

## ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team 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 12.** Beteiligung an einer geschlossenen inländischen Publikums-AIF KG gemäß KAGB. Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in dem mittelbaren Erwerb von Immobilien über Immobilienfonds und dem Aufbau eines diversifizierten Beteiligungsportfolios. Die Investitionen erfolgen dabei über zwei von der KVG verwaltete Spezial-AIF (Investmentgesellschaften). Die Investmentgesellschaften werden sich im wesentlichen an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds (Altfonds) beteiligen. Das in voller Höhe durch Eigenmittel zu finanzierende Gesamtvolumen ist mit 20 Mio. € geplant und kann auf 30 Mio. € erhöht werden; die Mindestbeteiligung beträgt 5.000 € – jeweils zzgl. 5 % Agio.



Beteiligungsgesellschaft: **HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG** (An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen). KVG: **HTB Hanseatische Fondshaus GmbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **BLS Verwahrstelle GmbH** (Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg).

**Unsere Meinung:** ● Die **HTB-Gruppe** hat bisher über 30 Fonds mit mehr als 350 Mio. € Eigenkapital platziert. Die Assets under Management liegen bei über 1 Mrd. €. Die HTB-Gruppe ist in den Segmenten Immobilien und Erneuerbare Energien tätig und hat sich dabei u. a. auf den Erwerb von Beteiligungen am Zweitmarkt für geschlossene Fonds spezialisiert. Daneben bietet HTB u. a. über die eigene KVG Portfoliomanagement-Dienstleistungen als Service-KVG für Dritte an sowie Restrukturierungs-Management. 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, haben bis auf den unmittelbaren Vorgängerfonds **HTB 11** ihre Investitionsphase bereits abgeschlossen: Zum Zeitpunkt der Vollinvestitionen haben die Fonds (unkonsolidiert) jeweils in bis zu 69 Zielfonds mit bis zu 177 Immobilien investiert, so dass eine große Risikostreuung erfolgt. Mit dieser großen Diversifikation konnten attraktive Rückflüsse erwirtschaftet werden: Bei den bis zur Einführung des KAGB aufgelegten Zweitmarktfonds: **HTB 1-5** liegen die annualisierten Auszahlun-

gen gemäß HTB-Performance-Übersicht per 31.12.2021 zwischen 6,9–12,1 % p. a. Der im Jahr 2010 vollinvestierte Fonds **HTB 2** hat z. B. bereits 145 % der Einlage ausgeschüttet, wobei das Portfolio noch nicht vollständig verwertet wurde. Die ab Einführung des KAGB aufgelegten AIF **HTB 6-10**, die bereits voll investiert sind, schütten planmäßig zwischen 4 und 8 % p. a. aus. Beim unmittelbaren Vorgängerfonds **HTB 11** ist die Investitionsphase noch nicht abgeschlossen. Per 31.12.2021 weist dieser ein Portfolio von 66 Zielfonds mit 169 Immobilien aus. Die Ausschüttungen der bisherigen Immobilienzweitmarktfonds belegen, dass der Anbieter bei dieser bewährten Fondsserie seine Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt hat. Mit der Produktreihe '**Strategische Handelsimmobilie Plus**' (**SHP**) hat die HTB Gruppe zudem drei Einzelobjekt-Fonds aufgelegt, so dass auch in diesem Immobiliensegment Spezial-Know-how besteht. Nach der erfolgreichen Auflösung des HTB-Fonds **SHP 1** im Jahr 2019 mit einem Gesamtrückfluss i. H. v. ca. 197 %, wurden nun auch die Fonds **SHP 2** und **SHP 4** mit einem Rückfluss von 202 % bzw. 200 % nach relativ kurzer Laufzeit erfolgreich aufgelöst.

Ihr direkter Draht ...



**0211/6698-164**

Fax: 0211/6698-777

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**markt intern** Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prüm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

- Die Anlagestrategie/Anlagepolitik besteht wie bei den Vorgängerfonds darin, durch Risikomischung ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio aufzubauen, durch (mittelbare) Investition ++ in Deutschland ++ über den Zweitmarkt ++ ohne Fremdkapital auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft sowie ++ unter Verzicht auf Fremdwährungsrisiken auf Ebene der Zielfonds. Die einzelnen Investitionsgegenstände standen zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch nicht fest, so dass die üblichen Blindpool-Risiken bestehen. Vorgesehen ist die indirekte Beteiligung an rund 50 deutschen Immobilienfonds.

- Der Zweitmarkthandel zeichnet sich nach wie vor durch einen langfristigen Wachstumstrend aus. Nach Auskunft der **Deutsche Zweitmarkt AG** befinden sich die wesentlichen Kennziffern des Zweitmarkts nach einem sehr guten ersten Quartal 2021 und einer Stabilisierung im zweiten Quartal auch im dritten Quartal weiter auf Wachstumskurs. So wurden in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 mit 4.070 Handelsabschlüssen bei Immobilienfonds bereits 82 % des gesamten Vorjahres 2020 (4.941 Handelsabschlüsse) erreicht. Die Anlagepolitik einer Investition über den Zweitmarkt bietet nach Einschätzung des Anbieters folgende Vorteile gegenüber der Investition auf dem Immobilien-'Erstmarkt': ++ Die Preisfindung beruht auf Ist-Daten, d. h. es liegt eine sichtbare Historie der Immobilie vor, mit Angaben zu Vermietungsverlauf und zur Standortentwicklung, was zu einer höheren Planungssicherheit ++ Geringere Ankaufsnebenkosten: Keine Maklercourtage, keine Grunderwerbsteuer, geringe Notar- und Gerichtskosten, so dass durch niedrigere Ankaufsnebenkosten eine Kostenersparnis einhergeht ++ Marktumfeld mit Einkaufsvorteilen: Weniger Wettbewerb, kaum Institutionelle Investoren, kein 'Preiskrieg' wie im Erstmarkt, so dass durch diese Einkaufsvorteile vielfach günstige Kaufpreise genutzt werden können.

- Bezogen auf das Fondsvolumen exkl. Agio sollen ca. 93 % für den Erwerb von Beteiligungen (inkl. Liquiditätsreserve und Transaktionskosten wie z. B. Auswahl, Ankaufabwicklung) verwendet werden, so dass eine akzeptable Investitionsquote vorliegt. Als jährliche laufende Vergütung für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die KVG bis zu 1,52 %. Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Der KVG steht eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 % des Betrages zu, um den der Gesamtrückfluss den Beteiligungsbetrag zusätzlich einer jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft während der Laufzeit, so dass seitens der KVG

eine Interessenidentität mit den Anlegern bzw. eine zusätzliche Incentivierung vorliegt, einen hohen Gesamtrückfluss zu generieren.

- Auch wenn die einzelnen Investitionsgegenstände noch nicht feststehen, enthält der Prospekt eine Prognose. Die dort unterstellten Prämissen sind größtenteils vergleichbar mit den Vorgängerfonds und daher u. E. grundsätzlich nachvollziehbar: ++ Der Wert der von den geschlossenen Immobilienfonds gehaltenen Immobilien beträgt bei Ankauf durchschnittlich das 16fache der nachhaltig erzielbaren Nettomiete ++ Die geschlossenen Immobilienfonds haben durchschnittlich eigene, nicht auf die Mieter umlegbare Objekt- und Verwaltungskosten in Höhe von 11,5 % der Nettomiete. Zusätzlich wurde mit Kosten für das Property Management i. H. v. 2,5 % der Nettomiete und mit einem Mietausfallrisiko i. H. v. 2 % der Nettomiete kalkuliert. Daneben wurden Instandhaltungskosten in Abhängigkeit von der Größe der vermieteten Flächen berücksichtigt ++ Die durchschnittliche Miet- und Kostensteigerung beträgt 1,5 % p. a. in den Jahren 2022 bis 2026 und 1,75 % p. a. ab 2027 ++ Bis Ende 2026 wurde mit Reinvestitionen in Höhe von 3,6 Mio. € kalkuliert ++ Der durchschnittliche Darlehenszinssatz auf Ebene der geschlossenen Immobilienfonds liegt bei 3,5 % p. a., die Tilgung beträgt 3,5 % des Fremdkapitals ++ Ab dem Jahr 2024 werden Teilveräußerungen des Portfoliobestandes zum 18fachen der kalkulierten Nettomiete der mittelbar gehaltenen Immobilien angenommen (ab 2025 jährlich 5 % der per Anfang 2024 im Bestand befindlichen Immobilien) ++ Im Jahr 2033 erfolgt die Veräußerung des (nach Teilveräußerung verbliebenen) Portfoliobestandes zum 16,5fachen der kalkulierten Nettomiete ● Nach Abschluss der Investitionsphase ab dem Jahr 2024 sieht der prognostizierte Auszahlungsverlauf Ausschüttungen von zunächst 4 % p. a. vor, die bis zum Jahr 2032 auf 7 % p. a. ansteigen sollen. Bei Eintritt der Prämissen beträgt der kumulierte Rückfluss an die Anleger bis 2031 ca. 153 % vor Steuern, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung vorhanden sind.

**'k-mi'-Fazit:** Das Angebot ist die Fortsetzung der bewährten HTB-Fondsserie für Immobilienbeteiligungen im Zweitmarkt, wobei eine permanente Optimierung von Kostenstruktur und Konzeption erfolgt ist. Durch die breite Diversifizierung in eine Vielzahl von Zweitmarkteteiligungen, die bei den Vorgängerfonds bereits umgesetzt wurde, erfolgt eine sinnvolle Risikostreuung, so dass das Angebot zur Beimischung sehr gut geeignet ist. Die Konzeption und Anlagestrategie schafft zudem die nötige Flexibilität, um auf Änderungen im Immobilienmarkt künftig reagieren zu können.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuer@ip GmbH intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

Bank intern  
kapital-markt intern  
finanz@ip  
versicherungstip  
investment intern  
inside track (USA)