

BASISINFORMATIONSBLETT

ZWECK

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

PRODUKT

Name: HTB 15 Immobilien Zweitmarktportfolio Geschlossene GmbH & Co. InvKG (Fondsgesellschaft)

Hersteller: HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (KVG)

www.htb-group.de

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter 0421 / 792839-0.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 02.10.2025

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

UM WELCHE ART VON PRODUKT HANDELT ES SICH?

Art: geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) in Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft

Laufzeit: Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2037 (Grundlaufzeit). Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter um bis zu 5 Jahre verlängert werden. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung des Gesellschaftsvertrages besteht nicht. Für den Anleger besteht keine Möglichkeit, Anteile an der Fondsgesellschaft auf Anfrage zu verkaufen.

Ziele:

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft 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). Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die dieser Anlagestrategie dienen.

Für die Sondervermögen werden im Wesentlichen Beteiligungen an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds (Altfonds) erworben. Dabei handelt es sich um bereits seit mehreren Jahren bestehende Gesellschaften, die in Immobilien investiert sind und für die der KVG umfangreiche Informationen über deren bisherige Entwicklung vorliegen. Solche geschlossenen Immobilienfonds können über den Zweitmarkt von ihren bisherigen Eigentümern erworben werden. Daneben können auch Beteiligungen an geschlossenen Publikums- oder Spezial-AIF, die in Immobilien investieren, sowie sonstigen Immobiliengesellschaften erworben werden.

Anlageziel ist es, Erträge aus der Vermietung und Verpachtung der mittelbar erworbenen Immobilien sowie aus der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien bzw. der Veräußerung oder Liquidation der geschlossenen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften (Zielgesellschaften) zu generieren. Liquidität, die den Sondervermögen aus Auszahlungen der Zielgesellschaften oder der Veräußerung von Zielgesellschaften zufließt, darf bis Ende 2031 erneut investiert werden.

Die Rendite hängt insbesondere davon ab, dass es gelingt, geeignete Beteiligungen an Zielgesellschaften zu finden, während der Laufzeit erfolgreich zu verwalten und daraus laufende Ausschüttungen und Veräußerungsgewinne zu realisieren. Die in den unten stehenden Performance-Szenarien angegebenen Renditen wurden als jährliche Durchschnittsrendite entsprechend den Vorgaben der EU Delegierten Verordnung 2021/2268 ermittelt. Auf Ebene der Fondsgesellschaft fallen diverse Kosten an (insbesondere Verwaltungskosten), die die Rendite mindern (weitere Informationen zu den Kosten finden Sie im Abschnitt „Welche Kosten entstehen?“). Die Anleger erhalten Zahlungen von der Fondsgesellschaft, wenn diese ausschüttungsfähige Liquiditätszuflüsse aus ihren Anlagen erwirtschaftet hat.

Alle Anleger erhalten ab dem Tag der Gutschrift Ihrer Einlage bis zum 31.12.2027 eine Vorabverzinsung in Höhe von 3,0 % p. a. ihrer Einlage, frühestens jedoch dem Zeitpunkt der Annahme der Beitrittserklärung. Liquiditätsüberschüsse sollen an die Anleger ausgezahlt werden, sofern sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden. Während der Investitionsphase soll zunächst die Vorabverzinsung an die Anleger ausgezahlt werden (Auszahlung jeweils im Folgejahr). Ab dem Jahr 2028 sind jährlich zwei Auszahlungen an die Anleger geplant.

Bei den nach den Anlagebedingungen erwerblichen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, welche indirekt in Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren. Daneben darf die Fondsgesellschaft ausschließlich in Bankguthaben investieren.

- Mindestens 40 % des investierten Kapitals werden in das durch die KVG verwaltete Sondervermögen „HTB Immobilienportfolio 15A“ investiert. Hierfür gelten die folgenden Anlagegrenzen:
 - a) Es werden mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt:
 - Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handel oder Logistik, jeweils mit möglicher Mischnutzung
 - mit einer Mietfläche von mehr als 800 m²
 - b) Das investierte Kapital wird nicht in Vermögensgegenstände angelegt, die direkt oder indirekt ausschließlich in Wohnimmobilien investieren. Im Rahmen einer Mischnutzung ist eine geringfügige wohnwirtschaftliche Nutzung von weniger als 5 % der Mietfläche möglich.
- Mindestens 20 % des investierten Kapitals werden in das durch die KVG verwaltete Sondervermögen „HTB Immobilienportfolio 15B“ investiert. Hierfür gelten die folgenden Anlagegrenzen:
 - a) Es werden mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt:
 - Betreiberimmobilien vom Typ Hotel, Kino, Pflegeeinrichtungen oder Krankenhäuser sowie Wohnimmobilien, jeweils mit möglicher Mischnutzung
 - mit einer Mietfläche von mehr als 800 m²
 - b) Es werden maximal 80 % des investierten Kapitals in Wohnimmobilien angelegt.
- 100 % der indirekt zu erwerbenden Immobilien sind in Deutschland belegen.
- Es darf nicht in Zielgesellschaften investiert werden, die unmittelbar Risiken aus Fremdwährungsdarlehen ausgesetzt sind.

Die KVG darf die Anlageentscheidungen für die Fondsgesellschaft nur im Rahmen der in den Anlagebedingungen definierten Anlagegrenzen treffen. Der Fonds wird aktiv ohne Benchmarkbezug verwaltet.

Die Fondsgesellschaft wird das zu investierende Kapital unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gem. § 262 KAGB anlegen, wobei innerhalb der ersten 18 Monate ab Beginn des Vertriebes eine Risikomischung nicht zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist.

Die Fondsgesellschaft hat sich verpflichtet, sich mit TEUR 10.000 an dem Sondervermögen „HTB Immobilienportfolio 15A“ und mit TEUR 6.000 an dem Sondervermögen „HTB Immobilienportfolio 15B“ zu beteiligen und den Beteiligungsbeträgen entsprechende Anteile an den Sondervermögen zu erwerben.

Die Finanzierung der Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich durch Eigenkapital. Auf Ebene der Sondervermögen sind die Aufnahme von Krediten und die Belastung von Zielgesellschaften sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Zielgesellschaften beziehen, bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der jeweiligen Sondervermögens, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist, die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und die Verwahrstelle zustimmt.

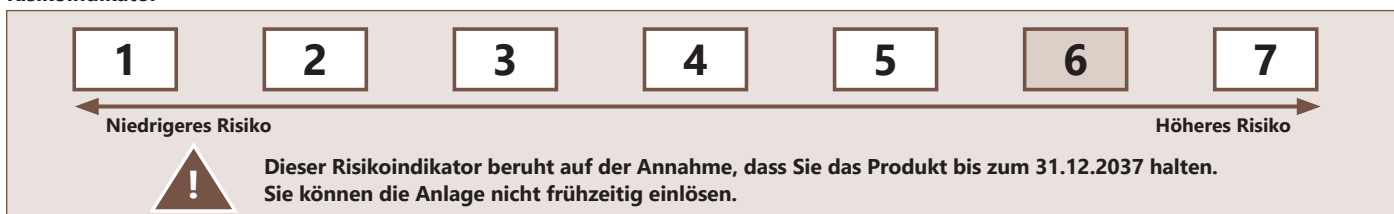
Als Anleger können Sie sich mittelbar als Treugeber über die Deutsche Fondstreuhand GmbH (nachfolgend „Treuhänderin“) an der Fondsgesellschaft beteiligen und erhalten die Möglichkeit, ihre über die Treuhänderin gehaltene Beteiligung an der Fondsgesellschaft umzuwandeln und sich als Direktkommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Der Zeichnungsbetrag beträgt mindestens EUR 10.000 zzgl. eines Ausgabeaufschlages in Höhe von bis zu 5 %. Höhere Summen müssen ohne Rest durch EUR 1.000 teilbar sein. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung).

Kleinanleger-Zielgruppe: Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die das Ziel der Vermögensbildung/-optimierung verfolgen und die ihre verfügbare Liquidität langfristig in ein breit gestreutes Immobilienportfolio investieren möchten, um an den Ergebnissen aus der laufenden Vermietung sowie der späteren Veräußerung der Immobilien anteilig zu partizipieren. Das Beteiligungsangebot ist nur für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont geeignet. Aufgrund der fehlenden Rückgabemöglichkeit der Beteiligung muss der Anlagehorizont in jedem Fall für die maximale Laufzeit der Fondsgesellschaft (d. h. mindestens bis zum Ende der Grundlaufzeit zum 31.12.2037 zuzüglich weiterer fünf Jahre, da eine entsprechende Verlängerung nach den Anlagebedingungen möglich ist) sowie zusätzlich während der sich danach anschließenden Liquidationsphase gegeben sein. Der Anleger muss einen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und darf keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein Produkt für Anleger mit erweiterten Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten.

Weitere Informationen über den AIF, Kopien der Beschreibung der Anlagestrategie und der Ziele des AIF sowie der Jahresbericht des AIF und weitere praktische Informationen sind auf der Website www.htb-group.de zum Download in deutscher Sprache kostenlos erhältlich. Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, Lilienthalallee 36, 80939 München.

WELCHE RISIKEN BESTEHEN UND WAS KÖNNTE ICH IM GEGENZUG DAFÜR BEKOMMEN?

Risikoindikator



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht.

Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen.

Für eine ausführliche Darstellung aller wesentlichen Risiken wird auf Kapitel 3 des Verkaufsprospekts verwiesen.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

Performance-Szenarien:

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer: Bis zum 31.12.2037
Anlagebeispiel: 10.000 EUR

Szenarien Wenn Sie zum 31.12.2037 (Ende der Grundlaufzeit) aussteigen

Minimum	Es gibt keine Mindestrendite. Sie können Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen können Jährliche Durchschnittsrendite	6.790 EUR -3,6 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen können Jährliche Durchschnittsrendite	11.950 EUR 1,1 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen können Jährliche Durchschnittsrendite	16.530 EUR 3,9 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen können Jährliche Durchschnittsrendite	20.560 EUR 5,8 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Für weitere Erläuterung wird auf Kapitel 13 des Verkaufsprospekts verwiesen. Das pessimistische Szenario zeigt, was Sie unter schlechten Marktbedingungen, das mittlere Szenario zeigt, was Sie unter durchschnittlichen Marktbedingungen und das optimistische Szenario zeigt, was Sie unter guten Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Dieses Produkt kann nicht gekündigt oder zurückgegeben werden.

WAS GESCHIEHT, WENN DIE HTB HANSEATISCHE FONDSHAUS GMBH NICHT IN DER LAGE IST, DIE AUSZAHLUNG VORZUNEHMEN?

Der Ausfall der KVG hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung aus dem Fonds. Auszahlungen werden direkt von der Fondsgesellschaft geleistet. Soweit der Fonds selbst auf Grund von Zahlungsunfähigkeit oder Vermögenslosigkeit Auszahlungen an Sie nicht vornehmen kann, ist dieser Verlust nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

WELCHE KOSTEN ENTSTEHEN?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Für die Berechnung haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10 000 EUR werden angelegt.

	Wenn Sie zum 31.12.2037 (Ende der Grundlaufzeit) aussteigen
Kosten insgesamt	4.444 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	4,25 % pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie zum 31.12.2037 (Ende der Grundlaufzeit) aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 6,2 % vor Kosten und 3,9 % nach Kosten betragen. (Bitte beachten Sie: Die in der Tabelle ausgewiesenen jährlichen Auswirkungen der Kosten entsprechen der Differenz zwischen dem internen Zinsfuß ohne Kosten und mit Kosten. Der interne Zinsfuß unterscheidet sich von der durchschnittlichen Rendite pro Jahr.)

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Der Betrag wird Ihnen mitgeteilt.

Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann (11,0 % des Anlagebetrags/1.100 EUR). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

Zusammensetzung der Kosten

		Wenn Sie zum 31.12.2037 (Ende der Grundlaufzeit) aussteigen
Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		
Einstiegskosten	Initialkosten in Höhe von 7 % zuzüglich Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % (insgesamt bis zu 12 %) des Betrages, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen. Darin enthalten sind Vertriebskosten in Höhe von bis zu 11 % des Anlagebetrags / 1.100 EUR. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird.	Bis zu 1.200 EUR
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt.	0 EUR
Laufende Kosten (pro Jahr)		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	2,17 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Dies ist eine Schätzung auf Basis des mittleren Szenarios. Der tatsächliche Betrag hängt von der Entwicklung des Nettoinventarwertes ab.	217 EUR
Transaktionskosten	0,38 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	38 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Die KVG kann unter bestimmten Voraussetzungen eine erfolgsabhängige Vergütung am Ende der Fondslaufzeit erhalten. Für weitere Erläuterung wird auf § 6 Ziffer 7 der Anlagebedingungen verwiesen.	190 EUR

WIE LANGE SOLLTE ICH DIE ANLAGE HALTEN, UND KANN ICH VORZEITIG GELD ENTNEHMEN?**VORGESCHRIEBENE MINDEST-HALTEDAUER (GRUNDLAUFZEIT): BIS ZUM 31.12.2037**

Sie erwerben eine unternehmerische Beteiligung, mit der Sie eine langfristige Verpflichtung eingehen. Die Beteiligung kann vor Ende der Grundlaufzeit (31.12.2037) nicht zurückgegeben werden. Eine ordentliche Kündigung während der Grundlaufzeit ist ausgeschlossen. Eine Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft um bis zu fünf Jahre ist durch Mehrheitsbeschluss der Gesellschafter möglich.

WIE KANN ICH MICH BESCHWEREN?

Bei Beschwerden können Sie sich an die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Geschäftsführung, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen oder per E-Mail an info@htb-group.de wenden. Weitere Informationen zum Beschwerdemanagement finden Sie auf der Website www.htb-group.de/corporate-governance. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie direkt an diese Person richten.

SONSTIGE ZWECKDIENLICHE ANGABEN

Zusätzliche Angaben entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt. Der Verkaufsprospekt (einschließlich des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und des Treuhandvertrages) einschließlich etwaiger Nachträge, das Basisinformationsblatt, Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert sowie die Jahresberichte sind in deutscher Sprache verfasst und können kostenlos bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, angefordert oder auf der Internetseite www.htb-group.de eingesehen und heruntergeladen werden.

