



## **HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG**

**Exposé**



Bürogebäude der HTB Group in Bremen und Luftaufnahme der Bremer Innenstadt, im Hintergrund der Stadtteil Überseestadt (Sitz der HTB Group)

Liebe Leser\*innen,

HTB Immobilien-Zweitmarktfonds sind:  
**Hanseatisch – Transparent – Bewährt**

Seit 20 Jahren ist die HTB Group als professioneller Marktteilnehmer im Ankauf von Zweitmarktanteilen aktiv. Mit dem HTB 14. Immobilien-Zweitmarktfonds schreiben wir die bewährte Historie der Immobilien-Zweitmarktfonds fort.

Der Ankauf von Immobilienfondsanteilen mit wertstabilen sowie langfristig vermieteten Objekten für das Zweitmarktportfolio ist die Basis für einen erfolgreichen Beteiligungsverlauf. Darüber hinaus suchen und finden wir zugleich Immobilienopportunitäten in einem attraktiven Zweitmarktumfeld. Der Ankauf erfolgt mit sichtbarer Historie der Immobilienbeteiligung. Die Historie zeigt unter anderem auf, welche Investitionen in teils stark unterbewertete Immobilienbeteiligungen lohnend und chancenreich sind.

Für den Ankauf der Zielfondsanteile setzen wir kein Fremdkapital ein und agieren nicht mit Fremdwährungen. Somit schaffen wir eine Unabhängigkeit von Banken und Währungsschwankungen.

Immobilien-Zweitmarktfonds schaffen ein hohes Maß an Diversifikation in den Nutzungsarten und den Standorten der Immobilien. Unterschiedliche Mieterstrukturen in unseren Immobilienportfolien sind zusätzlich ein wesentlicher Aspekt, welcher das Portfolio absichert und stabilisiert. Selbstverständlich achten wir auf inflationsabhängige Mietverträge.

Immobilien waren, sind und bleiben eine der zentralen Assetklasse für die Vermögensstrukturierung. Sowohl für private als auch für institutionelle Investoren spielte und spielt die Assetklasse Immobilie aus gutem Grund



seit Jahrzehnten eine wichtige Rolle in der Portfolio-gestaltung und Optimierung.

Die Ergebnisse unserer Serie, sowie die hohe Akzeptanz bei den Investoren sind unser Ansporn, mit viel Leidenschaft die Erfolgsstory der HTB-Immobilien-Zweitmarktfonds mit dem aktuellen Beteiligungsangebot fortzuführen.

Erfolgreich zu sein, setzt zwei Dinge voraus: Klare Ziele und den brennenden Wunsch, sie zu erreichen.  
(J. W. von Goethe)

Herzliche Grüße aus Bremen

Lars Harbig  
Sales Director



## Was ist das Besondere an der HTB?

**Wir machen das, was wir besonders gut können! Die HTB Group hat sich auf das Gebiet der Sachwertanlagen mit dem Schwerpunkt Immobilien fokussiert. Das Bremer Unternehmen ist einer der Marktführer im Segment der Immobilien-Zweitmarktfonds und ein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) nach dem Kapitalanlagegesetzbuch beaufsichtigter Anbieter geschlossener Fonds. Die HTB Group ist seit 2002 Fondsemittent und gilt als Pionier im Zweitmarkt.**

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, als Hauptgesellschaft, geht auf die 1987 gegründete Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HTB Hanseatische Treuhand- und Beratungsgesellschaft mbH zurück. Im Rahmen dieser Beratungstätigkeit sind hervorragende Marktkenntnisse, exzellente Marktzugänge sowie professionelle Netzwerke entstanden – und der Gedanke des Zweitmarktfonds.

Die über Jahrzehnte gesammelten Erfahrungen haben dem Unternehmen den Aufbau einer der umfangreichsten Datenbanken zur Bewertung von Sachwerten ermöglicht. Sie versetzt das Management in die Lage, Investitionsentscheidungen nicht nur auf Basis aktueller und vergangenheitsbezogener Daten, sondern digital gestützt zu treffen und damit die künftige Entwicklung von Beteiligungen wesentlich präziser zu prognostizieren, als dies ohne Datenbank möglich wäre.

Bis heute hat die HTB mit mehr als 30 emittierten Fonds für ihre Anleger Vermögen im dreistelligen Millionenbereich platziert. Die Leistungen der HTB Group sind nicht auf Publikumsfonds für Privatanleger beschränkt. Sie emittiert auch Spezialfonds für semiprofessionelle Investoren und deren individuelle Bedürfnisse.



## HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Sitz in Bremen ist eine bankenunabhängige Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG), spezialisiert auf Alternative Investment Fonds (AIF) und Immobilien-Assetmanagement. Private, professionelle sowie institutionelle Anleger finden bei der HTB attraktive Anlageprodukte und maßgeschneiderte Lösungen.

Ebenso bietet die HTB Initiatoren im Rahmen ihrer Tätigkeit spezialisierte Dienstleistungen als Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft (S-KVG) an. So unterstützt die HTB u.a. beim Onboarding eines neuen Produktes (z.B. Prospektierung, BaFin-Verfahren) und auch beim laufenden Geschäftsbetrieb (Portfolio- und Risikomanagement nach KAGB).

### MEILENSTEINE DER HTB GROUP





## Investieren in Deutschland

**Anleger des HTB 14. Immobilien-Zweitmarktfonds sind mittelbar Miteigentümer von Immobilien an sorgfältig ausgewählten Standorten. Die Immobilien befinden sich beispielsweise in gefragten deutschen Großstädten wie Hamburg, Berlin oder München sowie in ausgesuchten Klein- und Mittelstädten. So profitieren Sie vom guten Entwicklungspotenzial der Städte.**

Für den Ankauf der Zielfondsanteile setzt die HTB weder Fremdkapital noch Fremdwährungen ein. Das macht den Fonds unabhängig von kreditgebenden Banken sowie Währungsschwankungen und verringert obendrein die für Anleger sonst nur schwer erkennbaren Kosten. Da die Profis von der HTB die Zielfondsanteile plangemäß günstig erwerben und die darin enthaltenen Immobilien ihre Ertragsstärke bereits bewiesen haben, sind für die Anleger der Anteilklasse 1 prognostizierte Ausschüttungen i.H.v. 164,7 %\* geplant.

Neben den Objekteigenschaften der im Zielfonds enthaltenen Immobilie(n) und dem Einkaufspreis der Beteiligung ist auch der Emittent bzw. das Management des Zielfonds ein entscheidender Faktor beim Ankauf. Nur ein gutes Management kann auch stabile Auszahlungen aus den Büro- und Einzelhandelsimmobilien, Hotels, Alten- und Pflegeheimen sowie Wohnimmobilien, die sich in den Zielfonds befinden, gewährleisten.

Wenn der Preis stimmt, können einzelne Zielfondsanteile auch während der Laufzeit des HTB 14. Immobilien-Zweitmarktfonds veräußert und so die stillen Reserven gehoben werden. Hinter allen Entscheidungen steht eine seit mehr als fünfzehn Jahren aufgebaute haus-eigene Bewertungsdatenbank, eine der umfangreichsten ihrer Art in Deutschland. Die Anteilsbewertungen werden in der Regel zudem vor Ankauf von einem externen Bewerter geprüft.

Von der datengestützten Strategie der HTB profitieren bereits die Anleger der bisher aufgelegten Fonds. Ein besonders gutes Beispiel aus jüngster Zeit für den Ankauf von Opportunitäten ist eine moderne Büroimmobilie in Berlin, die langfristig an die Deutsche Bahn AG vermietet ist. Der HTB 10. Immobilien-Zweitmarktfonds erhielt nicht nur regelmäßige Auszahlungen aus dem Betrieb der Immobilie in Pankow, sondern zusätzlich einen hohen Verkaufserlös. Für das gut zweijährige Investment erzielte der HTB-Fonds insgesamt über 150 % Überschuss vor Steuern.

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Bezogen auf Kommanditkapital (ohne Agio) vor Steuern. Prognosen: Rückfluss-Negativszenario 123,6 %, Rückfluss Positivszenario 201,0 %. Deutliche Abweichungen über dargestellte Szenarien hinaus möglich.

## Immobilien Zweitmarkt

### VORTEILE DES ZWEITMARKTES

- Bekannte und belegbare Historie der Zielfonds
- Breite Streuung der Investitionen in ausgewählte Büro-, Handels-, Pflege-, Hotel-, Logistik- und Wohnimmobilien
- Beurteilung von Immobilien, Standorten, Vermietbarkeit, erzielbaren Mieten und des Marktumfeldes auf Basis von Ist-Daten
- Möglichkeit, Immobilien unter ihrem nachhaltigen Markt- bzw. Verkehrswert zu erwerben
- Präzisere Prognosen der zukünftigen Entwicklung von Anschlussfinanzierungen und -vermietungen
- Chancen auf verkürzte Restlaufzeit und somit auf einen frühzeitigen Exit auf Ebene der Zielbeteiligungen



Ob als privater, professioneller oder institutioneller Anleger: die Immobilie ist nachweislich eine der beliebtesten Anlageklassen in Deutschland und das nicht ohne Grund. Immobilieninvestitionen gehören seit Jahren zu einer der stabilsten Assetklassen.

Die HTB setzt mit dem HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG das bewährte Konzept der Vorgängerfonds fort. Mit dem Fokus auf günstige Einstiegskurse erstellt das Portfoliomanagement für die Anleger seit 18 Jahren ausgewogene und breit gestreute Portfolios an deutschen Immobilienfonds.

Die Basis für den Aufbau eines chancenreichen und breit gestreuten Portfolios bildet hierbei die umfangreiche Datenbank der HTB-Group mit über 1.000 Immobilienfondsbeteiligungen. Das daraus erworbene Know-how

sowie das hervorragende, gewachsenes Netzwerk im Immobiliensektor ermöglichen unseren Assetmanagern lukrative Immobilienankäufe im Zweitmarkt zu tätigen und damit ein ausgewogenes Chance-Rendite-Verhältnis für die Portfolios der Anleger zu erreichen.

Durch den KAGB-konformen Ankaufsprozess aller Immobilienzweitmarkt-AIF der HTB Group werden die Ankäufe in der Regel vor Erwerb durch einen externen Bewerter bzw. Wirtschaftsprüfer unabhängig geprüft und bewertet.

## PROGNOSTIZIERTER AUSZAHLUNGSVERLAUF (ANTEILKLASSE 1) <sup>1</sup>

	2024 <sup>2</sup>	2025 <sup>2</sup>	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Rückfluss (vor Steuern) p. a.	Vorabverzinsung von 3,5% p. a.		4,5%	5,0%	5,0%	6,0%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	102,2%
Rückfluss (vor Steuern) kumuliert <sup>3</sup>	3,5%	7,0%	11,5%	16,5%	21,5%	27,5%	33,5%	40,0%	47,0%	54,5%	62,5%	164,7%

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. Bezogen auf Kommanditkapital (ohne Agio) vor Steuern. Prognosen: Rückfluss Negativszenario 123,6 %, Rückfluss Positivszenario 201,0 %. Deutliche Abweichungen über dargestellte Szenarien hinaus möglich.

<sup>2</sup> Zeitanteilige Vorabverzinsung ab Beitritt: die Zahlung erfolgt im jeweiligen Folgejahr

<sup>3</sup> Beispielanleger mit Vorabverzinsung ab 01.01.2024

Steuerbegünstigte Anleger der Anteilklasse 2 erhalten zusätzlich Auszahlungen in Höhe der von der KVG im Zusammenhang mit der Verwaltung der Sondervermögen für Anteilklasse 2 vereinnahmten steuerlichen Befreiungsbeträge.

## Kapitalrückfluss aus Sicht eines Beispielanlegers

Obenstehende Kapitalrückflussrechnung stellt eine Prognose über mögliche Zahlungsströme im Rahmen einer Investition aus Sicht eines einzelnen Anlegers der Anteilklasse 1 auf.

Die prognostizierten Auszahlungen beinhalten die auf Ebene der Sondervermögen einbehaltene und auf Anlegerebene im Rahmen der Einkommensteuererklärung anrechenbare Kapitalertragsteuer. Der Gesamtrückfluss beträgt 164,7 % des Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern für Anleger der Anteilklasse 1. Der kumulierte Rückfluss (vor Steuern) bezieht sich auf einen Anleger, der der Fondsgesellschaft im Dezember 2023 beiträgt und ab dem 01.01.2024 die Vorabverzinsung von 3,5 % p. a. erhält. Bei einem späteren Beitritt mindert

sich der kumulierte Rückfluss zeitanteilig entsprechend. Näheres zur Besteuerung ist dem Kapitel „18. Steuerliche Grundlagen“ des Verkaufsprospektes zu entnehmen.





## HTB – PERFORMANCEÜBERSICHT

(per Dezember 2023 – Quelle: HTB Gruppe)<sup>1</sup>

Fonds	Vollinvestition		Stand 31.12.2022				Stand 12.2023		
	Jahr	Zielfonds	Immobilien	Zielfonds	Immobilien	Nettoinventarwert (NAV)	Auszahlungen 2023	Auszahlungen Summe <sup>3</sup>	Auszahlungen p. a. <sup>3,5</sup>
Immo 1 <sup>2,4</sup>	2009	69	101	36	45	49,0 %	4,0 %	133,0 %	8,3 %
Immo 2 <sup>2,4</sup>	2010	67	91	36	44	39,0 %	5,0 %	152,0 %	10,9 %
Immo 3 <sup>2,4</sup>	2012	65	92	41	57	85,0 %	4,0 %	104,0 %	8,0 %
Immo 5 <sup>2,4</sup>	2013	31	47	23	34	92,0 %	6,0 %	81,5 %	8,2 %
Immo 6 <sup>4</sup>	2016	41	53	38	47	96,4 %	5,0 %	70,0 %	7,8 %
Immo 7 <sup>4</sup>	2018	69	153	66	166	84,5 %	6,0 %	39,0 %	5,6 %
Immo 8 <sup>4</sup>	2018	52	130	46	108	62,9 %	4,0 %	33,0 %	5,5 %
Immo 10 <sup>4</sup>	2020	64	177	68	181	105,3 %	5,0 %	25,0 %	5,0 %
Immo 11 <sup>4,6</sup>	2023	91	166	86	165	99,6 %	4,0 % <sup>3</sup>	12,0 %	4,0 %

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

<sup>2</sup> 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 jeweiligen Jahresende. Eine Aussage zu den bei einem Verkauf erzielbaren Werten ist damit nicht verbunden, desgleichen gilt für die Veräußerung eines Anteils des HTB-Fonds auf dem Zweitmarkt.

<sup>3</sup> inkl. anfänglicher Vorabgewinne/Vorabverzinsung, ab Jahr der ersten Auszahlung

<sup>4</sup> Stichtagsbetrachtung am Ende eines Kalenderjahres (31.12.2022)

<sup>5</sup> Stichtagsbetrachtung am Ende eines Kalenderjahres (31.12.2023)

<sup>6</sup> vorläufige Zahlen zur Vollinvestition



**Analysten-  
meinungen**

**markt intern**  
verlagsgruppe

aktuell ■ kritisch ■ unabhängig ■ anzeigefrei ■ international

**DG DEXTRO GROUP GERMANY**

RISIKOEINSTUFUNG  
GESAMTRISIKO-INDIKATOR

**RK3**

PROGNOSERISIKO **RK3**  
KAPITALVERLUSTRISIKO **RK3**  
TOTALVERLUSTRISIKO **RK2**

**HTB 14. Immobilienfonds**  
Anteilklasse 1  
STAND: Februar 2024

**'k-mi'-Fazit:** Das Angebot ist die Fortsetzung der erfolgreichen HTB-Fondsserie für Immobilienbeteiligungen im Zweitmarkt, wobei eine permanente Optimierung von Kostenstruktur und Konzeption erfolgt ist, wie z. B. aktuell die Einführung einer steuerbegünstigten Anteilklasse für Stiftungen etc. Durch die breite Diversifizierung in eine Vielzahl von Zweitmarkteteiligungen, die bei den Vorgängerfonds mit langjährigem Track-record bereits umgesetzt wurden, erfolgt eine sinnvolle Risikostreuung, so dass das Angebot zur Beimischung sehr gut geeignet ist.

**DG DEXTRO GROUP GERMANY**

INVESTITIONS-RATING

**AA-**

RISIKOEINSTUFUNG  
RK1 RK2 **RK3** RK4 RK5 RK6 RK7

**HTB 14. Immobilienfonds**  
Anteilklasse 1  
STAND: Februar 2024

„Die dem Fondskonzept zugrundeliegenden Marktsegmente verfügten in den vergangenen Jahren über eine sehr positive Performance...“

Dextro Group Germany / Investitionsrating AA-/Risikoklasse3 für den HTB14. Immobilienfonds.



## Risiken der Fondsbeteiligung

**Mit dem HTB 14. Immobilien-Zweitmarktfonds investieren Anleger in ausgewählte Sachwerte, die Chancen auf kontinuierliche Mieterträge sowie gutes Wertsteigerungspotenzial bieten. Dennoch gibt es auch Risiken.**

Im Folgenden informieren wir auszugsweise über die Risiken des Fondsangebotes. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist dem Kapitel 3 „Risiken“ des Verkaufsprospektes zu entnehmen.

- Verlust der gesamten geleisteten Kapitaleinlage und des geleisteten Ausgabeaufschlages sowie der im Zusammenhang mit der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten (Totalverlustrisiko).
- 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 (zum Beispiel durch Ausfall eines Ankermieters) insolvent werden und damit das eingesetzte Kapital des HTB 14. Immobilien-Zweitmarktfonds verloren ist; hierdurch tritt eine Verringerung der möglichen Auszahlungen an die Anleger ein.
- Fehleinschätzungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft.
- Investitionsobjekte stehen zum Zeitpunkt der Fondsauflegung noch nicht fest (Blindpool-Risiko).
- Kein Mitspracherecht der Gesellschafter bei der Auswahl der Investitionsgegenstände.
- Bei den Angaben im Hinblick auf die Investitionen handelt es sich um Prognosen. Es kann nicht garantiert werden, dass die in den Prognosen dargestellten Entwicklungen auch so eintreffen. Es sind deutliche Abweichungen möglich.
- Es besteht das Risiko, dass die Mieteinnahmen der Zielinvestitionen und die Werte der Immobilien durch negative Marktentwicklungen deutlich sinken, wodurch eine Verringerung der möglichen Auszahlungen an die Anleger eintreten kann.
- Ausmaß und Folgen von wirtschaftlichen oder geopolitischen Krisen, insbesondere auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung bei Immobilien, sind derzeit noch nicht absehbar.
- Die Beteiligung ist für den Anleger nicht bzw. nur eingeschränkt veräußerbar. Eine Veräußerung der Beteiligung kann mit hohen Preisabschlägen verbunden sein. Es besteht kein Rückgaberecht.

HANSEATISCH  
TRANSPARENT  
BEWÄHRT

ALLE INFOS UNTER:



---

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH · An der Reeperbahn 4 A · 28217 Bremen  
Telefon +49 421 7928390 · [vertrieb@htb-group.de](mailto:vertrieb@htb-group.de) · [www.htb-group.de](http://www.htb-group.de)

**Disclaimer:** Die vorliegenden Informationen dienen ausschließlich Werbe- und Informationszwecken und stellen somit keine Anlageberatung dar. Sie sollen lediglich einen ersten kurzen Überblick über die Emission geben. Es handelt sich bei den in diesem Dokument enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Emission. Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu dieser Beteiligung wird keine Gewähr übernommen. Die Angaben sind an Ihre persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse nicht angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen. Die Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerische Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte ausschließlich dem Verkaufsprospekt, den darin abgedruckten Verträgen sowie dem Basisinformationsblatt und den Jahresberichten. Diese sind in deutscher Sprache auf der Homepage [www.htb-fondshaus.de](http://www.htb-fondshaus.de) sowie kostenlos in elektronischer und gedruckter Form bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen oder bei Ihrem Berater erhältlich. Die Zusammenfassung Ihrer Rechte als Anleger ist auf der Website der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH unter folgendem Link abrufbar: [www.htb-fondshaus.de/pdf/Zusammenfassung\\_der\\_Anlegerrechte\\_HTB.pdf](http://www.htb-fondshaus.de/pdf/Zusammenfassung_der_Anlegerrechte_HTB.pdf). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Stand: 14 März 2024