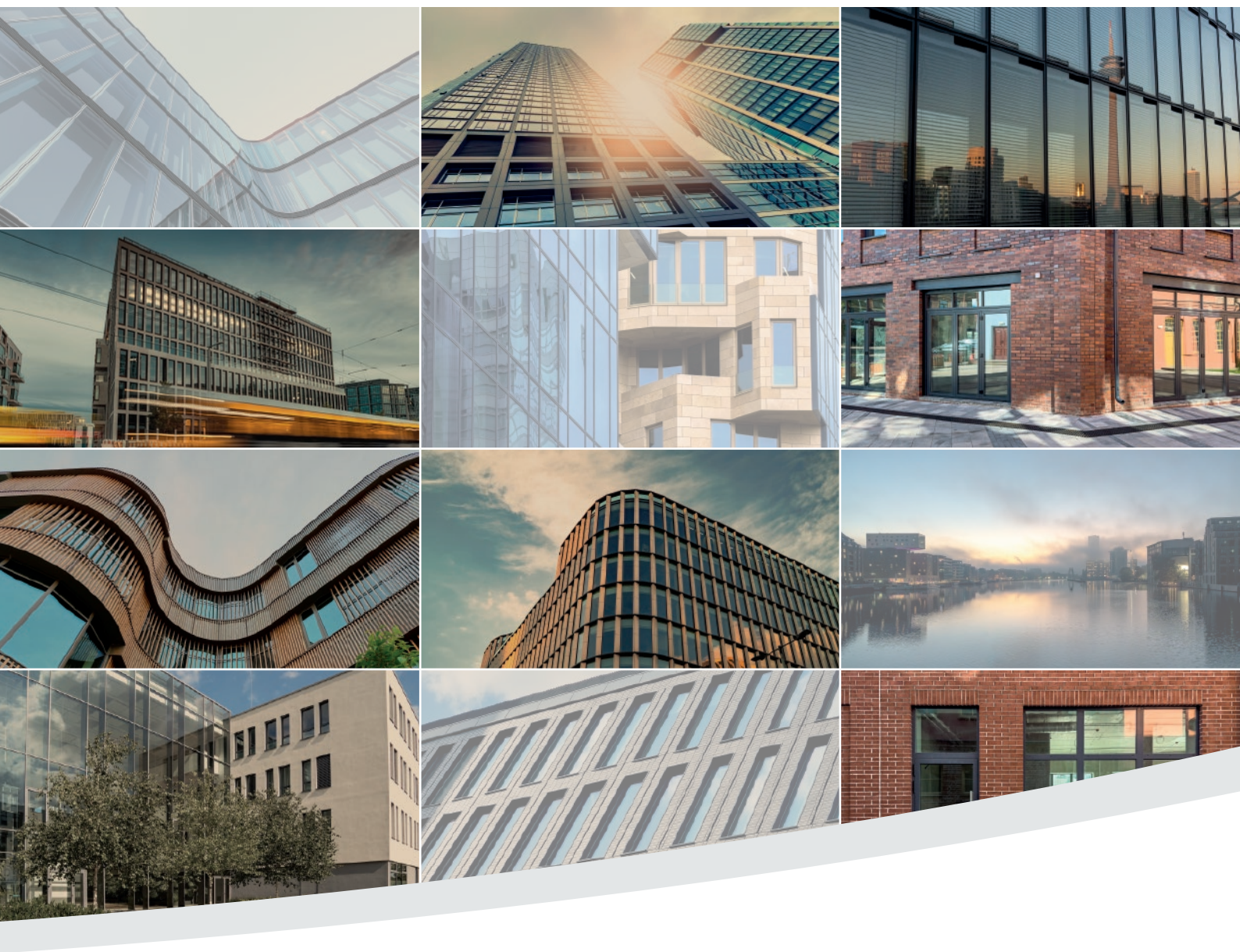




HTB 15 Immobilien Zweitmarktportfolio Geschlossene GmbH & Co. InvKG

Exposé



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

Liebe Leserinnen und Leser,

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

Eine Beteiligung am HTB 15 ist kein klassisches Immobilieninvestment, bei dem zu aktuellen Marktpreisen am Erstmarkt eingekauft wird. Stattdessen nutzen wir gezielt eine **strukturelle Marktbesonderheit**, die viele Anleger geschlossener Immobilienfonds nur am Rande kennen – und die uns als spezialisiertem Ankäufer häufig günstigere Preise als im Erstmarkt ermöglicht.

Geschlossene Immobilienfonds sind in der Regel auf einen längeren Investitionshorizont von mehr als zehn Jahren angelegt. Diese feste Laufzeit ist **kein Nachteil, sondern ein bewusst gewähltes Konstruktionsmerkmal**: Sie schützt die Anlegergemeinschaft davor, in schwachen Marktphasen unter Druck verkaufen zu müssen, und lässt dem Portfoliomanagement die Zeit, Erträge geduldig zu erwirtschaften und Veräußerungen zu marktgerechten Konditionen vorzubereiten.

Gleichzeitig ergeben sich aus dieser Struktur regelmäßig Situationen, in denen einzelne Anleger ihre Beteiligung vorzeitig veräußern möchten – etwa aufgrund einer veränderten Lebenssituation, eines Erbfalls oder einer geplanten Portfolioumstellung. Da Beteiligungen an geschlossenen Fonds nicht börslich gehandelt werden, finden diese Verkäufer üblicherweise nicht die Liquidität, die sie etwa an einer Aktienbörse erwarten würden – mit der Folge, dass die Verkaufspreise häufig **spürbar unter dem fundamentalen Wert** der dahinterstehenden Immobilien liegen.

Genau hier setzen wir seit über **20 Jahren** an. Die HTB Group ist für diese Anleger ein verlässlicher Ankäufer – und für unsere Fondsanleger entsteht daraus ein **echter Einkaufsvorteil**, der am Erstmarkt schlicht nicht erzielbar wäre.

Entscheidend dabei: Die Immobilien hinter den von uns angekauften Beteiligungen **verfügen regelmäßig über eine nachweisbare Ertragskraft** – mit langfristigen Mietverträgen, etablierten Standorten und



solider Mieterstruktur. Was hier zu attraktiven Konditionen den Eigentümer wechselt, sind keine Problemfälle, sondern substanzstarke Bestandsimmobilien in Deutschland, deren Historie wir vor jedem Ankauf sorgfältig prüfen.

Das aktuelle Marktumfeld verstärkt diese Konstellation zusätzlich: Höhere Zinsen, ein angespanntes Erstmarkt-Umfeld und ein wachsender Liquiditätsbedarf bei Altfondsanlegern erweitern unser Ankaufsspektrum spürbar. Selten waren die Bedingungen für Zweitmarktankäufe so vorteilhaft wie in den kommenden Jahren – und genau dieses Fenster wollen wir mit dem HTB 15 für unsere Anleger nutzen.

Die Ergebnisse unserer bisherigen Fondsserie zeigen, dass dieses Konzept funktioniert. Mit dem HTB 15 führen wir es konsequent fort.

Herzliche Grüße aus Bremen



Simon Wiesmann

Leiter Portfoliomanagement, Prokurist

Bezüglich der bestehenden Risiken verweisen wir auf Seite 11.

DIE HTB GROUP

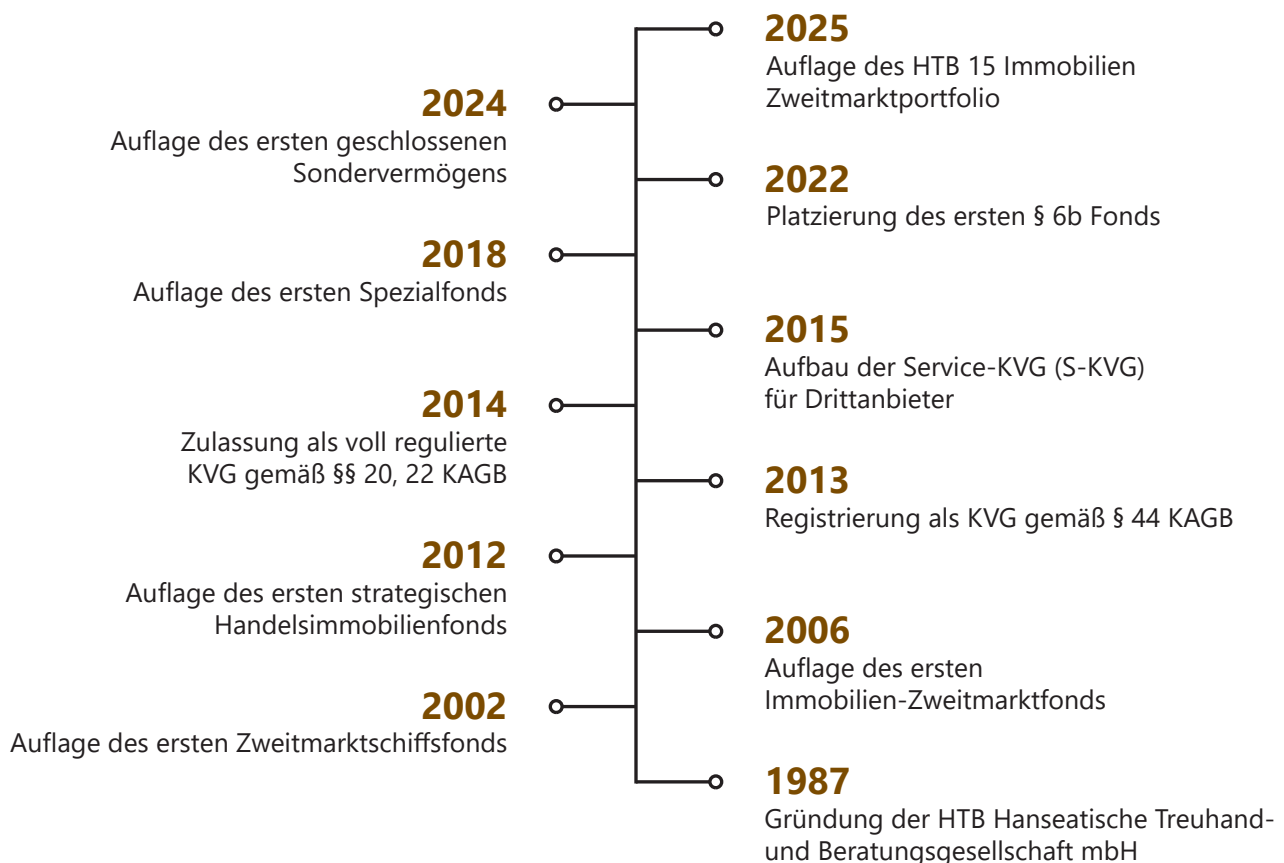
Pionier im Immobilien-Zweitmarkt. Seit über 20 Jahren.

Die HTB Group hat sich auf Sachwertanlagen mit dem Schwerpunkt Immobilien spezialisiert. Als einer der Marktführer im Segment der Immobilien-Zweitmarktfonds und BaFin-regulierter Anbieter nach KAGB ist sie seit 2002 Fondsemittent und gilt als Pionier des deutschen Immobilien-Zweitmarkts.

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH ist eine **bankenunabhängige Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)** mit Sitz in Bremen. Sie geht auf die 1987 gegründete Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HTB Hanseatische Treuhand- und Beratungsgesellschaft mbH zurück. Aus dieser Beratungstätigkeit entstanden hervorragende Marktkenntnisse, exzellente Marktzugänge und ein professionelles Netzwerk – sowie der Gedanke des Zweitmarktfonds.

Seit 2006 hat die HTB **12 Immobilien-Zweitmarktfonds** mit einem gesamten Eigenkapitalvolumen von rund **237 Mio. EUR** aufgelegt. Insgesamt verwaltet die HTB Group Vermögenswerte von rund **einer halben Milliarde Euro**. Neben Publikumsfonds emittiert die HTB auch Spezialfonds für semiprofessionelle und institutionelle Investoren und bietet als **Service-KVG** spezialisierte Dienstleistungen für Drittanbieter an.

MEILENSTEINE DER HTB GROUP



HTB IN ZAHLEN

Die Stärken eines etablierten Spezialisten.

20+ Jahre

 Erfahrung im
Immobilien-Zweitmarkt

12

 Platzierte Immobilien-
Zweitmarktfonds
seit 2006

237 Mio. €

 Platziertes Eigenkapital
in den HTB-Immobilien-
Zweitmarktfonds

~500 Mio. €

 Von der HTB Group
insgesamt verwaltetes
Vermögen

~1.000

 Immobilienbeteiligungen
in der Bewertungsdaten-
bank

39 Jahre

seit Gründung der HTB

100 %

 Eigenkapitalstrategie
ohne Fremdkapital &
-währung ¹
~8.000

Betreute Anleger

WAS IST DER IMMOBILIEN-ZWEITMARKT?

Geschlossene Immobilienfonds haben üblicherweise eine Laufzeit von 10 bis 20 Jahren. Anleger, die ihre Beteiligung vor Fondsende veräußern möchten – etwa wegen Liquiditätsbedarf, Erbschaft oder Portfolioumstellung – können dies über den **Immobilien-Zweitmarkt** tun. Hier werden bestehende Fondsanteile zwischen privaten Anlegern und spezialisierten Käufern wie der HTB gehandelt.

Für den Käufer entsteht daraus ein **doppelter Informationsvorteil**: Im Gegensatz zu einem Neufonds liegt eine dokumentierte Historie zu Vermietung, Erträgen und Standortentwicklung vor. Gleichzeitig sind die Verkaufspreise im Zweitmarkt häufig **günstiger als im Erstmarkt**, da weniger institutionelle Käufer aktiv sind und die Verkaufsmotive der Anbieter oft nicht preisorientiert sind.

Strukturelle Vorteile des Zweitmarkts

Sichtbare Historie

Vermietungsverlauf und Erträge sind dokumentiert – Bewertung auf Basis von Ist-Daten.

Geringerer Wettbewerb

Kaum institutionelle Investoren, keine Preiskriege wie im Erstmarkt.

Einkaufsvorteile

Möglichkeit, unter nachhaltigem Verkehrswert zu erwerben.

Diversifikation

Durch Bündelung vieler Beteiligungen breite Streuung über Standorte und Nutzungsarten.

Präzisere Prognosen

Anschlussfinanzierungen und Vermietungen lassen sich auf realer Basis einschätzen.

Frühzeitiger Exit

Chancen auf verkürzte Restlaufzeit auf Ebene der Zielbeteiligungen.

¹ auf Ebene des Publikums-AIF

INVESTITIONSIDEE

Im Einkauf liegt der Gewinn.

Anleger des HTB 15 werden mittelbar Miteigentümer eines breit gestreuten Portfolios deutscher Immobilien – über den Erwerb von Anteilen an bereits etablierten Immobilienfonds am Zweitmarkt.

Im Gegensatz zu Erstmarktinvestments verfügen Zweitmarktbeteiligungen über eine **sichtbare Historie**: Vermietungsverlauf, Mietertrag, Standortentwicklung und Managementqualität sind dokumentiert. Daraus entsteht eine Bewertungsbasis, die deutlich präzisere Prognosen erlaubt als jeder Prospekt eines Neufonds.

DER HTB-INVESTITIONSPROZESS

1

Marktbeobachtung & Identifikation

Laufende Beobachtung des Zweitmarkts. Identifikation potenzieller Immobilienfonds – gestützt auf eine über 20 Jahre aufgebaute Bewertungsdatenbank.

2

Analyse & Bewertung

Detailprüfung von Objekt, Standort, Mieter, Vermietungssituation, Restlaufzeit und Managementqualität. Bewertung der Beteiligung auf Basis tatsächlicher Ist-Daten – nicht auf Prognosen.

3

Externe Prüfung

KAGB-konformer Ankaufprozess. Anteilsbewertungen werden in der Regel vor Ankauf durch einen externen Bewerter bzw. Wirtschaftsprüfer unabhängig erstellt.

4

Ankauf & Integration

Erwerb der Zielfondsanteile zu marktgerechten Konditionen, ausschließlich auf Eigenkapitalbasis – kein Fremdkapital, keine Fremdwährungen. Integration in das HTB-15-Portfolio.

5

Aktives Portfoliomanagement

Laufende Überwachung der Zielfonds. Bei attraktiven Preisen Veräußerung einzelner Anteile während der Laufzeit, um stille Reserven zu heben und Liquidität für Ausschüttungen zu generieren.

6

Auszahlung an Anleger

Halbjährliche Ausschüttungen ab 2028 sowie eine zeitanteilige Vorabverzinsung von 3,0 % p. a. ab Beitritt. Prognosegemäße Verteilung der Erträge gemäß Prospekt.

Externe Kontrolle auf zwei Ebenen

Wirtschaftsprüfer

Anteilsbewertungen werden in der Regel vor Ankauf durch einen externen Bewerter bzw. Wirtschaftsprüfer unabhängig erstellt – jede Investitionsentscheidung durchläuft damit eine Kontrolle außerhalb der HTB.

Verwahrstelle

Die unabhängige Verwahrstelle überwacht die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft: Mittelfreigaben erfolgen erst nach ihrer Prüfung.

Was den HTB-Investitionsprozess auszeichnet

Die HTB agiert **bankenunabhängig**, ohne Fremdkapitaleinsatz und ohne Fremdwährungsrisiken. Alle Ankäufe sind **KAGB-konform** und unterliegen externer Prüfung. Das Portfoliomanagement stützt sich auf eine der umfangreichsten Bewertungsdatenbanken für deutsche Immobilienfonds.

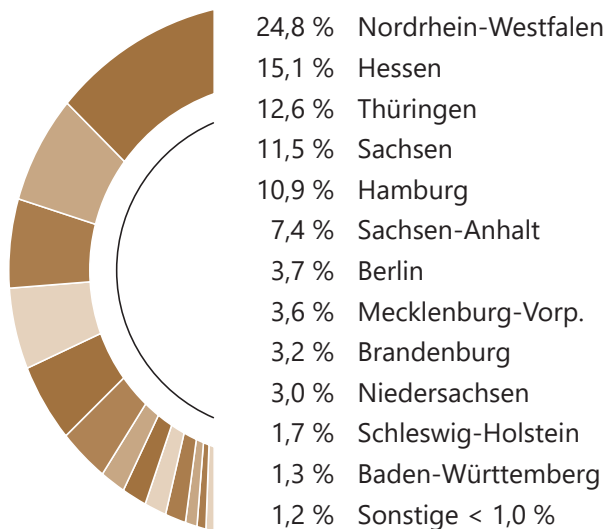
PORTFOLIOSTRATEGIE

Diversifikation als Prinzip.

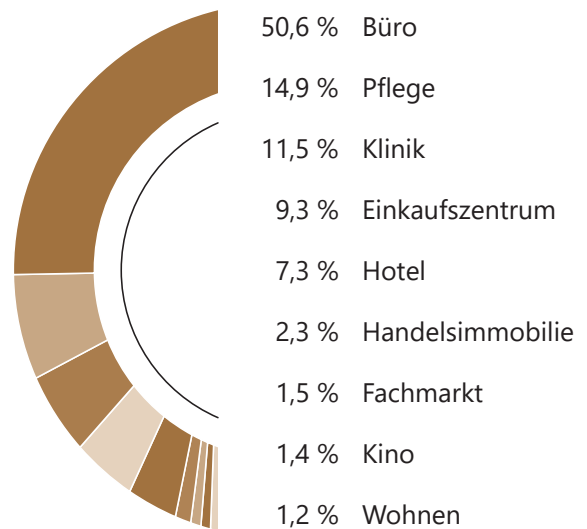
Das HTB 15 baut ein breit gestreutes Portfolio aus **40 bis 60 Zielfonds** auf, die ihrerseits in eine Vielzahl deutscher Immobilien investiert sind. Die Diversifikation erfolgt entlang dreier Achsen: **Nutzungsarten, Standorte und**

Mieterstrukturen. Das reduziert Klumpenrisiken und stabilisiert die Erträge. Wie eine solche Streuung in der Praxis aussieht, zeigt das folgende **konkrete Beispiel des Vorgängerfonds HTB 14** bei Vollinvestition¹:

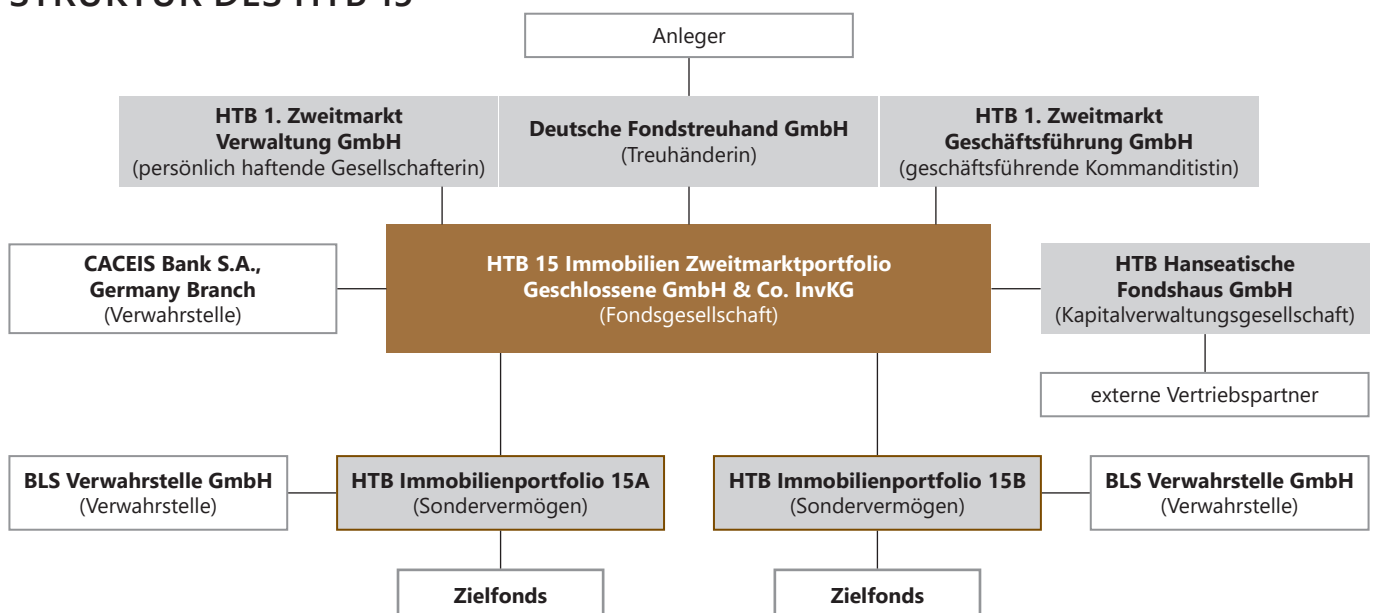
Geographische Allokation ¹



Aufteilung nach Nutzungsarten ¹



STRUKTUR DES HTB 15



¹ Konkretes Beispiel anhand des Vorgängerfonds: Allokation des HTB 14 bei Vollinvestition (Stand: Juni 2026). Die Zahlen stammen vom Vorgängerprodukt; die tatsächliche Allokation des HTB 15 kann hiervon abweichen.

TRACK RECORD

Alle laufenden Fonds zahlen regelmäßig aus.

Seit 2006 hat die HTB **12 Immobilien-Zweitmarktfonds** erfolgreich platziert. Sämtliche derzeit laufenden Fonds leisten zweimal im Jahr ihre Ausschüttungen an

die Anleger. Die beiden ersten Fonds befinden sich nach kumulierten Auszahlungen von 162,0 % (HTB 1) bzw. 155,0 % (HTB 2) in Liquidation.

HTB Immobilien-Zweitmarktfonds – Übersicht (Stand: 31.12.2025)³

Fond- gesellschaft	Jahr der Vollinvestition	Eigenkapital in EUR	Anzahl Gesellschafter	Portfolio bei Vollinvestition		Auszahlungen		NAV per 31.12.2025
				Beteiligungen	Immobilien	2025	kumuliert per 31.12.2025 ¹	
HTB 1 i. L.	2009	16.200.000	458	69	101	16,5 %	162,0 %	liquidiert
HTB 2 i. L.	2010	14.000.000	557	67	91	1,0 %	155,0 %	17,3 % ²
HTB 3	2012	13.122.000	413	65	92	4,0 %	112,0 %	78,0 % (31.12.2024) ²
HTB 5	2013	7.067.000	422	31	47	6,0 %	93,5 %	85,0 % (31.12.2024) ²
HTB 6	2016	22.798.000	725	41	53	4,0 %	79,0 %	93,7 %
HTB 7	2018	21.733.000	651	69	153	4,0 %	48,0 %	81,0 %
HTB 8	2018	19.421.000	482	52	130	1,5 %	36,5 %	51,8 %
HTB 10	2020	29.986.000	823	64	177	4,0 %	34,0 %	88,8 %
HTB 11	2023	30.000.000	916	91	178	3,0 %	19,0 %	82,8 %
HTB 12	2024	26.106.000	785	72	221	4,0 %	10,0 %	84,4 %
HTB 14	2026	30.000.000	911	80	113	3,5 %	3,5 %	101,5 %
Summe		230.433.000	7.223					

Die Entwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

¹ inkl. anfänglicher Vorabgewinne

² kein AIF, indikativer NAV, die Bewertung erfolgt nicht nach den Vorschriften des KAGB

³ Altfonds und Publikums-AIF ohne Spezial-AIF

PROGNOSE VON RÜCKFLUSS & AUSZAHLUNGSVERLAUF ¹

Drei Szenarien – ein Basispfad.

NEGATIVSZENARIO

119,5 %

kumulierter Rückfluss vor Steuern

BASISZENARIO

165,3 %

kumulierter Rückfluss vor Steuern

POSITIVSZENARIO

205,6 %

kumulierter Rückfluss vor Steuern

Erläuterung des Basisszenarios

Das Basisszenario stellt den Pfad dar, den die HTB auf Grundlage ihrer Datenbank, Marktbeobachtung und Annahmen zu Mietentwicklung, Anschlussvermietung und Veräußerungserlösen für die wahrscheinlichste Entwicklung hält. Es unterstellt einen plangemäßen Ankauf der Zielfondsanteile, eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten sowie einen Verkauf der Portfoliobestände zu marktüblichen Vielfachen der Nettomiete. Negativ- und Positivszenario zeigen die Bandbreite möglicher Verläufe – deutliche Abweichungen darüber hinaus sind möglich. Es handelt sich um Prognosen.

Auszahlungsverlauf im Basisszenario (Prognose) ²

Rückfluss	2026 ³	2027 ³	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Rückfluss p. a. (vor Steuern)	3,0 %	3,0 %	4,0 %	5,0 %	6,0 %	7,0 %	7,0 %	7,5 %	7,5 %	8,0 %	8,0 %	99,3 %
Rückfluss kumuliert ⁴	3,0 %	6,0 %	10,0 %	15,0 %	21,0 %	28,0 %	35,0 %	42,5 %	50,0 %	58,0 %	66,0 %	165,3 %

Eckdaten der Beteiligung

MINDESTZEICHNUNG

10.000 €

AUSGABEAUFSCHLAG

5,0 %

VORABVERZINSUNG

3,0 % p. a.

bis 31.12.2027, zeitanteilig ab Beitritt

GRUNDLAUFZEIT

bis 31.12.2037

Verlängerung bis max. 31.12.2042

AUSSCHÜTTUNG

Halbjährlich

ab 2028

FREMDKAPITAL / -WÄHRUNG

Keine

 reine Eigenkapitalstrategie ⁵

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. Bezogen auf Kommanditkapital (ohne Agio) vor Steuern. Deutliche Abweichungen möglich.

² Anteilklasse gemäß Prospekt

³ Zeitanteilige Vorabverzinsung ab Beitritt, Zahlung im Folgejahr

⁴ Inkl. Vorabverzinsung, Beispielanleger mit Vorabverzinsung ab 01.01.2026

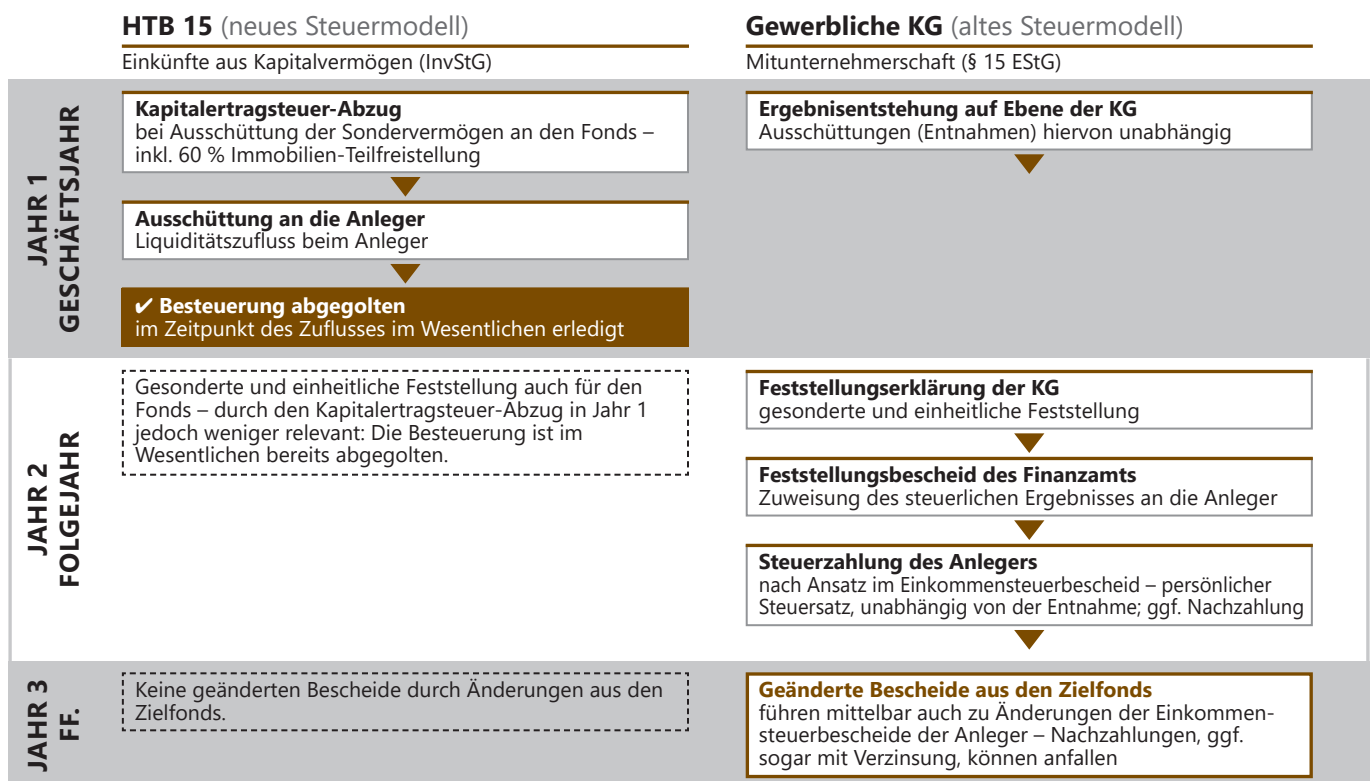
⁵ auf Ebene des Publikums-AIF

STEUERLICHE BEHANDLUNG

Spürbarer Steuervorteil durch 60 % Teilfreistellung.

Die Beteiligung am HTB 15 erzeugt für Privatanleger Einkünfte aus Kapitalvermögen. Da der Fonds mittelbar überwiegend in Immobilien investiert, greift die Immobilien-Teilfreistellung in Höhe von 60 % nach dem Investmentsteuergesetz (InvStG). Damit sind nur 40 % der Ausschüttungen der Sondervermögen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile an den Sondervermögen steuerpflichtig. Das Besteuerungsverfahren hat sich durch die neue Einkunftsart deutlich vereinfacht, wie das folgende Schaubild verdeutlicht.

Vergleich der Veranlagungsverfahren



Zeitliche Verschiebung zwischen Liquiditätszufluss und Steuerzahlung bei der gewerblichen KG: **i. d. R. mehr als ein Jahr**; bei Bescheidänderungen aus den Zielfonds **ggf. mehrere Jahre**.

Stark vereinfachte Darstellung; Sonderfälle wie Vorabpauschalen bleiben unberücksichtigt. Zu den steuerlichen Grundlagen wird auf Abschnitt „18. Steuerliche Grundlagen“ des Verkaufsprospektes verwiesen. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Interessierten Anlegern wird empfohlen, einen Steuerberater hinzuzuziehen.

Wichtige Hinweise zur Besteuerung

- Die Kapitalertragsteuer wird in der Regel auf Ebene der Sondervermögen einbehalten und ist auf Anlegerebene im Rahmen der Einkommensteuererklärung anrechenbar.
- Veräußerungsgewinne bei Verkauf der Beteiligung unterliegen ebenfalls der Abgeltungsteuer; auch hier greift die 60 % Teilfreistellung.
- Steuerliche Rahmenbedingungen können sich ändern. Die Darstellung ersetzt keine individuelle Steuerberatung.
- Nähere Informationen enthält Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ des Verkaufsprospektes.

Hinweis: Diese Darstellung dient ausschließlich der Information und stellt keine steuerliche Beratung dar. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann sich künftig ändern. Bitte konsultieren Sie Ihren steuerlichen Berater.

RISIKEN DER FONDSBETEILIGUNG

Mit dem HTB 15 Immobilien-Zweitmarktportfolio investieren Anleger in ausgewählte Sachwerte, die Chancen auf kontinuierliche Mieterträge sowie Wertsteigerungspotenzial bieten. Dennoch gibt es auch Risiken.

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

- **Totalverlustrisiko:** Verlust der gesamten Kapitaleinlage zzgl. Ausgabeaufschlag sowie der im Zusammenhang mit der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten.
- **Rechtliche und steuerliche Risiken:** Rechtliche, steuerliche sowie wirtschaftliche Rahmenbedingungen können sich ändern und die Wertentwicklung beeinflussen, was zu geringeren Auszahlungen führen kann.
- **Blindpool-Risiko:** Investitionsobjekte stehen zum Zeitpunkt der Fondsauflegung noch nicht fest.
- **Insolvenzrisiko Zielfonds:** Einzelne Zielfonds können (z. B. durch Ausfall eines Ankermieters) insolvent werden; das eingesetzte Kapital wäre in diesem Fall verloren.
- **Prognoserisiko:** Bei den Angaben zu Investitionen handelt es sich um Prognosen. Deutliche Abweichungen sind möglich.
- **Mangelnde Fungibilität:** Die Beteiligung ist für den Anleger nicht bzw. nur eingeschränkt veräußerbar. Eine Veräußerung kann mit hohen Preisabschlägen verbunden sein. Es besteht kein Rückgaberecht.
- **Miet- und Wertrisiken:** Mieteinnahmen und Immobilienwerte können durch negative Marktentwicklungen sinken und zu geringeren Auszahlungen führen.
- **Geopolitische Risiken:** Ausmaß und Folgen wirtschaftlicher oder geopolitischer Krisen auf die Immobilienwirtschaft sind nicht vollständig absehbar.
- **Fehleinschätzungen:** Fehleinschätzungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft können den Anlageerfolg mindern. Es besteht das Risiko, dass Zielfonds erworben werden, die eine deutlich schlechtere Performance erbringen als bei Einkauf erwartet wurde, was zu deutlich geringeren Auszahlungen führen kann.
- **Kein Mitspracherecht:** Gesellschafter haben kein Mitspracherecht bei der Auswahl der Investitionsgegenstände.

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-group.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 abrufbar unter: www.htb-fondshaus.de/pdf/Zusammenfassung_der_Anlegerrechte_HTB.pdf. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Stand: Juli 2026



www.htb-group.de