge/rechnerischer Wert eigener Anteile	<u>0,00</u>	<u>-49.950,00</u>
Ausgegebenes Kapital	1.000.050,00	50,00
II. Kapitalrücklage	0,00	49.950,00
III. Bilanzverlust	<u>-13.079,92</u>	<u>-45.181,80</u>
	986.970,08	4.818,20
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	4.200,00	13.975,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Sonstige Verbindlichkeiten	252.000,35	0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 252.000 (Vj.: EUR 0)		
	<u>1.243.170,43</u>	<u>18.793,20</u>

10.4.3 Anhang für den Zwischenabschluss zum 30. Juni 2021

Allgemeine Angaben

Der Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021 der HTB Immobilien AG mit Sitz in Bremen, eingetragen im Handelsregister unter HRB 32814 HB beim Amtsgericht Bremen, wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) und den Vorgaben des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Gesellschaft erfüllt zum 30.06.2021 die Größenkriterien für kleine Kapitalgesellschaften gem. § 267 Abs. 1 HGB. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die für kleine Kapitalgesellschaften bestehenden Erleichterungsvorschriften gem. §§ 274a sowie 288 Abs. 1 HGB und § 160 Abs. 3 AktG in Anspruch genommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach § 275 Abs. 2 HGB und § 158 Abs. 1 AktG aufgestellt. Die Gesellschaft beschäftigt seit dem 1. April 2021 einen Arbeitnehmer (geringfügige Beschäftigung).

Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften

Die Beteiligungen des Finanzanlagevermögens werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel sind zu Nennwerten angesetzt.

Das gezeichnete Kapital wird mit dem Nennbetrag ausgewiesen.

Die Rückstellungen umfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des Erfüllungsbetrages passiviert worden, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Sonstige Angaben

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Januar 2021 wurden die bislang von der Gesellschaft gehaltenen, eigenen 49.950 Stückaktien eingezogen und das Grundkapital auf EUR 50,00 herabgesetzt; anschließend wurde das Grundkapital um EUR 1.000.000,00 auf EUR 1.000.050,00 durch Ausgabe von 1.000.000 neuen Stückaktien ohne Nennbetrag gegen Bareinlagen erhöht. Die Einlagen wurden am 16./17.03.2021 auf das Bankkonto der Gesellschaft geleistet.

Der Ertrag aus der Kapitalherabsetzung in Höhe von EUR 49.950 dient in voller Höhe dem Ausgleich von aufgelaufenen Verlusten.

Mitglieder des Vorstands:

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann (ab 30.03.2021), Rechtsanwalt/Steuerberater,

Herr Dr. Peter Lesniczak (ab 17.02.2020 bis 30.03.2021), Kaufmann,

Herr Andreas Gollan (ab 17.02.2020 bis 30.03.2021), Rechtsanwalt,

Herr René Trost (bis 17.02.2020), Kaufmann,

Herr Christian Averbek (bis 17.02.2020), Kaufmann.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Herr Wolfgang Küster, Vorsitzender (ab 30.03.2021), Wirtschaftsprüfer/Steuerberater,

Herr Dr. Peter Lesniczak (ab 30.03.2021), Kaufmann,

Herr Roman Teufl (ab 30.03.2021), Kaufmann,

Herr Dr. Wolfgang Wiesmann (bis 30.03.2021), Vorsitzender, Rechtsanwalt/Steuerberater,

Herr Mark Wolfgang Hülk (bis 30.03.2021), Kaufmann.

Bremen, den 1. Juli 2021

- Dr. Wolfgang Wiesmann -

10.4.4 Kapitalflussrechnung für den Zeitraum 01. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021

	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
	EUR	EUR
1. Jahresergebnis	-15.112,79	-6.185,49
2. +/- Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-17.732,42	3.264,84
3. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-3.729,65	761,74
4. = Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-36.574,86	-2.158,91
5. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-331.083,20	0,00
6. = Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-331.083,20	0,00
7. + Einzahlungen von Gesellschaftern (Kapitalerhöhung)	1.000.000,00	0,00
8. = Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	1.000.000,00	0,00
9. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	632.341,94	-2.158,91
10. + Finanzmittelbestand am Anfang des Zeitraums	9.895,29	20.650,70
11. = Finanzmittelbesand am Ende des Zeitraums	642.237,23	18.491,79

10.4.5 Eigenkapitalspiegel für den Zeitraum vom 01. Januar 2021 zum 30. Juni 2021

	Korrigiertes gezeichnetes Kapital			Rücklagen			Bilanzverlust	Summe/Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	eigene Anteile	Summe	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Summe		
	Stammaktien	Stammaktien	nach § 272 Abs. 1a Satz 2 HGB					
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Stand am 01.01.2020/31.12.2019	50.000,00	-49.950,00	50,00	49.950,00	0,00	49.950,00	-38.996,31	11.003,69
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6.185,49	-6.185,49
Stand am 30.06.2020	50.000,00	-49.950,00	50,00	49.950,00	0,00	49.950,00	-45.181,80	4.818,20
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.735,33	-2.735,33
Stand am 31.12.2020	50.000,00	-49.950,00	50,00	49.950,00	0,00	49.950,00	-47.917,13	2.082,87
Kapitalherabsetzung	-49.950,00	49.950,00	0,00	-49.950,00	0,00	-49.950,00	49.950,00	0,00
Kapitalerhöhung/ Auslage von Anteilen	1.000.000,00	0,00	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-15.112,79	-15.112,79
Stand am 30.06.2021	1.000.050,00	0,00	1.000.050,00	0,00	0,00	0,00	-13.079,92	986.970,08

- Diese Seite wurde absichtlich freigelassen -

- Diese Seite wurde absichtlich freigelassen -

HTB Immobilien AG
An der Reeperbahn 4 A, D- 28217 Bremen

Telefon +49 (0)421 79 28 39 - 0
www.htb-ag.de