

## Gesetzliche Pflichtangaben

Stand 22. November 2017

Die CP Capital Pioneers GmbH ist gesetzlich verpflichtet, Ihnen vor der ersten Anlagevermittlung die nachfolgenden statusbezogenen Informationen mitzuteilen. Ebenfalls vor Beginn einer Anlagevermittlung bzw. vor Abschluss eines Geschäfts haben wir Ihnen Informationen über Vergütungen und Zuwendungen sowie über Risiken, Kosten, Nebenkosten und Interessenkonflikte mitzuteilen.

### 1. STATUSBEZOGENE INFORMATIONEN

#### CP Capital Pioneers GmbH

Agrippinawerft 22

50678 Köln

Tel.: +49 (0) 221 9865 45-0

Fax: +49 (0) 221 9865 45-25

E-Mail: [info@capitalpioneers.de](mailto:info@capitalpioneers.de)

Die CP Capital Pioneers GmbH ist als Finanzvermittler mit einer Erlaubnis nach § 34f Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 GewO in das Register gem. § 34f Abs. 5, § 11a Abs. 1 GewO eingetragen. Gesetzliche Vertreter mit Vermittlungszuständigkeit sind Georg Kallscheid und Ingo Küpper.

Vermittlerregister: Register-Nr. D-F-142-F933-02

Die Eintragung lässt sich überprüfen durch Einsichtnahme in das Vermittlerregister auf der Webseite [www.vermittlerregister.info](http://www.vermittlerregister.info).

Die Anschrift der für die Erlaubniserteilung nach § 34f Abs. 1 GewO zuständigen Behörde lautet:

Industrie- und Handelskammer zu Köln, Unter Sachsenhausen 10-26 in 50667 Köln, Telefon: 0221 1640-0, Fax: 0221 1640-129, E-Mail: [service@koeln.ihk.de](mailto:service@koeln.ihk.de).

Die CP Capital Pioneers GmbH ist in keiner Personenhandelsgesellschaft als geschäftsführender Gesellschafter tätig.

Amtsgericht Köln, Registernummer HR B 90802.

Die CP Capital Pioneers GmbH vermittelt Finanzanlagen aus der gesamten Breite des in Deutschland bestehenden Marktes, soweit dies im Rahmen der behördlichen Zulassung als Finanzanlagenvermittler gem. § 34f GewO zulässig ist.

Zurzeit bietet die CP Capital Pioneers GmbH zu folgender Vermögensanlage Vermittlungsleistungen an:

HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG als geschlossener inländischer Publikums-AIF (Anbieter und Emittent).

### 2. Anlassbezogene Informationen

#### a. Informationen über Vergütungen und Zuwendungen

Die CP Capital Pioneers GmbH erhält für ihre Vermittlungstätigkeit Zuwendungen in Form von Provisionen. Diese können durch den Anleger oder durch Dritte (Produktgeber) in Kombination erfolgen. Die Zuwendungen können je nach Ausgestaltung des Produktes in der Form von einmaligen und/oder wiederkehrenden Bestandsprovisionen erfolgen. Sie sind abhängig von den Wünschen und Bedürfnissen des Anlegers und den Produkten, welche eventuell vermittelt werden. Die konkrete Höhe der Provisionen variiert je nach Produktausgestaltung und lässt sich daher

nicht allgemein beziffern. Nähere Informationen hierzu werden dem Kunden im Rahmen des Zeichnungsprozesses vor Abschluss eines konkreten Produktes mitgeteilt.

Für die Vermittlungstätigkeit der unter Ziffer 1. oben genannten Vermögensanlage erhält CP Capital Pioneers GmbH vom Produktgeber eine Provision in Höhe von 5% des Zeichnungsbetrages ohne Ausgabeaufschlag (Agio) (Innenprovision) sowie vom Anleger einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von bis zu 5% des Zeichnungsvolumens.

Ohne die Zuwendungen könnte die CP Capital Pioneers GmbH die Plattform [www.capitalpioneers.de](http://www.capitalpioneers.de) nicht betreiben und nicht ihre damit verbundenen Dienst- bzw. Vermittlungsleistungen erbringen. Die Zuwendungen stehen insofern der ordnungsgemäßen Vermittlung der auf der Plattform angebotenen Vermögensanlagen im Interesse des Anlegers nicht entgegen.

## **b. Informationen über Risiken, Kosten, Nebenkosten und Interessenkonflikte**

### **Risiken**

Die mit den angebotenen Vermögensanlagen (Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen) im Zusammenhang mit dem jeweiligen Immobilienprojekt einhergehenden Risiken (einschließlich des Risikos des Verlustes der gesamten Kapitalanlage sind in den Angebotsunterlagen zu der jeweiligen Vermögensanlage, im Prospekt unter Ziffer 3 aufgeführt. Der Anleger wird aufgefordert, die Risikohinweise vor seiner Anlageentscheidung vollständig zu lesen und sich bei Bedarf von einer fachkundigen, unabhängigen Person beraten zu lassen. Die Kenntnisnahme der Risikohinweise ist vom Anleger zu Beginn des Investmentprozesses zu bestätigen. Eine zusammenfassende Darstellung der Risiken findet sich in den wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) für die jeweilige Vermögensanlage, die dem Anleger ebenfalls zu Beginn des Investmentprozesses zur Verfügung gestellt werden und deren Kenntnisnahme der Anleger ebenfalls zu bestätigen hat.

Grundsätzlich handelt sich bei der angebotenen Vermögensanlage um eine langfristige und unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage (Geschäftsrisiko) kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen oder garantiert werden. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des Immobilienwertes und des Immobilienmarktes, der Vermietungssituation, der Bewirtschaftungskosten (z. B. Instandhaltungskosten). Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die unter Ziffer 1 genannte Vermögensanlage (AIF) bzw. den Anleger haben. Konzeptionsmäßig ist der AIF nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung investiert, insofern besteht ein Ausfallrisiko mangels Risikomischung. Die Investitionen des AIF werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Krediten finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation des AIF zu bedienen sind (Fremdfinanzierung). Bei negativem Verlauf führt der im Rahmen der Kredite zu leistende Kapitaldienst dazu, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sogenannter Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Des Weiteren besteht das Risiko, dass der AIF zahlungsunfähig wird oder in Überschuldung geraten kann. Dies kann der Fall sein, wenn der AIF geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört (Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung). Die Haftung des Anlegers ist auf die Eigenkapitaleinlage beschränkt, eine Nachschusspflicht besteht nicht. Dritten gegenüber ist die Haftung der Anleger ausgeschlossen, soweit die Hafteinlage geleistet ist. Das Verhältnis der Hafteinlage zur Pflichteinlage (Eigenkapitaleinlage) ist so bestimmt, dass eine Pflichteinlage von 1.000 Euro eine Hafteinlage von 1 Euro einschließt. Eine Rücknahme von Anteilen durch den AIF oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an AIF sind keine Wertpapiere und es existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über so genannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und daher in keiner Weise sichergestellt (eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit).

### **Kosten, Nebenkosten, weitere Kosten, Steuern**

Eine ausführliche und vollständige Darstellung der mit der angebotenen Vermögensanlage verbundenen Kosten, Nebenkosten, weiteren Kosten und Steuern ist dem jeweiligen Verkaufsprospekt unter Ziffer 10 (Angaben zu den Kosten) und Ziffer 11 (Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften) sowie im Überblick unter Ziffer 2 (Angebot im Überblick) zu entnehmen.

Der Anleger hat zusätzlich zu seinem Zeichnungsbetrag (Kaufpreis) einen Ausgabeaufschlag (Agio) bis zu einer Höhe von 5 % des Zeichnungsbetrages zu zahlen. Die konkrete Höhe wird dem Kunden vor Abschluss des Produktes mitgeteilt. Dieses Agio stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an der Vermögensanlage dar. Die Besteuerung der vom Anleger aus der jeweiligen Vermögensanlage erzielten Einnahmen richtet sich nach seinen persönlichen Verhältnissen. Dem Anleger wird empfohlen, sich erforderlichenfalls durch einen Steuerberater beraten zu lassen. Die dabei entstehenden Kosten trägt er persönlich. Darüber können dem Anleger im Einzelfall weitere eigene Kosten im Zusammenhang mit der jeweiligen Vermögensanlage entstehen, etwa Kosten bei eigenen Recherchen, Bezug von kostenpflichtigen Informationsmaterialien, Porto, Telekommunikationskosten, Kosten des Geldverkehrs u.ä.

Ferner sind Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Fondsgesellschaft aus oder im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treuhandverhältnissen für Tatbestände ab dem Tage der Schließung des Fonds entstehen, der Fondsgesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Anleger zu ersetzen.

Neben den vom Anleger unmittelbar zu tragenden Kosten oder Gebühren werden dem Investmentvermögen weitere sonstigen Kosten oder Gebühren unmittelbar belastet. Die Summe dieser Beiträge wird einen Betrag von 23,81 % des Ausgabepreises nicht übersteigen. Darüber hinaus wird die Summe aller laufenden Vergütungen, die die Fondsgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. an deren Gesellschafter oder an Gesellschafter der Fondsgesellschaft sowie an die Verwahrstelle zahlt, jährlich insgesamt maximal 2,60 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes betragen. Die genauen Einzelheiten sind dem Verkaufsprospekt unter Ziffer 10 zu entnehmen.

### **Zahlungen, Gegenleistungen**

Der Anleger schuldet seinen Zeichnungsbetrag (Kaufpreis) zusätzlich Agio zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen. Die Einzahlung auf das Anderkonto der Treuhänderin erfolgt grundsätzlich gemäß schriftlicher Aufforderung der Treuhänderin nach Eingang bzw. Annahme des Kaufauftrages durch die Treuhänderin. Hierbei ist vorgesehen, das Kapital in zwei Teilzahlungen einzufordern (10 % des Zeichnungsbetrages innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung der Treuhänderin und 90 % des Zeichnungsbetrages sowie das Agio 14 Tage vor Fondschließung und nach schriftlicher Aufforderung durch die Treuhänderin). Einzelheiten sind den jeweiligen Angebotsunterlagen der Vermögensanlage zu entnehmen.

Eine Rücknahme oder der Umtausch von Anteilen durch die Fondsgesellschaft ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Auf Basis der Prognoseerwartungen ist eine anfängliche Ausschüttung in Höhe von 5,25 Prozent p. a. auf den Zeichnungsbetrag (Kaufpreis) ohne Agio geplant. Diese prognostizierten Auszahlungen beinhalten auch teilweise die Rückzahlung des Kapitals (jedoch keine Rückzahlung der Hafteinlage) und sollen jeweils quartalsweise nachschüssig ausbezahlt werden, erstmals voraussichtlich für das dritte Quartal 2017 zum 30.09.2017. Bei unplanmäßig schlechtem Verlauf können negative Abweichungen zum Ausfall von Ausschüttungen und/oder auch zum vollständigen Verlust der gesamten Zeichnungssumme führen.

### **Interessenkonflikte**

In Ausübung der Vermittlungsleistung der CP Capital Pioneers GmbH über die von ihr zur Verfügung gestellte Plattform [www.capitalpioneers.de](http://www.capitalpioneers.de) können sich Interessenkonflikte zwischen der CP Capital Pioneers GmbH / Mitarbeitern der CP Capital Pioneers GmbH („Mitarbeiter“) und den Anlegern sowie zwischen den Anlegern ergeben. Interessenkonflikte können sich insbesondere ergeben, wenn die CP Capital Pioneers GmbH / der Mitarbeiter selbst direkt oder indirekt in eine auf der Plattform [www.capitalpioneers.de](http://www.capitalpioneers.de) angebotene Vermögensanlage oder deren Anbieter und/oder Emittent investiert ist. In den vorgenannten Fällen könnten CP Capital Pioneers GmbH / der Mitarbeiter daran interessiert sein, dass möglichst schnell möglichst viele Besucher der Plattform diese Vermögensanlage zeichnen und möglichst viel Kapital gewähren. CP Capital Pioneers GmbH / der Mitarbeiter könnten vor diesem Hintergrund die von CP Capital Pioneers GmbH / dem Mitarbeiter durchzuführende Angemessenheitsprüfung an eigenen Interessen

ausgerichtet durchführen und die Vermögensanlage für Anleger als angemessen frei geben, obwohl diese im konkreten Fall nicht für den Anleger angemessen wäre. CP Capital Pioneers GmbH / der Mitarbeiter könnten die Plausibilitätsprüfung der auf der Plattform zu dieser Vermögensanlage eingestellten Informationen an den eigenen Interessen ausgerichtet vornehmen und die Einstellung von Informationen erlauben, die nach eigener Prüfung nicht plausibel sind. Dies könnte auch dann der Fall sein, wenn CP Capital Pioneers GmbH / der Mitarbeiter Informationen zur Vermögensanlage und/ oder deren Anbieter/Emittent erlangt, die nicht weitergegeben werden, um die Kapitaleinwerbung und Projektdurchführung nicht zu gefährden. Interessenkonflikte zwischen den Anlegern können u.a. bei großer Nachfrage nach einer Vermögensanlage, die über das jeweilige Funding-Limit hinausgeht, entstehen. Bei persönlicher Kenntnis von Anlegern könnte CP Capital Pioneers GmbH / der Mitarbeiter Vorzüge einräumen.

Die CP Capital Pioneers GmbH hat organisatorische Vorkehrungen getroffen, die dazu dienen sollen, Interessenkonflikte so weit wie möglich zu vermeiden. Insbesondere besteht das Verbot, weder direkt noch indirekt in angebotene Vermögensanlagen oder deren Anbieter/Emittenten zu investieren sowie keine Beratung oder Empfehlung zu den angebotenen Vermögensanlagen zu geben. Annahmen von Anlegern werden chronologisch nach ihrem Zugang entgegengenommen. Soweit CP Capital Pioneers GmbH Zuwendungen im Zusammenhang mit den angebotenen Vermögensanlagen erhält, werden diese vorstehend bzw. dem Kunden vor Abschluss des jeweiligen Produktes mitgeteilt. Die CP Capital Pioneers GmbH kontrolliert fortlaufend die rechts- und vertragskonforme Verhaltensweise seiner Mitarbeiter, die im Hinblick auf die an sie gestellten rechtlichen Anforderungen und Vermeidung von Interessenkonflikten fortlaufend geschult werden. Die Einhaltung der an die CP Capital Pioneers GmbH als Vermittler gestellten gesetzlichen Anforderungen wird jährlich durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft.

## Weiterer Hinweis

Der Anleger wird darauf hingewiesen, dass die CP Capital Pioneers GmbH den Kauf von Vermögensanlagen lediglich vermittelt, d. h. keine Beratungsleistung erbringt und auch keine Geeignetheitsprüfung nach § 16 Abs. 1 FinVermV vornimmt.