



**HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment  
Portfolio GmbH & Co. KG**

# Agenda

## Wer sind wir?

Was machen wir?

Wie funktioniert das ?

Was haben Sie davon?



# HTB Gruppe

## Historie

- 1987 Gründung als Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- 2002 Emission des ersten Zweitmarktfonds
- 2006 Erster Immobilien-Zweitmarktfonds
- 2014 BaFin-Zulassung als eine der ersten vollregulierten Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) in Deutschland
- 2018 Erster Spezial-AIF für semiprofessionelle Anleger und Stiftungen



# HTB Gruppe

43 erfahrene und kompetente Kolleginnen und Kollegen:

- 3 Wirtschaftsprüfer
- 7 Steuerberater
- 2 Rechtsanwälte
- 11 Dipl.-Kfm. / BW / Wirt.- Ing.
- 4 Master / Bachelor
- 14 Bankkaufleute, Steuerfachangestellte
- 2 Studenten

- **im täglichen Austausch, Dialog**

- **und auch kontroversen Diskussionen**



# Agenda

Wer sind wir?

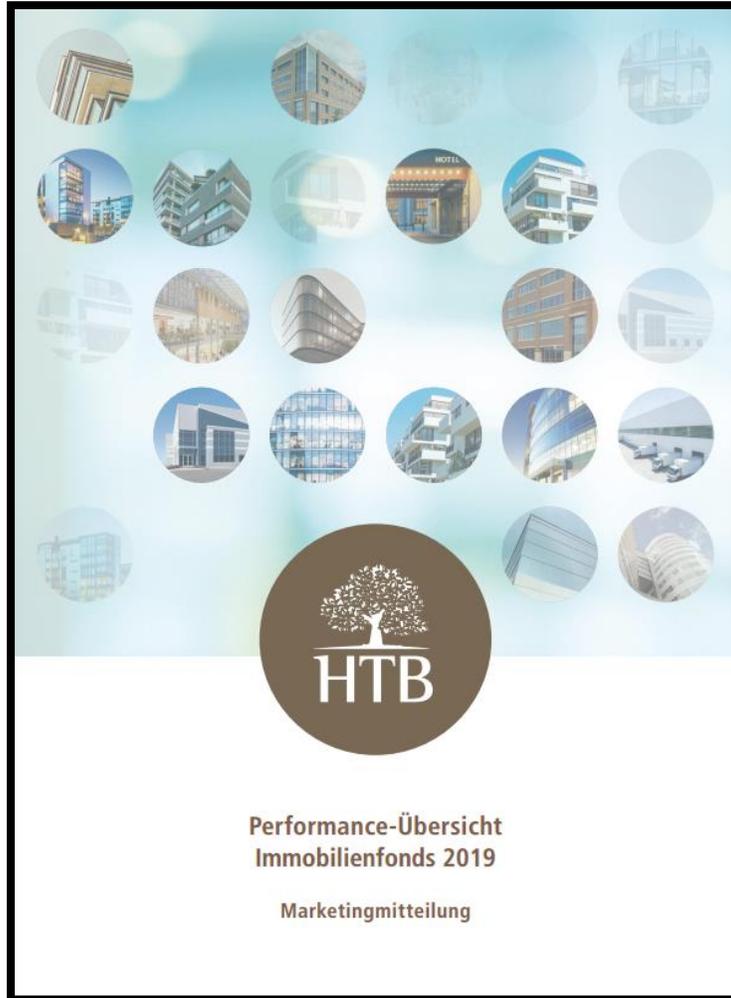
**Was machen wir?**

Wie funktioniert das ?

Was haben Sie davon?



# HTB - Performanceübersicht



# HTB – Performanceübersicht <sup>1</sup>

(per 31. Mai 2021 – Quelle: HTB Gruppe)

Fonds	Vollinvestition			Stand 31.12.2019			Stand 31.12.2020	Stand 31.05.2021	
	Jahr	Zielfonds	Immobilien	Zielfonds	Immobilien	Vorhandene Substanzquote (NAV) <sup>2</sup>	Auszahlungen 2020	Auszahlungen Mai 2021	Auszahlungen Summe <sup>3</sup>
Immo 1	2009	69	101	43	53	76,10%	40,50 %	5,00 %	120,00 %
Immo 2	2010	67	91	38	46	49,70%	15,00 %	2,00 %	143,00 %
Immo 3	2012	65	92	48	63	92,50%	15,00 %	2,00 %	89,00 %
Immo 5	2013	31	47	27	38	102,50%	10,00 %	3,00 %	48,50 %
Immo 6	2016	41	53	39	49	102,40%	10,00 %	2,50 %	55,00 %
Immo 7	2018	69	153	70	174	96,40%	2,00 %	3,00 %	22,00 %
Immo 8	2018	52	130	48	115	91,50%	7,00 %	4,00 %	20,00 %
Immo 10 *	*	*	*	52	78	100,10%	6,00 % <sup>3</sup>	2,00 %	10,00 %
Immo 11 **	**	**	**	-	-	-	-	2,00 % <sup>3</sup>	2,00 %

<sup>1</sup> Die Entwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung

<sup>2</sup> Anteilswert in Prozent der Nominalbeteiligung. Die Ermittlung der Nettoinventarwerte erfolgte nicht nach den Ermittlungs- und Bewertungsgrundsätzen des KAGB. Sofern vorhanden, wurden Interne Bewertungen aus KAGB-Fonds (Folge- sowie Ankaufsbewertungen) herangezogen, die übrigen Zielfonds wurden zu Handelskursen oder fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Es handelt sich um eine Stichtagsbetrachtung zum 31.12.2019. Eine Aussage zu den bei einem Verkauf erzielbaren Werten ist damit nicht verbunden, gleiches gilt für die Veräußerung eines Anteils des HTB-Fonds auf dem Zweitmarkt.

<sup>3</sup> inkl. anfänglicher Vorabgewinne/Vorabverzinsung

\* Investitionsphase noch nicht abgeschlossen - per 31.12.2020 Zielfonds 66 – Immobilien 132

\*\* Investitionsphase noch nicht abgeschlossen - per 31.05.2021 Zielfonds 45 – Immobilien 113

# HTB - Pressespiegel

## Auszüge

„...Zweitmarktstrategie ermöglicht Sonderausschüttungen – Bremer Fondshaus HTB erfreut Anleger...“

*Quelle: Mein Geld, 12.10.2018*

„...Anleger erhalten rund 185 % nach 6 Jahren...“

*Quelle: Finanzwelt.de 09.08.2019*

„...Vollregulierter Zweitmarktfonds mit günstigem Risikoprofil...“

*Quelle: Cash-Online 22.08.2019*

„...HTB erzielt bessere Rückflüsse als offene Immobilienfonds...“

*Quelle: Cash-Online, 13.06.2019*

„... Rekordausschüttungen für HTB-Anleger...“

*Quelle: Beteiligungsreport, 05.02. 2020*



# Agenda

Wer sind wir?

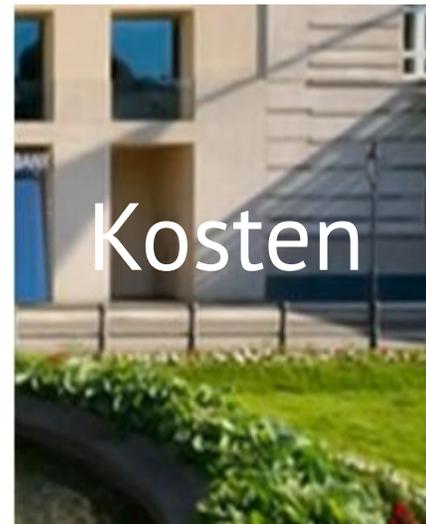
Was machen wir?

**Wie funktioniert das ?**

Was haben Sie davon?



# HTB - Bewertungsparameter



# HTB - Bewertungsparameter

- Rechtsform und Fondsstruktur
- Standort
- Baujahr und Restnutzungsdauer
- Darlehen
- Mietverträge
- Mieterwechsel und Neuvermietungsmöglichkeiten
- Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten
- Veräußerungsfaktoren
- etc.





Anlage 6

**CHECKLISTE UND DOKUMENTATION DER BEWERTUNG ZIELFONDS**

Zielfonds:

Kostenstelle:

Dachfonds:

Bewertungsanlass:

Bewertungsstichtag:

Externer Gutachter:

Bewertungsergebnis:  vom

(v. Nominalkapital)

**1. BENÖTIGTE UNTERLAGEN UND INFORMATIONSQUELLEN**

	Ja	Nein
1.01. Geschäftsberichte, mindestens der letzten zwei Vorjahre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		
1.02. Jahresabschlüsse, der letzten zwei Jahre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		
1.03. Emissionsprospekt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		
1.04. Gesellschaftsvertrag, aktuelle Fassung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		
1.05. Treuhandvertrag, aktuelle Fassung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		
1.06. Geschäftsbesorgungsvertrag (soweit nicht im Emissionsprospekt bzw. notwendig)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		
1.07. Handelsregisterauszug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		
1.08. Protokolle Gesellschafterversammlungen anlog Geschäftsberichte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		
1.09. Aktuelle Planungsrechnungen (vorwiegend in Geschäftsberichten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		
2.10. Weitere Informationen (Anlegerinformationen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		
2.11. Vorbewertung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		
2.11. Bonitätsauskunft Ankermieter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		

**1. BENÖTIGTE UNTERLAGEN UND INFORMATIONSQUELLEN**

1.01. Geschäftsberichte, mindestens der letzten zwei Vorjahre

-

1.02. Jahresabschlüsse, der letzten zwei Jahre

-

1.03. Emissionsprospekt

-

1.04. Gesellschaftsvertrag, aktuelle Fassung

-

1.05. Treuhandvertrag, aktuelle Fassung

-

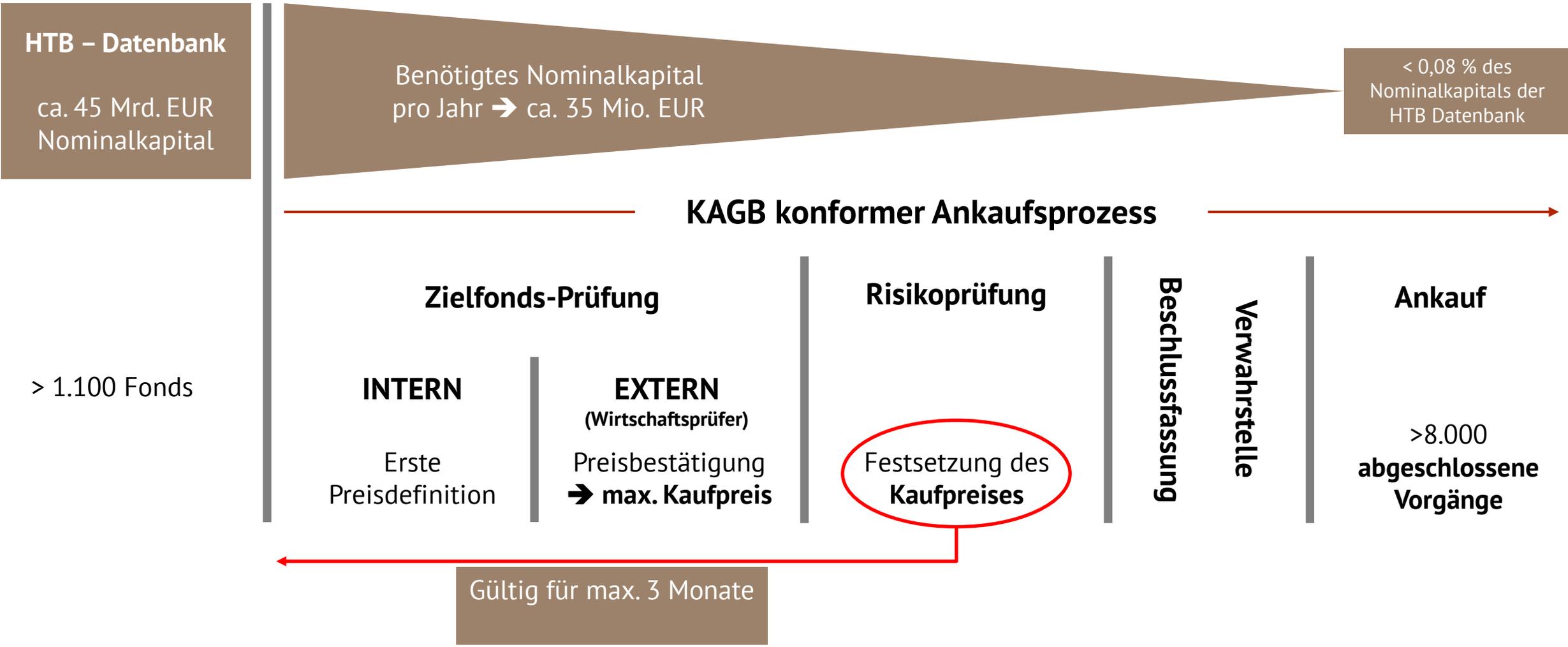
1.06. Geschäftsbesorgungsvertrag (soweit nicht im Emissionsprospekt bzw. notwendig)

-

**Ja Nein**

Beurteilung Unterlagen:

# HTB - Strukturierter Ankauf



# HTB - Der Markt

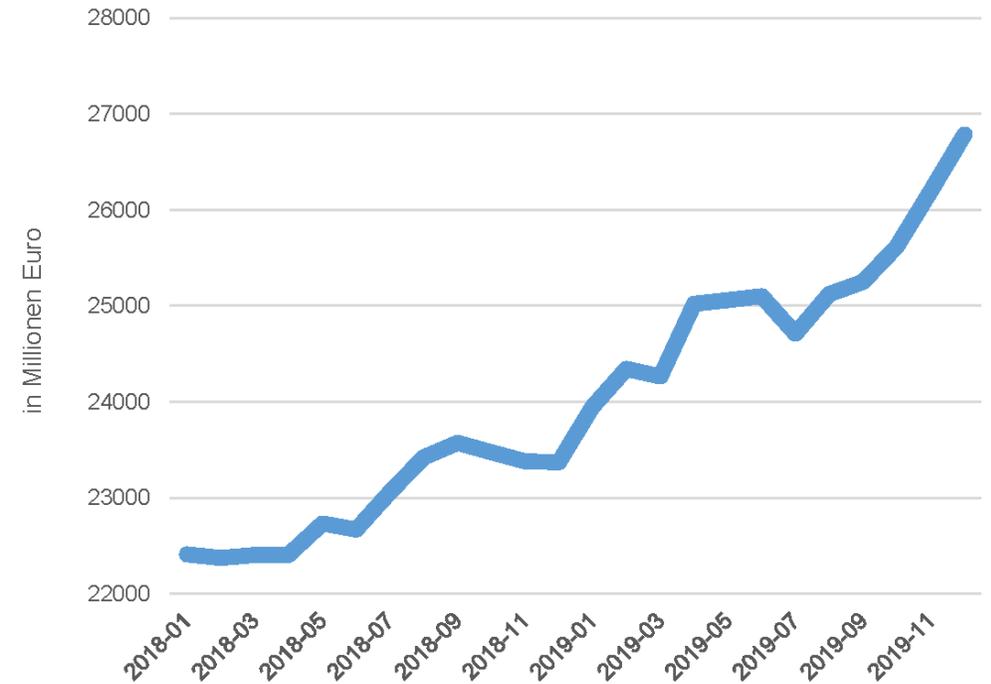
## Unser Einkaufsmarkt im Überblick

„Seit 2016 pflegt die Bundesbank eine Datenbank zur Statistik des Markts der geschlossenen Fonds. Gemäß einer aktuellen Auswertung, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft Intreal vorgenommen hat, sind in geschlossenen Immobilienfonds derzeit knapp 27 Milliarden Euro Nettofondsvermögen gebunden.“

... Er legte 2019 um rund 13 Prozent zu, wie die Bundesbankstatistik zeigt. Während das Nettofondsvermögen aller Fonds zum Jahresende 2018 noch bei 23,4 Milliarden Euro lag, kletterte es bis Ende 2019 auf rund 26,8 Milliarden Euro. Über zwei Jahre betrachtet wuchs der Markt sogar um 21 Prozent.“

Quelle: FONDSt professionell 25.02.2020

Nettofondsvermögen geschlossene Immobilien-AIF  
2018 und 2019



Quelle: Bundesbankstatistik

# Agenda

Wer sind wir?

Was machen wir?

Wie funktioniert das?

**Was haben Sie davon?**



# HTB - Historische Zweitmarktinvestments

## Investitionen

Zum 01. März 2020 sind die Anleger der HTB Gruppe in 188 ausgewählten Fonds mit 268 Immobilien investiert

## Beispiele (Stand GB 2018):

### HTB 6. Immobilien Portfolio

- Vollinvestition in 2016
- 41 Zielfonds mit 51 Objekten

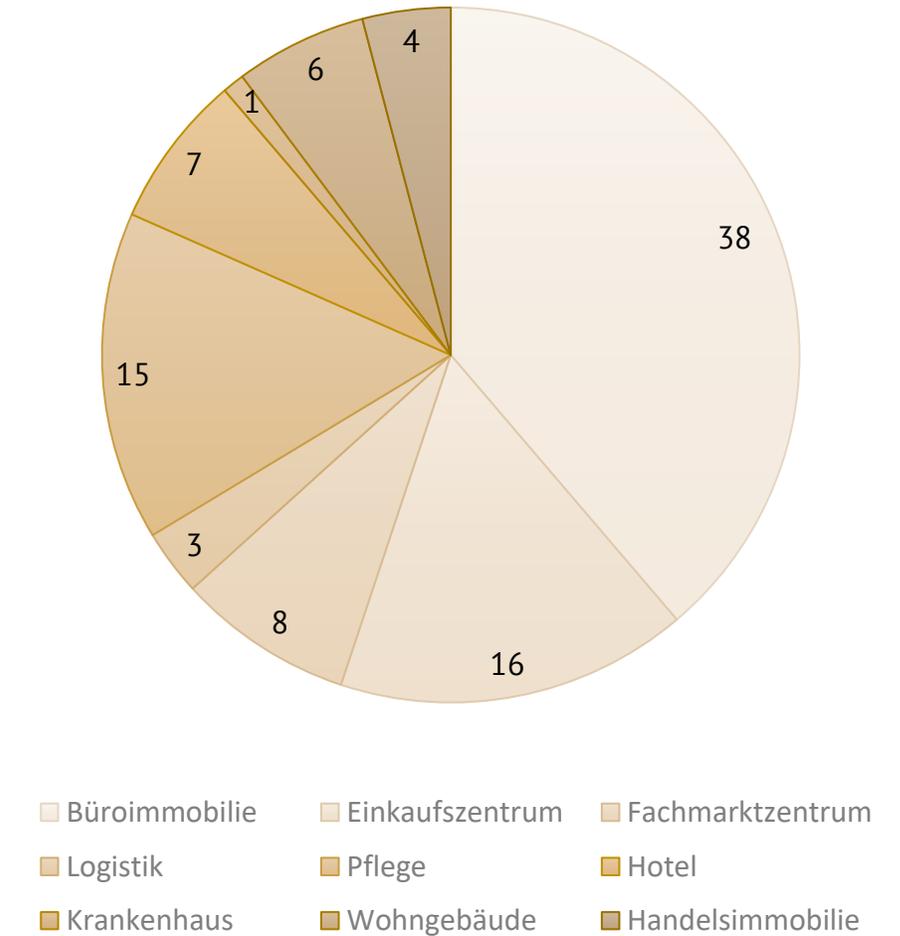
### HTB 7. Immobilien Portfolio

- Vollinvestition in 2017
- 75 Zielfonds mit 190 Objekten

### HTB 8. Immobilien Portfolio

- Vollinvestition in 2018
- 50 Zielfonds mit 128 Objekten

## Allokation nach Sektoren (IST) in Prozent



# HTB – Ergebnisse im Detail

## Seniorenresidenz und Rathaus Center (Fonds aus 1996)

Vermietung:	100 % entschuldet zu 48 %
Nominalbeteiligung:	51.000 EUR
Kaufpreis (2019):	ca. 32.000 EUR (Ankauf zu 61,5 %)
Geplante Auszahlungen in 2020:	5 % auf Nominalkapital
	
	ca. 8 % für HTB Immo 10



# HTB – Ergebnisse im Detail

## Büroimmobilie in Bad Homburg (Fonds aus 2002)

Nominalbeteiligung (2):	2.477.000 EUR
Kaufpreis:	709.518 EUR (Ankauf zu 29 %)
Ankauf/Verkauf:	2010/2018
Rückfluss (Ausschüttungen + Verkauf)	1.244.190 EUR
	↓
Überschuss auf den Kaufpreis:	534.672 EUR
	↓
Überschuss auf den Kaufpreis (%) pro Jahr	rd. 75 % ca. 9 %



# HTB – Ergebnisse im Detail

## Büro- und Geschäftshaus in Berlin (Fonds aus 1996)

Nominalbeteiligung (2):	102.258 EUR
Kaufpreis:	50.033 EUR (Ankauf zu 49 %)
Ankauf/Verkauf:	2009/2017
Rückfluss (Ausschüttungen + Verkauf)	ca. 123.441 EUR
	↓
Überschuss auf den Kaufpreis:	ca. 73.408 EUR
	↓
Überschuss auf den Kaufpreis (%) pro Jahr	rd. 147 % ca. 16 %



# HTB – Ergebnisse im Detail

## Zweigniederlassung AXA Colonia, Frankfurt (Fonds aus 1995)

Nominalbeteiligung:	1.735.000 EUR
Kaufpreis:	682.000 EUR (Ankauf zu 39 %)
Ankauf/Verkauf:	2018/2019
Rückfluss (Ausschüttungen + Verkauf)	ca. 2.429.000 EUR
Überschuss auf den Kaufpreis:	ca. 1.745.000 EUR
Überschuss auf den Kaufpreis (%) pro Jahr	rd. 256 %



# HTB - Ihre Vorteile

## Solides Basisinvestment

- Bewährtes Konzept
- 100 % Eigenkapital
- Keine Fremdwährungen
- Laufende Ausschüttungen



# HTB 11. Immo - Das Angebot

- Direkte und indirekte Beteiligung an rund 50 deutschen Immobilienfonds (Aufbau eines risikodiversifizierten Immobilienportfolios)
- Aktives Assetmanagement zur Realisierung von Wertsteigerungen
- Reiner Eigenkapitalfonds in Höhe von EUR 15 Mio. (geplant)
- Keine Fremdkapital- und Fremdwährungsrisiken
- Geplante Laufzeit 10 Jahre ab Vollinvestition
- Investitionsquote 90 %
- Mindestbeteiligung EUR 5.000, zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag
- Gesamtmittelrückfluss (Prognose) 153,9 % zzgl. zeitanteilige 2% Vorabverzinsung p. a. (2020 + 2021) vor Steuer
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb



# HTB 11. Immo – prognostizierte Auszahlungen

**Fortsetzung des Bewährten!**

Prognostizierter Auszahlungsverlauf

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Rückfluss (vor Steuern) p. a.	zeitanteilige Vorabverzinsung von 2 % p. a. (ab Beitritt)		4,0 %	4,0 %	4,0 %	5,0 %	5,0 %	7,0 %	7,5 %	7,5 %	8,0 %	101,9 %
Rückfluss (vor Steuern) kumuliert			4,0 %	8,0 %	12,0 %	17,0 %	22,0 %	29,0 %	36,5 %	44,0 %	52,0 %	153,9 %

Gesamtrückfluss vor Steuern 153,9 % + zeitanteilige Vorabverzinsung 2 % p. a. für 2020 und 2021 ab Beitritt

# HTB 11. Immo – aktuelles Portfolio per 31.05.21\* (Auszug)

Zielfonds	Fremdkapitalquote** [%]	Vermietungsquote [%]	Ø Mietvertragslaufzeit bis	Nutzungsart	(Anker-)Mieter
AXA MERKENS 13 CHEMNITZ MÜNCHEN	15%	100%	2029	Büro	<b>Stadt München</b>
AXA MERKENS 23 ERWEITERUNG KÖLN	40%	100%	2034	Büro	<b>AXA Konzern</b>
DCM RENDITEFONDS 24 ZUKUNFTSWERTE	55%	100%	2030	Pflege (32)	Diverse
DFH NR. 76 - OBJEKT BONN	56%	100%	2023/2033	Büro	<b>Bundesrepublik Deutschland</b>
DSF JUSTIZZENTRUM THÜRINGEN	61%	100%	2029	Büro	<b>Freistaat Thüringen</b>
DWS ACCESS WOHNEN	39%	96%	-	Wohnen (33)	Diverse
DWS DEUTSCHE BANK TÜRME	48%	100%	2026	Büro	<b>Deutsche Bank</b>
FUNDUS NR. 24 BONN	1%	100%	2027	Büro	<b>GMG (Telekom)</b>
HANNOVER LEASING 202 DEUTSCHLAND 6	51%	100%	2033	Büro	<b>Deutsche Bahn AG</b>
HGA CITY-FONDS HANNOVER	55%	94%	-	Einzelhandel	Diverse
ILG 40 CITY CENTER LANGENHAGEN	43%	99%	-	Einzelhandel	Diverse

\* Eingeaufte Zielfonds 45 mit Objekte 113 - Ø Vermietungsquote 97%

\*\* Unter Berücksichtigung des Kaufkurses

# HTB 11. Immo – Der richtige Zeitpunkt

**DER FONDS Brief** DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN **Sonder-Druck** NR. 361 | 21. KW | 20.05.2020 | ISSN 1860-8369

### HTB startet Vertrieb des aktuellen AIF mit gebrauchten Fondsanteilen

## Gute Zeit für den Zweitmarkt

Das Timing passt. HTB Hanseatische Fondshaus startet den Vertrieb seines neuen Zweitmarktfonds mit der laufenden Nummer elf – und kann sein Portfolio zu günstigen Preisen auffüllen. Denn Corona ist inzwischen auch an der Fondsbörse Deutschland angekommen. Die Handelskurse für gebrauchte Anteile an Immobilien und anderen Sachwerten sind eingebrochen. Auch wenn sich HTB in erster Linie über seine Vertriebskontakte bei privaten Verkäufern eindeckt, so dürften auch hier die Preise gesunken sein.

**Konzept:** Das Geschäftsmodell ist schnell erklärt: HTB kauft eine Vielzahl an gebrauchten, geschlossenen Immobilienfonds und stellt somit ein diversifiziertes Portfolio für seine privaten Kapitalanleger zusammen. Beispielhaft zählt dazu das Paket im Vorgängerfonds. Das Portfolio des „HTB 10. Immobilienfonds“ setzt sich derzeit aus 56 verschiedenen deutschen geschlossenen Immobilienfonds mit 89 Immobilien zusammen. Die Anteile wurden zu rund 72 Prozent der Nominalbeteiligung erworben, die Vermietungsquote beträgt gut 98,4 Prozent. Büros stellen dabei mehr als die Hälfte der Assets, gefolgt von Einkaufszentren und Wohnungen. Ebenfalls im Portfolio, aber zu geringen Anteilen, sind außerdem Hotels, Kinos, Pflegeimmobilien und Kliniken.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Anleger können mit einer vergleichsweise niedrigen Mindestbeteiligungssumme von 5.000 Euro plus fünf Prozent Agio in eine Reihe von Immobilien investieren. Die Verwaltung überlassen sie dabei jeweils einem erfahrenen Management. HTB pflegt eine Datenbank mit Informationen zu geschlossenen Fonds. Die Historie ermöglicht – anders als bei neuen Fonds – nicht nur eine Prognose, sondern die Analyse vergangener Jahre. Wie ist die jeweilige Immobilie am Markt positioniert? Wie ist sie vermietet? Sind dringende Sanierungsarbeiten nötig? Würde die Hypothek wie vereinbart bedient? Sind die Antworten auf diese und ähnliche Fragen positiv, qualifiziert sich der Fonds für das HTB-Portfolio.

Natürlich müssen die Anleger bei allen Chancen auch Risiken auf sich nehmen. Sie beteiligen sich an einem „Blind-Pool“. Das heißt in diesem Fall, dass sie sich komplett auf die Expertise des HTB-Managements verlassen, denn sie haben keinerlei Mitspracherecht bei der Auswahl der Zweitmarktfonds. Unabhängig davon sind die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie noch nicht absehbar. Vor allem die Mieter und Betreiber von Einzelhandelsobjekten und Hotels können durch das Virus in gewaltige Schwierigkeiten geraten, was zu Mietausfällen führen kann. Doch auch hier kann die Diversifikation helfen. Außerdem beginnt HTB gerade erst, das Portfolio für den „HTB 11“ zusammenzustellen und kann bei der Auswahl der Fonds darauf Rücksicht nehmen.

**Kalkulation:** Der HTB-AIF ist als Dachfonds konzipiert, der ohne Darlehen auskommt. Das allerdings wäre auch zu viel des Guten, denn die Zielfonds haben natürlich Hypotheken aufgenommen, um mit den niedrigen Zinsen ihre Performance zu hebeln. Bei einem Volumen von 15 Millionen Euro will HTB jährliche Zinsen zwischen vier und acht Prozent zahlen. Über die geplante Laufzeit von zehn Jahren kommen Zeichner in der Prognose auf einen Gesamtzinsrückfluss von 154 Prozent, nach Abzug des Einsatzes also ein Plus von 49 Prozent vor Steuern. Erreichen die Anleger eine Verzinsung von mindestens vier Prozent, verdient auch die haus-eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft mit.

**Kosten:** Die Initialkosten summieren sich inklusive Agio auf 10,5 Prozent der Kommanditeinlage. Laufend fallen bis zu 2,6 Prozent des Nettointerwertes für die Verwaltung des AIF an.

**Steuern:** Anleger erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die sie mit ihrem persönlichen Steuersatz versteuern müssen.

**Meiner Meinung nach...** Bereits elfter Zweitmarktfonds des Bremer Emissionshauses HTB. Die Investition in eine Reihe von gebrauchten Immobilienfonds bietet eine Menge Vorteile. So können die Fondsanleger die Historie der Fonds anhand der Geschäftsberichte bewerten. Außerdem sind die Preise für die Anteile häufig günstiger, weil die Altanleger Abschläge in Kauf nehmen. Gründe für den vorzeitigen Verkauf sind beispielsweise eine Scheidung, Erbschaften und Liquiditätsbedarf. Interessante Alternative zu einem neuen AIF als Diversifikation im Portfolio. ■

Das Timing passt. HTB Hanseatische Fondshaus startet den Vertrieb seines neuen Zweitmarktfonds mit der laufenden Nummer elf – und kann sein Portfolio zu günstigen Preisen auffüllen. Denn Corona ist inzwischen auch an der Fondsbörse Deutschland angekommen. Die Handelskurse für gebrauchte Anteile an Immobilien und anderen Sachwerten sind eingebrochen. Auch wenn sich HTB in erster Linie über seine Vertriebskontakte bei privaten Verkäufern eindeckt, so dürften auch hier die Preise gesunken sein.

# HTB 11. Immo – Analystenstimmen

**DER FONDS Brief**

Das Medium für Sachwert-Investitionen

Sonder-Druck

NR. 36.1 | 21. KW | 20.05.2020 | ISSN 1860-6360

---

**HTB startet Vertrieb des aktuellen AIF mit gebrauchten Fondsanteilen**

## Gute Zeit für den Zweitmarkt

Das Timing passt. HTB Hanseatische Fondshaus startet den Vertrieb seines neuen Zweitmarktfonds mit der laufenden Nummer elf – und kann sein Portfolio zu günstigen Preisen auffüllen. Denn Corona ist inzwischen auch an der Fondsbörse Deutschland angekommen. Die Handelskurse für gebrauchte Anteile an Immobilien und anderen Sachwerten sind eingebrochen. Auch wenn sich HTB in erster Linie über seine Vertriebskontakte bei privaten Verkäufen eindeckt, so dürften auch hier die Preise gesunken sein.

**Konzept:** Das Geschäftsmodell ist schnell erklärt: HTB kauft eine Vielzahl an gebrauchten, geschlossenen Immobilienfonds und stellt somit ein diversifiziertes Portfolio für seine privaten Kapitalanleger zusammen. Beispielshaft zählt dazu das Paket im Vorgängerfonds. Das Portfolio des „HTB 10. Immobilienfonds“ setzt sich derzeit aus 56 verschiedenen deutschen geschlossenen Immobilienfonds mit 89 Immobilien zusammen. Die Anteile wurden zu rund 72 Prozent der Nominalbelegung erworben, die Verrentungsquote beträgt gut 98,4 Prozent. Büros stellen dabei mehr als die Hälfte der Assets, gefolgt von Einkaufszentren und Wohnungen. Ebenfalls im Portfolio, aber zu geringen Anteilen, sind außerdem Hotels, Kinos, Pflegeimmobilien und Kliniken.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Anleger können mit einer vergleichsweise niedrigen Mindestbeteiligungssumme von 5.000 Euro plus fünf Prozent Agio in eine Reihe von Immobilien investieren. Die Verwaltung überlassen sie dabei jeweils einem erfahrenen Management. HTB pflegt eine Datenbank mit Informationen zu geschlossenen Fonds. Die Historie ermöglicht – anders als bei neuen Fonds – nicht nur eine Prognose, sondern die Analyse vergangener Jahre. Wie ist die jeweilige Immobilie am Markt positioniert? Wie ist sie vermietet? Sind dringende Sanierungsarbeiten nötig? Wurde die Hypothek wie vereinbart bedient? Sind die Antworten auf diese und ähnliche Fragen positiv, qualifiziert sich der Fonds für das HTB-Portfolio.

Natürlich müssen die Anleger bei allen Chancen auch Risiken auf sich nehmen. Sie beteiligen sich an einem „Blind-Pool“. Das heißt in diesem Fall, dass sie sich komplett auf die Expertise des HTB-Managements verlassen, denn sie haben keinerlei Mitspracherecht bei der Auswahl der Zweitmarktfonds. Unabhängig davon sind die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie noch nicht absehbar. Vor allem die Mieter und Betreiber von Einzelhandelsobjekten und Hotels können durch das Virus in gewaltige Schwierigkeiten geraten, was

Kapitalmarkt

Prospekt-Checks

Düsseldorf, 12.06.2020      44. Jahrgang      Beilage zu Nr. 24/20

---

**●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●**

**„k-mi“-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das „k-mi“-Expertenteam ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund, also die Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:**

HTB 11. Beteiligung an einem geschlossenen inländischen Publikums-AIF KG gemäß Kapitalanlagegesetzbuch/KAGB, der sich an Publikums-AIF und Spezial-AIF beteiligt, die direkt und/oder indirekt in Immobilien investieren (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB). Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in dem mittelbaren Erwerb von Immobilien über Immobilienfonds und dem Aufbau eines diversifizierten Beteiligungsportfolios. Hierfür wird die Gesellschaft Anteile an Zielfonds erwerben. Das in voller Höhe durch Eigenmittel zu finanzierende Gesamtvolumen ist mit 15 Mio. € geplant und kann auf 30 Mio. € erhöht werden; die Mindestbeteiligung beträgt 5.000 € – jeweils zzgl. 5 % Agio.

**Beteiligungsgesellschaft:** HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG (An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen). KVG: HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: BLS Verwahrstelle GmbH (Valentinskamp 90, 20355 Hamburg).

**Unsere Meinung:** ● Die HTB Gruppe hat bisher über 30 Fonds mit mehr als 350 Mio. € Eigenkapital platziert. HTB hat sich dabei u. a. auf den Erwerb von Beteiligungen am Zweitmarkt für geschlossene Fonds spezialisiert. Die neun Vorgänger-Fonds aus der Serie der HTB Immobilien Portfoliofonds, die ab 2006 aufgelegt wurden und als Dachfonds in Immobilienfondsanteile über den Zweitmarkt für geschlossene Fonds investieren, verfügen zum 31.12.2019 über ein Eigenkapitalvolumen von ca. 140 Mio. €. Mit einem der Vorgänger-Fonds, dem HTB 6 Immobilien Portfolio, hat die HTB auch im Jahr 2014 den ersten Zweitmarkt-Immobilienfondsnachwuchs erreicht und damit Pionierarbeit geleistet. Die neun Vorgängerfonds sind laut aktueller Performance-Übersicht (Stand Juni 2020) in ein regional und nach Sektoren bzw. Nutzungsarten breit diversifiziertes Portfolio von insgesamt 188 deutschen Immobilienfonds mit 268 Immobilien investiert. Die Ausschüttungen der bisherigen Immobilieninvestments belegen, dass der Anbieter bei dieser bewährten Fondsreihe seine Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt hat. Gemäß Performance-Übersicht zu den Ergebnissen der Vorgängerfonds haben diese im Durchschnitt pro Jahr (ab Zeitpunkt der Vollinvestition) Auszahlungen von 7,8 % geleistet. Mit der

**Produktreihe „Strategische Handelsimmobilie Plus“ (SHP) hat die HTB Gruppe zudem drei Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 60 Mio. € realisiert, die in Einzelhandelsimmobilien investieren, so dass auch in diesem Immobiliensegment „Special-Know-how“ besteht. Beim HTB SHP-Fonds Nr. 1 wurde die Immobilie 2019 erfolgreich veräußert. Die Fondsgeschäftsführung prognostiziert eine Gesamtmitteertragsrendite von über 185 % vor Steuern bei einer nicht einmal sechsjährigen Haltdauer. Die beiden weiteren HTB SHP-Fonds verlaufen planmäßig bei Vollvermietung und langfristigen Mietverträgen mit bonitätsstarken Handelsketten wie Edeka, Rewe und Netto ● Die Anlagestrategie/Anlagepolitik besteht wie bei den Vorgängerfonds darin, ein möglichst großes und diversifiziertes Immobilienportfolio aufzubauen, durch (mittelbare) Investition in Deutschland ++ über den Zweitmarkt ++ ohne Fremdkapital auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft sowie ++ unter Verzicht auf Fremdbeteiligungen auf Ebene der Zielfonds. Bei dem Vorgängerfonds HTB 10 wurde das geplante Zielvolumen von 15 Mio. € verdoppelt: Dieser verfügt bislang über mittelbare Beteiligungen in 61 Zielfonds über ein Portfolio von 129 Immobilien aus verschiedenen Nutzungsarten ● Die einzelnen Investitionsgegenstände standen zum Zeitpunkt der**

Herzlichen Dank...

0211 / 6698-164

Fax: 0211 6698-777

www.htb-fonds.de

Für den vertrauensvollen Kontakt!

SOMMER 2020

## PLATOW SPECIAL IMMOBILIEN

### Büro, Handel, Wohnen

Wie Sie Ihr Geld vor dem Virus schützen

IMMOBILIENMARKTEN  
*Attraktive Einlageklasse*

INSTITUTIONELLE  
*Vor Posten keine Spur*

BETEILIGUNGEN  
*Zweitmärkte mit Potenzial*

Der Anleger beteiligt sich an einem breit diversifizierten deutschen Immobilienportfolio aus rund 50 ausgewählten Büro- und Logistikimmobilien, Einkaufszentren, Wohnobjekten, Hotels sowie Alten und Pflegeimmobilien. Alle Investitionsobjekte unterliegen im Grundsatz mindestens drei Stufen der Qualitätssicherung: Ankaufsprüfung, Check der Historie und laufende Beobachtung und Zukunftseinschätzung. Die breite Beteiligungspalette ermöglicht einen guten Vergleich des Asset Managements der Zielobjekte. Der zwischenzeitliche Verkauf von Fondsanteilen und Rückflüsse aus der Veräußerung von Fondsobjekten sorgen für zusätzliches Ausschüttungspotenzial. Es bestehen auf Fondsebene keine Finanzierungs- und Fremdwährungsrisiken.

Selten beachtet wird bei der Analyse von Zweitmarktfonds, dass im Fonds ältere Beteiligungen enthalten sind, die durch annuitätische Tilgung oft schon hoch getilgt sind und die bei heute deutlich niedrigeren Zinsen Anschlussfinanzierungsgewinne erzielen können. Die Mindestanlagensumme des mit einem Gesamtvolumen von 15 Mio. Euro geplanten Fonds ist auf 5000 Euro angesetzt. Innerhalb der geplanten Laufzeit von zehn Jahren ab Vollinvestition sollen Anleger einen Gesamtmitteertragsfluss vor Steuern von rund 154 % erhalten. Zusätzlich erhalten die Investoren ab Einzahlung eine zeitanteilige Vorabverzinsung in Höhe von 7% p.a. für die Jahre 2020 und 2021.

**PLATOW-Urteil:** Die Bremer HTB-Gruppe entstand aus einer Wirtschaftsprüfungskanzlei. Sie verfügt über hervorragende Marktkenntnisse, guten Marktzugang und professionelle Netzwerke. Jahrzehnte an Erfahrung sind in eine der umfangreichsten Datenbanken zur Bewertung von Sachwerten eingegangen. Seit 2002 hat sich die HTB-Gruppe vom Pionier zu einem der Marktführer für Zweitmarktfonds entwickelt. Bis heute hat die HTB-Gruppe über 30 Fonds mit einem Volumen von mehr als 350 Mio. Euro für Investoren platziert. Der Anleger erhält bei guten Renditen eine besonders vorteilhafte Risikostreuung.

Quelle: PLATOW SPECIAL IMMOBILIEN – Sommer 2020 – Seite 55

HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

29. Mai 2020

# Auszug aus den Risiken einer Fondsbeteiligung

- Verlust der gesamten Kapitaleinlage zzgl. des Ausgabeaufschlages (Totalverlustrisiko) sowie der im Zusammenhang mit der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten (Vermögensminderungsrisiko).
- Rechtliche, steuerliche sowie wirtschaftliche Rahmenbedingungen können sich ändern und haben einen Einfluss auf die Wertentwicklung, was zu einer höheren Belastung der Liquidität und damit zu geringeren Auszahlungen führen kann.
- Es besteht das Risiko, dass einzelne Zielfonds (z. B. durch Ausfall eines Ankermieters) insolvent werden und damit das eingesetzte Kapital des HTB 11. Immobilienfonds verloren ist; hierdurch tritt eine Verringerung der möglichen Auszahlungen an die Anleger ein.
- Fehleinschätzungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft.
- Kein Mitspracherecht der Gesellschafter bei der Auswahl der Investitionsgegenstände.
- Mangelnde Fungibilität /Handelbarkeit der Beteiligung.
- Investitionsobjekte stehen zum Zeitpunkt der Fondsauflegung noch nicht fest (Blindpool-Risiko).
- Bei den Angaben im Hinblick auf die Investitionen handelt es sich um Prognosen. Es kann nicht garantiert werden, dass die prognostizierten Entwicklungen wie dargestellt eintreten.
- Ausmaß und Folgen der Corona-Pandemie, insbesondere auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung bei Immobilien, sind derzeit noch nicht absehbar.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter der Zielfonds ihren vertraglichen Pflichten zur Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise nicht nachkommen und/oder die kalkulierten Verkaufsfaktoren nicht erreicht werden können. Dies kann zu einer Verringerung der möglichen Auszahlungen an die Anleger führen.

# Besten Dank!

HTB Hanseatische Fondsinvest GmbH  
An der Reeperbahn 4 A  
28217 Bremen  
Telefon: +49 421 792839-0  
Telefax: +49 421 792839-29  
[www.htb-fondshaus.de](http://www.htb-fondshaus.de)



# Hinweis

Diese Präsentation wurde von der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (im Folgenden HTB) zu Schulungs- und Informationszwecken erstellt. Sie enthält ausgewählte Informationen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Diese Präsentation ist unvollständig und soll nur einen Überblick über die Investmentmöglichkeit verschaffen und bildet keine Grundlage einer Investitionsentscheidung.

Diese Präsentation ist und bleibt Eigentum von HTB.

Es handelt sich bei den in diesem Dokument enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf einer Emission. Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Diese Information richtet sich ausschließlich an Vertriebspartner und ist nicht für die Weitergabe an Dritte bestimmt. Jeder, dem dieses Dokument überlassen wird, verpflichtet sich dazu, diese Schulungsunterlage weder ganz, noch teilweise zu veröffentlichen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu den Beteiligungen wird keine Gewähr übernommen. Maßgeblich für das öffentliche Angebot einer Beteiligung ist ausschließlich der veröffentlichte Verkaufsprospekt in seiner jeweils gültigen Fassung, welche Ihnen unter [www.htb-fondshaus.de](http://www.htb-fondshaus.de) von der HTB zur Verfügung gestellt wird. Dieser enthält ausführliche und vollständige Informationen zu den wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken einer Beteiligung. Die dargestellten Immobilien auf den Bildern sind nicht zwangsläufig Bestandteil des geplanten Portfolios.

Diese Präsentation ist als interne Schulungsunterlage nicht zur Weitergabe an Kunden bestimmt.

© HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Mai 2020

# Disclaimer

Die Präsentation ist eine Ausarbeitung der HTB und dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder einen (Verkaufs-) Prospekt, eine Anlageempfehlung noch ein Angebot dar.

Die Präsentation gibt nur einen knappen Überblick über eine mögliche Investition in das Investmentvermögen. Die Angaben sind auf die persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse eines Anlageinteressierten nicht angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen. Die Einzelheiten der Investition, sowie insbesondere die Risiken, sind nicht dargestellt. Eine ausführliche Behandlung aller potentiellen Risikoaspekte ist daher vor Vertragsschluss in sorgfältiger und individueller Weise durchzuführen. Anlageinteressierte müssen sich der Anlagerisiken bewusst sein, insbesondere des Risikos, den gesamten investierten Betrag zu verlieren (sog. Totalverlustrisiko).

Die Präsentation sowie die in diesem enthaltenen Angaben sind nicht verbindlich. Alle dargestellten Kennzahlen und Backtestdaten betreffen in der Vergangenheit realisierte Geschäftsvorfälle und lassen keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung der betroffenen Anlagen zu. Insbesondere stellen sie keine Gewähr für zukünftige Entwicklungen dar. Soweit in der Präsentation enthaltene Daten von Dritten stammen, übernimmt die HTB für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit dieser Daten keine Gewähr, auch wenn die HTB nur solche Daten verwendet, die die HTB als zuverlässig erachtet. Die HTB schließt jede Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der enthaltenen Informationen und geäußerten Meinungen zur Gänze aus. Dies gilt speziell auch für verwendete Stammdaten sowie Bewertungskurse.