

●● 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 14. Beteiligung an einem geschlossenen Alternativen Investmentfonds in Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft gemäß KAGB. Die Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in dem mittelbaren Erwerb von Immobilien und dem Aufbau eines diversifizierten Beteiligungsportfolios. Die Investitionen erfolgen dabei über mindestens zwei von der KVG verwaltete Spezial-AIF (geschlossene Sondervermögen). Für die Sondervermögen werden im Wesentlichen Beteiligungen an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds (Altfonds) über den Zweitmarkt erworben. 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. Die Grundlaufzeit geht bis zum 31.12.2035 mit einer Verlängerungsoption bis längstens 31.12.2038. Für die Fondsgesellschaft werden zwei verschiedene Anteilklassen gebildet: Anteile der Anteilklasse 1 dürfen von allen Anlegern erworben, Anteile der Anteilklasse 2 dürfen von steuerbegünstigten Anlegern i. S. d. **Investmentsteuergesetzes** erworben werden.



Beteiligungsgesellschaft: **HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG** (An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen). KVG: **HTB Hanseatische Fondshaus GmbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **CACEIS Bank S.A., Germany Branch** (Lilienthalallee 36, 80939 München).

Unsere Meinung: ● Die **HTB-Gruppe** hat bisher über 35 Fonds mit mehr als 400 Mio. € Eigenkapital platziert. Die HTB-Gruppe ist im Segment Immobilien 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 zehn 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 ihre Investitionsphase bereits abgeschlossen: Zum Zeitpunkt der Vollinvestitionen haben die Fonds (unkonsolidiert) jeweils in bis zu 91 Zielfonds mit bis zu 177 Immobilien investiert, so dass eine große Risikostreuung erfolgt. Auch mit dieser großen Diversifikation konnten attraktive Rückflüsse erwirtschaftet werden: Bei den bis zur Einführung des KAGB aufgelegten Zweitmarktfonds: **HTB 1–5** liegen

die annualisierten Auszahlungen gemäß HTB-Performance-Übersicht per 31.12.2023 zwischen 8,2–10,9 % p. a. Der im Jahr 2010 vollinvestierte Fonds **HTB 2** hat z. B. bereits 152 % der Einlage ausgeschüttet, wobei das Portfolio noch nicht vollständig verwertet wurde (Nettoinventarwert noch 39 %). Die ab Einführung des KAGB aufgelegten AIF **HTB 6–11**, die bereits voll investiert sind, schütten planmäßig zwischen 4 und 7,8 % p. a. aus. Die Ausschüttungen und Netto-Vermögenswerte 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 Gesamtückfluss i. H. v. ca. 197 %, wird auch der zweite Fonds dieser Reihe, **SHP 4**, aufgelöst: Nach

Ihr direkter Draht ...



02602/9191-640

Fax: 02602/9191-646

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

kapital-markt intern Verlag GmbH, Bahnallee 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. 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, Christian Prüßing M.A., Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de.

ISSN 0173-3516

einer Laufzeit von knapp über 6 Jahren weist dieser insgesamt Auszahlungen von circa 200 % auf.

● 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.

● 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 bzw. Angaben zu Vermietungsverlauf und zur Standortentwicklung, was zu einer höheren Planungssicherheit führt ++ Ein 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, Ankaufsabwicklung) verwendet werden, so dass eine akzeptable Investitionsquote vorliegt. Als jährliche laufende Vergütung für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die KVG bis zu 1,52 %. Daneben fällt eine gedeckelte Transaktionsvergütung an, u. a. für Maklergebühren bei Erwerb von Beteiligungen. Der KVG steht eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 % des Betrages zu, um den der Gesamtrückfluss den Beteiligungsbetrag zuzüglich 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. a. angesichts des erfolgreichen Track-records grundsätzlich nachvollziehbar: ++ Der Wert der von den geschlossenen Immobilienfonds gehaltenen Immo-

bilien beträgt bei Ankauf durchschnittlich das 16,5fache 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 3 % p. a. in den Jahren 2024 und 2025, 2,5 % p. a. in den Jahren 2026 und 2027 und 2,25 % p. a. ab 2028 ++ Bis Ende 2028 wurde mit Reinvestitionen in Höhe von 1 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 2026 werden Teilveräußerungen des Portfoliobestandes zum 18,5fachen der kalkulierten Nettomiete der mittelbar gehaltenen Immobilien angenommen (ab 2026 jährlich 5 % der per Anfang 2024 im Bestand befindlichen Immobilien) ++ Im Jahr 2035 erfolgt die Veräußerung des (nach Teilveräußerung verbliebenen) Portfoliobestandes zum 16,5fachen der kalkulierten Nettomiete ● Nach einer Vorabverzinsung von 3,5 % p. a. sieht der prognostizierte Auszahlungsverlauf nach Abschluss der Investitionsphase ab dem Jahr 2026 für Anleger der Anteilklasse

● Ausschüttungen von zunächst 4,5 % p. a. vor, die bis zum Jahr 2032 auf 7 % p. a. ansteigen sollen. Bei Eintritt der dargestellten Prämissen beträgt der kumulierte Rückfluss an die Anleger bis zum Jahr 2035 ca. 165 % vor Steuern, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung vorhanden sind. 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, so dass für diese ein Gesamtrückfluss von 180 % vor Steuern prognostiziert wird.

'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.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuerclip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

Bank intern
kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)