



PERFORMANCE-ÜBERSICHT

Marketingmitteilung

IMMOBILIENFONDS DER HTB

Portfoliofonds und „Strategische Handelsimmobilie Plus“

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,
wir freuen uns über Ihr Interesse an der vorliegenden Performance-Übersicht unserer Immobilienfonds. Mit dieser Broschüre bieten wir Ihnen die Möglichkeit, sich in kurzer Zeit einen Überblick über unsere erfolgreichen Produktreihen zu verschaffen.

PORTFOLIOFONDS: VORTEIL DURCH DIVERSIFIKATION

Unsere Zweitmarktimmobilienfonds investieren als Dachfonds in lukrative Immobilienfondsanteile über den Zweitmarkt für Geschlossene Fonds. Mit den seit dem Jahr 2006 in diesem Segment 8 emittierten Fonds konnte die HTB Eigenkapital von mehr als € 120 Mio. erfolgreich platzieren und für ihre Anleger erfreuliche Ergebnisse erwirtschaften. Insgesamt haben sich bislang rund 4.000 Anleger an unseren Immobilienfonds beteiligt.

Vielversprechende Aussichten

Der deutsche Immobilienmarkt ist aufgrund seiner Stabilität sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Investoren zu Recht sehr gefragt. Diese steigende Nachfrage bei begrenztem Angebot wird mittelfristig zu höheren Preisen im Erstmarkt führen. Davon profitieren unsere Fonds.

Der 6. Immobilien-Zweitmarktfonds war der erste Zweitmarktimmobilienfonds nach neuem Recht. Der seit Ende 2018 zum Vertrieb freigegebene 10. Fonds dieser erfolgreichen Reihe wurde ebenfalls als risikogemischter Publikums-AIF (nach KAGB) aufgelegt. Die vorteilhafte Diversifikation der Investitionen in planmäßig rund 50 Immobilienanteile steht wieder im Vordergrund. Die Mindestzeichnungssumme für das „HTB 10. Immobilien Portfolio“ beträgt wieder € 5.000,- zzgl. Agio. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlage ist bereits mehr als die Hälfte des AIF´s platziert und die Investition entsprechend vorangeschritten.

In der folgenden Übersicht sind alle bisherigen Fonds und deren Eckdaten aufgeführt – insbesondere die kumulierten Auszahlungen.

Die HTB Immobilien Portfoliofonds (Stand 30.06.2019) ¹

Fondsgesellschaft	Vollinvestition	Eigenkapital in TEUR ²	Summe der Auszahlungen	Auszahlungen 2018	Auszahlungen 1. HJ 2019
HTB Immobilienfonds I	2009	16.190	62,50 % ³	6,50 %	6,00 %
HTB Immobilienfonds II	2010	14.000	111,00 % ³	30,00 %	5,00 %
HTB Immobilienfonds III	2012	13.122	67,00 % ³	15,00 %	5,00 %
HTB Immobilienfonds V	2013	7.067	32,50 % ³	5,00 %	2,50 %
HTB Immobilienfonds VI	2016	22.798	28,50 % ³	10,00 %	4,00 %
HTB Immobilienfonds VII	2017	21.733	13,00 % ³	5,00 %	2,00 %
HTB Immobilienfonds VIII	2018	19.422	7,00 % ³	5,00 % ³	2,00 %
HTB Immobilienfonds X ⁴	⁴	10.071	2,00 % ³	⁴	2,00 % ⁴

¹ Die Entwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung

² Nominalkapital

³ inkl. anfänglicher Vorabgewinne

⁴ Platzierungs- u. Investitionsphase noch nicht abgeschlossen



DIE SHP-REIHE: PLANBARER ERFOLG MIT BESTANDSFLÄCHEN

Mit der Produktreihe „Strategische Handelsimmobilie Plus“ (SHP) bietet die HTB Gruppe aus Bremen Privatanlegern die Möglichkeit, sich an renditestarken und bestehenden „Strategischen Handelsimmobilien“ zu beteiligen.

Unter strategischen Handelsimmobilien versteht man Einzelhandelsimmobilien, die der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterliegen. Die BauNVO reglementiert u. a. die Errichtung großflächiger Einzelhandelsflächen in Deutschland. Da neue Flächen in lukrativen Lagen sehr selten genehmigt werden, genießen bereits genehmigte und etablierte Einzelhandelsflächen einen Schutz vor der Ansiedlung von Wettbewerbern. Bedingt durch diesen Schutzmechanismus zeichnen sich diese Flächen durch eine hohe Standorttreue der Mieter aus.

Ein weiterer Erfolgsfaktor ist der Mietermix der SHP-Reihe. Dieser zeichnet sich durch bonitätsstarke Ankermieter aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels

aus. Der Lebensmitteleinzelhandel ist nicht nur nahezu konjunkturunabhängig und erfährt wenig Konkurrenz durch das Internet, sondern ist für Investoren auch durch seine langen Mietvertragslaufzeiten äußerst attraktiv.

Ausschließlich in den stabilen deutschen Immobilienmarkt getätigte Investitionen und die bessere Bewertbarkeit von Bestandsimmobilien sind weitere Vorteile, die sich die HTB zu Nutze macht. Wichtige Informationen wie der Vermietungsstand, der Objektzustand, die Nebenkosten oder die Wirtschaftlichkeit des Standortes liegen hier bereits vor und beruhen nicht allein auf Planungsdaten.

Die Performance der Produktreihe „Strategische Handelsimmobilie Plus“ gibt dem Ansatz der HTB Gruppe Recht. Die bisherigen Fonds der SHP-Produktreihe verlaufen weitestgehend nach Plan und bieten ihren Anlegern quartalsweise Auszahlungen.

Die HTB SHP-Fonds (Stand 30.06.2019)

	Objekt	Baujahr	Mietfläche	Jahresnettomiete	Gesamtinvestition ¹
SHP 1	Ettlingen	Umbaujahr 2005	11.600 m ²	Verkauft 2019	€ 16,90 Mio.
SHP 2	Hamburg	Kernsaniert 2013	6.000 m ²	€ 841.000	€ 14,01 Mio.
SHP 4	Bayreuth	Kernsaniert 2007	14.206 m ²	€ 1.840.695	€ 30,80 Mio.

Der SHP 1 konnte jüngst den Verkauf der Immobilie in Ettlingen sehr erfolgreich vereinbaren. Nähere Informationen auf der Folgeseite.
Der SHP 3 wurde nicht realisiert

¹ ohne Agio



HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 1 GmbH & Co. KG i. L.

Real,- SB-Warenhaus Ettlingen

Mit der HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 1 bot die HTB sachwertorientierten Anlegern eine unternehmerische Beteiligung an einer großflächigen Einzelhandelsimmobilie. Es handelt sich hierbei um ein Nahversorgungszentrum in Ettlingen, mitten in der wirtschaftsstarke Technologie-Region Karlsruhe. Die strategische Bestandsimmobilie, in innerstädtischer Lage, nordwestlich des historischen Altstadt-kerns verfügt über einen langfristigen Mietvertrag mit einem bonitätsstarken Mieter, sowie eine Planung für die Entwicklung weiterer Flächen zur Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes. Das Grundstück ist verkehrsgünstig gelegen und verfügt über eine S-Bahn-Station in unmittelbarer Nachbarschaft. Die 1993 als zweigeschossiges Fachmarktzentrum errichtete strategische Einzelhandelsimmobilie umfasst eine Miet-

fläche von ca. 11.600 m² auf rund 26.520 m² Grundstücksfläche. Die real,- SB-Warenhaus GmbH mietet seit 1999 rund 8.150 m² in der Bestandsimmobilie zu der über 400 ebenerdige Parkplätze gehören. Die Immobilie wurde früher als ursprünglich geplant Anfang 2019 erfolgreich veräußert. Aus dem Verkaufserlös wurde bereits das Darlehen abgelöst und eine Auszahlung von 130 Prozent an die Gesellschafter vorgenommen. Nach Ablauf der an den Käufer gewährten Garantien und der daraus freiwerdenden Liquidität, prognostiziert die Fondsgeschäftsführung einen Gesamtmittelrückfluss von über 185 Prozent vor Steuern bei einer nicht mal 6-jährigen Haltedauer.

Ein echter Beleg für diese Produktreihe und das Immobilienmanagement der HTB Gruppe.

HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 1 GmbH & Co. KG i. L. (Stand 30.06.2019) ¹ Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Auszahlungen	Soll	Ist	Abweichung
2013	4,875 %	4,875 %	0,00 %
2014	6,50 %	6,50 %	0,00 %
2015	6,50 %	6,50 %	0,00 %
2016	2,40 %	6,50 %	+ 4,10 %
2017	2,40 %	6,50 %	+ 4,10 %
2018 ²	9,40 %	6,50 %	- 2,90 %
2019 ²	4,70 %	131,625 % ³	+ 126,925 %

¹ Die Entwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung

² Zum Jahreswechsel 2018/2019 konnte der Verkauf der Immobilie erfolgreich vereinbart werden. Nutzen- u. Lastenübergang fanden im Q1 2019 statt.

³ Eine erste, erfreuliche Verkaufsauszahlung in Höhe von 130,00 % konnte bereits an die Anleger ausgezahlt werden.



HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 2 GmbH & Co. KG

E-Center Hamburg

Die Immobilie befindet sich an einem hochetablierten Standort, mitten in Hamburg und in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem durch die ECE gemanagten EEZ (Elbe Einkaufszentrum). Das 6.000 m² umfassende Objekt wurde im Zuge einer großzügigen Revitalisierung durch EDEKA um- und ausgebaut. Der Flagship-Store der EDEKA lädt durch die eigene Bäckerei und ein Bistro zum Verweilen im Markt ein. Des Weiteren wird der Markt nach Aussagen der Mieterin gut von der Kundschaft

angenommen und hebt sich insbesondere durch die hochwertige Ausstattung und das reichhaltige Warenangebot vom Umfeld ab.

EDEKA steht somit ein modernes SB-Warenhaus mit zwei Parkdecks zur Verfügung, welches optimal auf die Interessen der Mieterin zugeschnitten ist. Die Identifikation der Mieterin mit dem Standort spiegelt sich auch in dem ursprünglich im Jahr 2013 abgeschlossenen 20-jährigen Staffelmietvertrag mit zusätzlicher Indexierung wider.

HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 2 GmbH & Co. KG (Stand 30.06.2019) ¹

Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Auszahlungen	Soll	Ist	Abweichung
2013	0,00 %	0,00 %	0,00 %
2014	4,25 %	4,25 %	0,00 %
2015	4,25 %	4,25 %	0,00 %
2016	4,25 %	4,25 %	0,00 %
2017	4,25 %	4,25 %	0,00 %
2018	5,00 %	5,00 %	0,00 %
2019	2,50 %	2,50 %	0,00 %

¹ Die Entwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung



HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

„Alte Spinnerei“ Bayreuth

Bei der „Alten Spinnerei“ in Bayreuth handelt es sich um eine historisch bedeutsame, denkmalgeschützte Immobilie aus dem 19. Jahrhundert, an einem einzigartigen Standort besonderer Güte.

Die Immobilie wurde im Jahr 2007 vollständig kernsaniert. Ankermieter sind bonitätsstarke Einzelhandelsunternehmen wie REWE und Netto. Darüber hinaus beherbergt die Multi-Tenant-Gewerbeimmobilie viele hochspezialisierte Fachärzte, so dass sich das Objekt

als ambulantes medizinisches Versorgungszentrum von überregionaler Bedeutung etabliert hat. Die Immobilie befindet sich auf einem 20.093 m² großen Areal mit 344 Parkplätzen. Das Grundstück liegt am Rande der Innenstadt und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Im direkten Umfeld der Immobilie sind im Frühjahr 2015 weitere Einzelhandelsflächen für Schuhe, Textilien, Sportartikel und Accessoires entstanden. Für den Standort ist somit eine nachhaltige und positive Entwicklung zu verzeichnen.

HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (Stand 30.06.2019) ¹

Einkunftsart: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Auszahlungen	Soll	Ist	Abweichung
2015	4,00 % ²	4,00 %	0,00 %
2016	5,25 %	3,9375 % ³	- 1,3125 %
2017	5,50 %	4,00 % ³	- 1,50 %
2018	5,50 %	8,0625 % ⁴	+ 2,5625 % ⁴
2019	2,75 %	2,625 %	- 0,125 %

¹ Die Entwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung

² zeitanteilige Vorabgewinne

³ Die Auszahlungen wurden vorerst aus kaufmännischer Vorsicht reduziert, da der Ausgang einer Rechtsstreitigkeit mit einem Mieter bzw. eine anstehende Neuvermietung zum Stichtag noch nicht abzusehen waren.

⁴ Aufgrund der erfolgreichen Neuvermietung von zurückgegebenen Flächen wird die dafür zurückgehaltene Liquidität sukzessive zusätzlich ausgezahlt.



HTB



Wesentliche Risiken der Investition

- Spezifische Risiken des Immobilienmarktes, beispielsweise zukünftige Mietentwicklung, Instandhaltung, Wertentwicklung
- Spezifische Risiken von Immobilienbeteiligungen, beispielsweise zukünftige Mietentwicklung, Instandhaltung und Wertentwicklung
- Standortrisiken
- Der Erfolg einer Beteiligung ist von vielfältigen rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig, die sich über die Dauer der Beteiligung ändern können, ohne dass diese vorherzusehen sind
- Bei unternehmerischen Beteiligungen ist ein Totalverlust des angelegten Kapitals zzgl. Agio möglich
- Risiken aus der Fremdkapitalfinanzierung
- Die Veräußerbarkeit einer geschlossenen Beteiligung ist eingeschränkt
- Blindpoolrisiko, wenn die Investition erst mit der Platzierungsphase beginnt. Ein Anleger kann die finale Zusammensetzung des Portfolios nicht vorab prüfen
- Steuerliche Risiken z. B. Wegfall der Steuerfreiheit von Veräußerungsgewinnen bei einer Haltedauer von 10 Jahren, gewerblicher Grundstückshandel

Eine ausführliche Darstellung und Erläuterung der Kosten und Risiken ist ausschließlich den Emissionsprospekten (ggf. inkl. Nachträgen) sowie den wesentlichen Anlegerinformationen zu entnehmen.

Disclaimer

Die vorliegenden Informationen dienen ausschließlich Werbe- und Informationszwecken. Es handelt sich daher weder um ein öffentliches Angebot noch um eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Beteiligung. Auch liegt keine Anlageberatung vor. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu diesen Beteiligungen wird keine Gewähr übernommen. Die Angaben sind auf Ihre persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse nicht angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen. Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit einer Investition in unternehmerische Beteiligungen verbunden sind, entnehmen Sie bitte den allein verbindlichen und veröffentlichten Verkaufsprospekten, den darin abgedruckten Verträgen sowie den entsprechenden Zeichnungsunterlagen. Diese sind 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 in dieser Performance-Übersicht abgebildeten Immobilien sind nicht zwangsläufig Bestandteil der HTB Immobilienfonds.

© HTB Hanseatische Fondshaus GmbH
Stand: 30.06.2019

