



Die Spezialisten im Zweitmarkt



HTB – Spezialist für Zweitmarktfonds

Die auf Zweitmarktfonds spezialisierte heutige HTB-Gruppe geht ursprünglich auf die 1986 in Bremen gegründete HTB Hanseatische Treuhand & Beratungsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zurück. Als solche war sie vornehmlich für einen großen deutschen Fondsinitiator tätig. Von Beginn an war die Konzeption und laufende Beratung von Geschlossenen Schiffsfonds ein Schwerpunkt des Unternehmens. Im Jahr 1996 kam die Konzeption von Geschlossenen Immobilienfonds hinzu.

Seit 2002 ist HTB als Fondsinitiator aktiv und hat sich auf das Marktsegment Zweitmarktfonds spezialisiert. Bislang wurden insgesamt 13 Zweitmarktfonds aufgelegt. Bei elf der Fonds handelte es sich um Zweitmarktschiffsfonds, 2006 folgte der erste, 2008 der zweite Immobilienzweitmarktfonds. In diesem Segment ist HTB Vorreiter in der Branche.

Neben diesen Publikumsfonds, die für private Anleger aufgelegt und breit vertrieben werden, konzipiert und managt HTB Spezialfonds für institutionelle Anleger und übernimmt im Rahmen der Vermögensverwaltung die laufende Betreuung von White-Label-Fonds.

Die Auswahl und Bewertung der Anteile erfolgt durch langjährig erfahrene Experten der HTB-Gruppe. Erst nach Bewertung aller wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Aspekte wird eine Kaufentscheidung getroffen. Versierte Einkäufer sorgen zudem für vorteilhafte Preisverhandlungen. HTB hat bis heute über 1.700 Schiffsbeteiligungen und rund 700 Immobilienfonds bewertet.

Bei den aufgelegten Zweitmarktfonds ist HTB unabhängig, denn das Unternehmen erwirbt nur Anteile von Geschlossenen Beteiligungsangeboten, die von anderen Emissionshäusern aufgelegt wurden.

Darüber hinaus erwirbt HTB ausschließlich Anteile an Fonds, die bereits ausplatziert sind und sich in der Bewirtschaftungsphase befinden. Die Bewertung der Beteiligungen fußt so auf konkreten Fakten und Zahlen – beispielsweise ist bekannt, ob die in den Prospekten prognostizierten Charraten und Mieteinnahmen mit der Realität übereinstimmen und ob die Anleger die ihnen zugesagten Auszahlungen erhalten haben oder nicht. Das reduziert das Anlegerrisiko.

HTB im Überblick

Platziertes Eigenkapital:	ca. 125 Mio. Euro
Zahl der aufgelegten Fonds:	13 11 Schiffszweitmarktfonds 2 Immobilienzweitmarktfonds
Gründungsjahr:	1986 als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zahl der Mitarbeiter:	> 30

Stand: 31.12.2008

Die von der HTB-Gruppe aufgelegten Zweitmarktfonds investieren ausschließlich in von Dritten aufgelegte Fonds. Mit dieser Investmentphilosophie unterscheidet sich HTB von zahlreichen anderen Initiatoren, die zu einem erheblichen Anteil Beteiligungen an Geschlossenen Fonds erwerben, die sie selbst konzipiert und vertrieben haben und die selbst initiierte „Zweitmarktfonds“ als Verkaufsförderung für eigene Angebote im Erstmarkt betrachten.

HTB vermeidet damit von vornherein Interessenskonflikte, die beim Erwerb von Anteilen an selbst aufgelegten Fonds unvermeidlich sind. Die daraus resultierende Unabhängigkeit von HTB bietet die Gewähr dafür, dass beim Einkauf von Fondsbeteiligungen auf dem Zweitmarkt ausschließlich nach Marktkriterien verfahren wird.

Insofern gelten für die Zweitmarktfonds der HTB-Gruppe die gleichen Investitionsgesichtspunkte, nach denen auch ein professioneller Investor entscheiden würde, der am Zweitmarkt Fondsbeteiligungen für das eigene Portfolio erwirbt.



Wachsender Markt mit hervorragenden Perspektiven

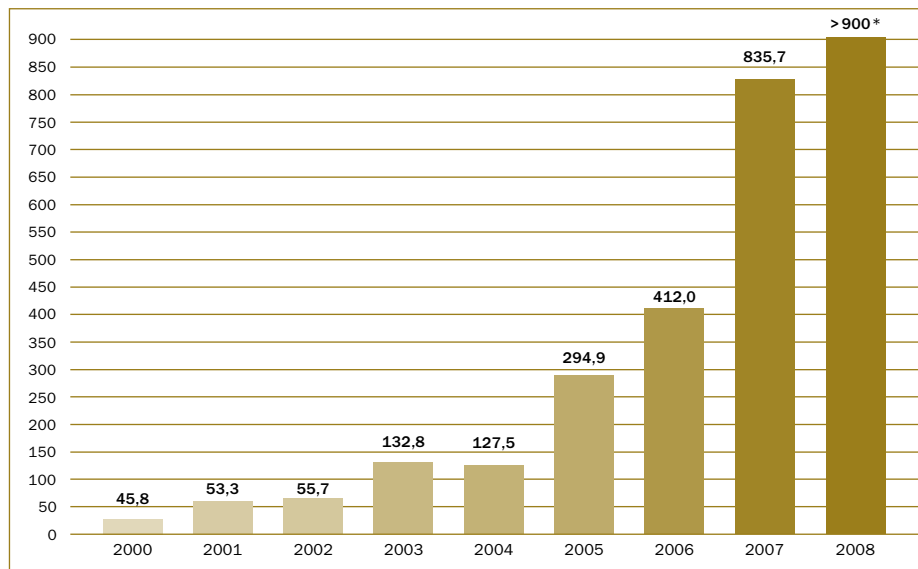
Großes Potenzial für den Zweitmarkt

Geschlossene Immobilien- und Schiffsfonds sind bei deutschen Anlegern sehr beliebt. So sind insgesamt knapp 200 Mrd. Euro in Geschlossenen Immobilienfonds und rund 77 Mrd. Euro in Geschlossenen Schiffsfonds investiert. Damit besteht hier ein großes Potenzial für einen Zweitmarkt.

Der Wert der in diesen Fonds enthaltenen Objekte ist zwar deutlich geringer. Das hängt damit zusammen, dass in dem Investitionsvolumen auch die zum Teil erheblichen Weichkosten enthalten waren. Zudem sinkt der Wert der Schiffe mit der Zeit und auch viele Immobilien – etwa in den neuen Bundesländern – haben seit der Auflage der Fonds eine negative Wertentwicklung erfahren. Das handelbare Ankaufsvolumen für Zweitmarktfonds liegt nach allgemeiner Markteinschätzung dennoch im zweistelligen Milliardenbereich.

Sicher ist: Der Zweitmarkt für Geschlossene Fonds boomt. Nach immer neuen Rekorden in den vergangenen Jahren sind die Umsätze 2007 regelrecht explodiert: Mit rund 835 Mio. Euro (inklusive geschätzter Dunkelziffer rund 1 Mrd. Euro) waren sie mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahr.

Zweitmarkt auf Wachstumskurs



Zweitmarktumsätze in Mio. Euro (exkl. geschätzter Dunkelziffer), Quelle: Loipfinger/Feri: „Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2008“; * Eigenschätzung der HTB-Gruppe

Funktionierender Zweitmarkt bietet Käufern und Verkäufern Vorteile

Die wachsenden Umsätze zeigen die zunehmende Bedeutung und Attraktivität des Zweitmarkthandels: Ein immer größeres Angebot an Fondsanteilen bedeutet eine bessere Auswahl und darüber hinaus mehr Transparenz am Zweitmarkt für Geschlossene Fonds.

Verkauf von Anteilen viel einfacher als früher

Früher konnten Zeichner eines Geschlossenen Fonds ihr Engagement in der Regel nicht vor Ablauf der Fondslaufzeit und Auflösung der Fondsgesellschaft wieder beenden und waren damit oftmals 15 Jahre oder länger an die Investition gebunden. Mit der Etablierung und dem fortschreitenden Wachstum des Zweitmarktes aber hat sich mittlerweile ein funktionierender Markt entwickelt: Anleger haben es heute vergleichsweise leicht, sich vorzeitig von ihrer Beteiligung zu trennen. Immer mehr Anleger nutzen diese Entwicklung, beispielsweise um ihr Portfolio umzustrukturieren und aktiver zu managen. Sie können ihre Anteile an Zweitmarktbörsen anbieten oder direkt an Initiatoren von Zweitmarktfonds wie HTB verkaufen.

Von HTB erhalten Verkaufsinteressenten kurzfristig ein marktgerechtes und verbindliches Ankaufsangebot. Es fallen keine zusätzlichen Kosten für die Bewertung, Angebotserstellung und Abwicklung an. Auf Wunsch bietet HTB zudem eine kostenfreie Kaufpreissicherung durch eine Bankbürgschaft eines deutschen Bankhauses.

Käufer profitieren von unserer langjährigen Marktkenntnis

Anleger, die in unsere Zweitmarktfonds investieren, profitieren von unserer langjährigen Marktkenntnis und dem Zugriff auf die eigene Datenbank, eine der größten in diesem Bereich in Deutschland. Es bedarf eines umfassenden Know-hows, um geschlossene Beteiligungen am Zweitmarkt beurteilen zu können. HTB hat sich dabei ausschließlich auf den Ankauf von Beteiligungen am Zweitmarkt und die Emission von Zweitmarktfonds spezialisiert.

Vorteile bei der Investition in einen Zweitmarktfonds

Aus Sicht des Käufers von „gebrauchten“ Fondsanteilen gibt es interessante Vorteile gegenüber der Beteiligung an einem neu aufgelegten Geschlossenen Fonds.

Geringere Weichkosten

Bei neu emittierten Fonds senken Weichkosten die Rendite des Anlegers. Das sind Kosten wie beispielsweise für die Konzeption, die Objektaufbereitung, das Baucontrolling usw., die während der Investitionsphase eines Fonds anfallen. Ein Zweitmarktfonds erwirbt Beteiligungen ohne derartige Weichkosten auf der Ebene der Zielfonds, der Anleger bekommt daher „mehr Objekt für sein Geld“.

Ergebnisse statt Prognosen

Statt bloßer Zukunftsprognosen und Annahmen, wie sie in Prospekten neu emittierter Fonds üblich sind, liegen bei gebrauchten Fonds bereits verlässliche, vergangenheitsbezogene Daten vor. Diese erlauben eine präzisere Beurteilung des Fonds, als dies bei neu aufgelegten Fonds möglich ist.

Risikostreuung durch Diversifikation

Wer sich an einem Zweitmarktfonds beteiligt, der in eine Vielzahl von Zielfonds investiert, erwirbt indirekt Anteile an einer großen Anzahl an Immobilien oder Schiffen. Eine derartige Streuung ist ansonsten nur mit Investmentfonds möglich.

Die Renditen von Zweitmarktfonds liegen jedoch im Durchschnitt deutlich über den Renditen von Investmentfonds – die aktuelle Durchschnittsrendite z.B. bei Offenen Immobilienfonds über die letzten zehn Jahre liegt nach Angaben des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI) bei 4 Prozent jährlich¹⁾, während ein gut konzipierter Zweitmarktfonds die realistische Chance hat, dauerhaft 5 bis 6 Prozent Rendite jährlich zu erzielen.

¹⁾ Vgl. BVI, Wertentwicklung Offene Immobilienfonds, Stichtag 30. September 2008.



Investition in „ausverkaufte“ Fonds möglich

Wer in einen Zweitmarktfonds investiert, kann sich an Fonds beteiligen, die am Erstmarkt längst nicht mehr erhältlich sind. Dazu gehören beispielsweise Schiffsfonds, die vor mehreren Jahren unter günstigen Rahmenbedingungen – beispielsweise mit deutlich höheren Charterraten als heute – gestartet sind. Sie erwirtschaften nun mit den zum Teil bereits entschuldeten Schiffen, die oft noch mittel- bis langfristige Beschäftigungen besitzen, attraktive Erträge.

Kürzere Restlaufzeit

Während Geschlossene Fonds oft eine Laufzeit von 15 bis 20 Jahren oder mehr haben, ist die Fondslaufzeit eines Zweitmarktfonds wesentlich kürzer. Das hängt damit zusammen, dass für den Zweitmarktfonds Anteile Geschlossener Fonds gekauft werden, die bereits seit mehreren Jahren existieren und bei denen der Exit daher schon näher liegt.

Sonderchancen mit Hybridfonds

Neben reinen Zweitmarktfonds bietet HTB Anlegern im Schiffsbereich mit Hybridfonds die Möglichkeit, gleichzeitig sowohl in Zweitmarktanteile als auch direkt in renommierte Reedereien zu investieren.

Durch über Jahre aufgebaute gute Kontakte hat HTB Zugang zu erstklassigen Reedern. Da vielen Reedern, u.a. aufgrund der Kreditkrise, Investitionen in die eigene Flotte nicht mehr auf herkömmlichem Weg möglich sind, suchen sie nach alternativen Finanzierungsmöglichkeiten. Vor diesem Hintergrund ergeben sich wirtschaftlich attraktive Investitionsmöglichkeiten zu günstigen Konditionen für HTB: HTB kann durch seine langjährige Marktkenntnis Qualität und Bonität der Reedereien gut einschätzen und stellt ausgewählten Partnern Kapital zur Verfügung.

HTB sichert die Qualität ihrer Zweitmarktfonds

Kontinuierlicher Ausbau umfassender Datenbanken und Zusammenarbeit mit renommierten Partnern

Schiffsfonds

HTB verfügt über eine der größten Bewertungsdatenbanken in Deutschland

Ein wichtiger Punkt bei der Auflage von Geschlossenen Zweitmarktfonds ist die Bewertung der Anteile, die erworben werden sollen. Im Schiffsbereich erfasst HTB in einer hauseigenen Datenbank Fondsanteile, die sie bereits bewertet hat.

So greift HTB auf ein immer umfassenderes Datenmaterial zurück. Bisher wurden ca. 1.700 Beteiligungen an Geschlossenen Fonds aus dem Schiffsbereich datenmäßig erfasst.

Immobilienfonds

Bewertungskompetenz durch führende deutsche Ratingagentur

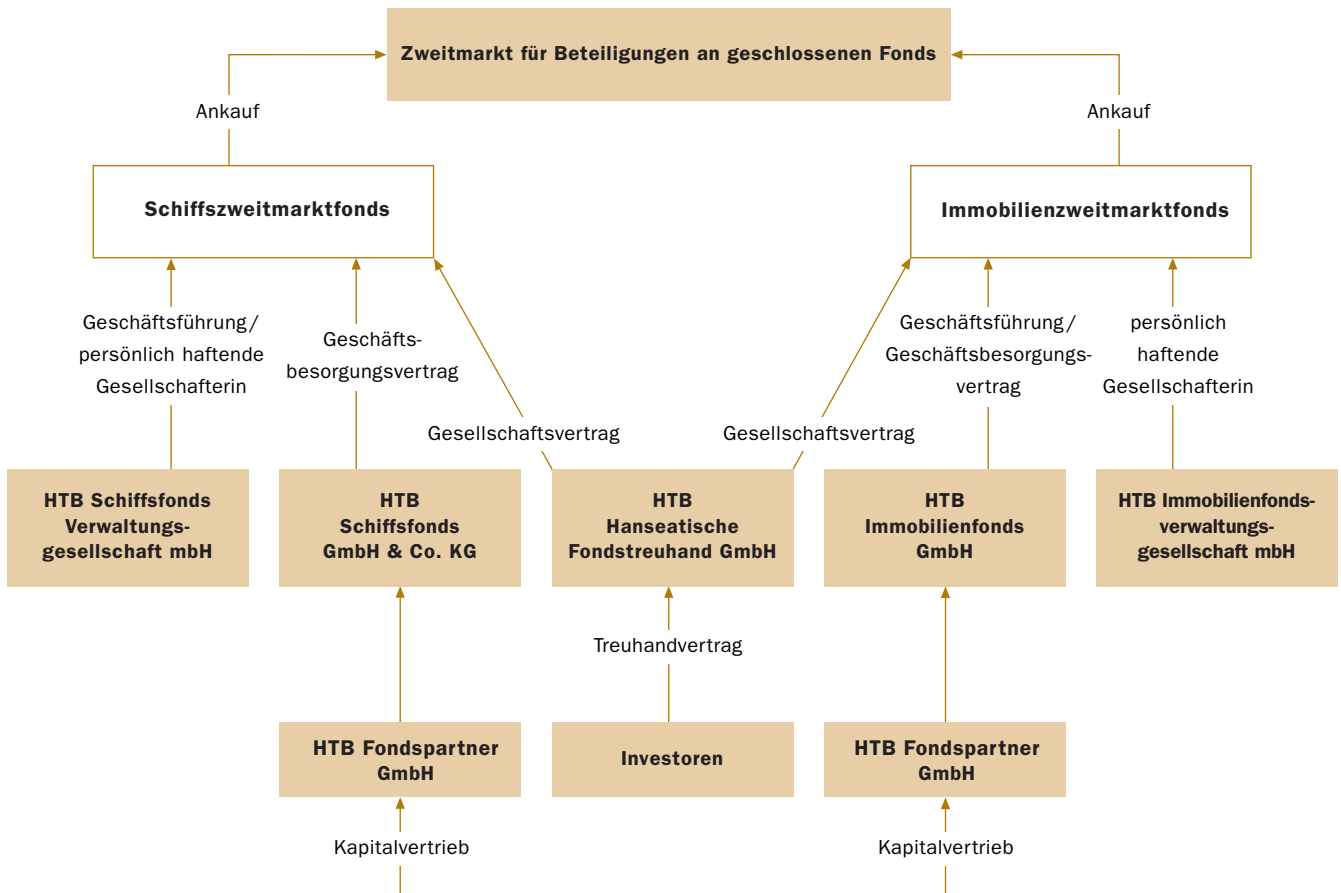
Der Wert einer Beteiligung an einem Geschlossenen Immobilienfonds wird ganz überwiegend durch die im Fonds befindlichen Immobilien bestimmt. Für diese Bewertung ist ein großes Know-how hinsichtlich Standorten, Mieterstrukturen etc. notwendig. Die sachgerechte und fundierte Wertindikation für Immobilien erfolgt durch ein eigenes Bewertungsteam in Zusammenarbeit mit externen Experten.

So arbeitet HTB derzeit zum Beispiel mit der Feri EuroRating Services AG zusammen, einem der renommiertesten Bewertungsunternehmen im Immobilienbereich in Deutschland. Die von Feri gelieferten wertbestimmenden Faktoren für die Immobilien der Zielfonds werden anschließend von der HTB Immobilienfonds GmbH weiter aufbereitet, um einen Angebotspreis für die Beteiligungen an den Zielfonds zu ermitteln.

Unsere Datenbank umfasst mittlerweile ca. 700 Geschlossene Immobilienfonds und wird weiter ausgebaut.



Organisationsstruktur der HTB-Zweitmarktfonds



Die Gesellschaften der HTB-Gruppe

HTB Hanseatische Schiffsfonds GmbH & Co. KG

Sitz, Geschäftsadresse:

28203 Bremen, Deichstraße 1

Gesellschafter:

Komplementärin: HTB Verwaltungsgesellschaft mbH, Bremen

Kommanditistin: Quorum Treuhandgesellschaft mbH, Bremen

Gegenstand des Unternehmens:

Konzeption von Seeschiffahrts-Beteiligungsgesellschaften, das Halten derartiger Beteiligungen sowie alle damit zusammenhängenden Angelegenheiten, insbesondere die Auswahl und Bewertung der durch die konzipierten Schiffsfonds zu erwerbenden Beteiligungen, wobei der Schwerpunkt auf dem Erwerb bestehender Schiffsbeteiligungen (Zweitmarkt) liegt.

Gründung:

Das Unternehmen wurde am 25. Juli 2003 als HTB Schiffsfonds GmbH ins Handelsregister eingetragen und 2005 umgewandelt.

Kommanditkapital:

€ 90.000

Geschäftsführer:

Rechtsanwalt Lars Clasen, Bremen

Thorsten Rösner, Bremen

Roman Teufl, Ebersberg

Handelsregister:

Amtsgericht Bremen, HRA 25152 HB

Niederlassung Schweiz:

Marktstraße 7a

CH 6060 Sarnen

HTB Immobilienfonds GmbH

Sitz, Geschäftsadresse:

28203 Bremen, Deichstraße 1

Alleinige Gesellschafterin:

Quorum Treuhandgesellschaft mbH, Bremen

Gegenstand des Unternehmens:

Konzeption von Immobilien-Beteiligungsgesellschaften, das Halten derartiger Beteiligungen sowie alle damit zusammenhängenden Angelegenheiten, insbesondere die Auswahl und Bewertung der durch die konzipierten Immobilienfonds zu erwerbenden Beteiligungen, wobei der Schwerpunkt auf dem Erwerb bestehender Immobilienfonds (Zweitmarkt) liegt.

Gründung:

Die Eintragung der Gesellschaft ins Handelsregister erfolgte am 24. Juli 2006.

Stammkapital:

€ 30.000

Geschäftsführer:

Rechtsanwalt Lars Clasen, Bremen

Roman Teufl, Ebersberg

Handelsregister:

Amtsgericht Bremen, HRB 23707

Niederlassung Schweiz:

Marktstraße 7a

CH 6060 Sarnen



HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH

Sitz, Geschäftsadresse:

Deichstraße 1, 28203 Bremen

Alleinige Gesellschafterin:

Quorum Treuhandgesellschaft mbH, Bremen

Gegenstand des Unternehmens:

Treuhandkommanditistin; Verwaltung von Beteiligungskapital.

Gründung:

Das Unternehmen wurde am 17. Juni 2002

in das Handelsregister eingetragen.

Stammkapital:

€ 25.000

Geschäftsführer:

Thorsten Rösner, Bremen

Hans-Peter Westerlinck, Bremen

Handelsregister:

Amtsgericht Bremen, HRB 20890

HTB Fondspartner GmbH

Sitz, Geschäftsadresse:

Römerstr. 7, 85661 Forstinning

Gesellschafter:

TEUFL equity partner GmbH

Wolfgang Küster, Bernd Wintersperger

Dr. Wolfgang Wiesmann, Sascha Mendgen

Gegenstand des Unternehmens:

Exklusiv-Vertrieb aller Schiffs- und Immobilien-Zweitmarktfonds
aus dem Hause HTB.

Gründung:

Das Unternehmen wurde am 15. November 2006 gegründet.

Stammkapital:

€ 25.000

Geschäftsführer:

Roman Teufl, Ebersberg

Sascha Mendgen, München

Bernd Wintersperger, Germering

Handelsregister:

Amtsgericht München, HRB 169774





Börsenzeitung: Zweitmarkt für Fonds kommt in Schwung (3. Juli 2008)

Fonds exklusiv: Umsatzrekorde am Zweitmarkt (3. März 2008)

Immobilien & Finanzierung: Zweitmarkt-Fonds als Investment-Alternative (2/2007)

Die Welt: Zweitmarkt für geschlossene Fonds wächst rasant (6. Januar 2007)

Cash: DFI-Leistungsbilanz-Analyse: Erster im Zweitmarkt (7-8 2008)

Fondszeitung: Nur im Ergebnis vereint (19. Juli 2007)



**HTB Immobilienfonds GmbH/
HTB Hanseatische Schiffsfonds GmbH & Co. KG**
Deichstr. 1
28203 Bremen

Telefon: 0421-79 28 39-0
Fax: 0421-79 28 39-29
E-Mail: info@htbzweitmarkt.de
Internet: www.htbzweitmarkt.de

Stand der Broschüre: 31. Dezember 2008