


●● 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 8. Beteiligung an einem geschlossenen inländischen Publikums-AIF KG gemäß **Kapitalanlagegesetzbuch/KAGB**, der sich gemäß Anlagebedingungen an Publikums-AIF und Spezial-AIF beteiligt, die direkt und/oder indirekt in Immobilien einschließlich Wald, Forst und Agrarland investieren (Sachwerte i. S.  d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB). Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in dem direkten Erwerb (Publikums-AIF) und/oder indirekten Erwerb (über Spezial-AIF) von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds auf dem Zweitmarkt und dem Aufbau eines diversifizierten Beteiligungsportfolios. Das in voller Höhe durch Eigenmittel zu finanzierende Gesamtvolumen ist mit 15 Mio. € geplant und kann auf 25 Mio. € erhöht werden; die Mindestbeteiligung beträgt 5.000 € – jeweils zzgl. 5 % Agio.

Beteiligungsgesellschaft: **HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG** (Deichstraße 1, 28203 Bremen). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **HTB Hanseatische Fondshaus GmbH** (gleiche Anschrift). Vertrieb: **HTB Hanseatische Fondsinvest GmbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **BLS Verwahrstelle GmbH** (Valentinskamp 90, 20355 Hamburg).

Unsere Meinung: ● Die HTB hat sich u. a. auf den Erwerb von Beteiligungen am Zweitmarkt für geschlossene Fonds spezialisiert. Die sechs Vorgänger-Fonds aus der Serie der **HTB Immobilien Portfoliofonds**, die ab 2006 aufgelegt wurden und als Dachfonds in Immobilienfondsanteile über den Zweitmarkt für geschlossenen Fonds investieren, verfügen zum 31.12.2016 über ein Eigenkapitalvolumen von mehr als 95 Mio. €. Mit dem Vorgänger-Fonds **HTB 6. Immobilien Portfolio** hatte HTB zudem den ersten Zweitmarktimmobilienfonds nach neuem Recht aufgelegt. Die sechs Vorgängerfonds haben bislang ein diversifiziertes Portfolio von Zweitmarkt-beteiligungen erworben, die über ca. 380 Immobilienobjekte verfügen (unkonsolidiert, Fonds 7 noch nicht voll investiert). Die kumulierten Ausschüttungen der bisherigen Immobilienzweitmarktfonds sind plangemäß, so dass der Anbieter seine Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt hat. Gemäß Performance-Übersicht zum 31.12.2016 zu den Ergebnissen der Vorgängerfonds haben diese 2016 Ausschüttungen zwischen 5 und 20 % für ihre Anleger erwirtschaftet und damit ihre Prognosen mindestens erreicht beziehungsweise übertroffen.

Mit der Produktreihe 'Strategische Handelsimmobili-Plus' (SHP) hat die HTB Gruppe zudem drei Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 60 Mio. € realisiert, die in Einzelhandelsimmobilien investieren, die der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** unterliegen, so dass auch in diesem Immobiliensegment Spezial-Know-how besteht ● Die Anlagestrategie/Anlagepolitik besteht wie beim Vorgängerfonds, dem Publikums-AIF **HTB 7**, darin, ein möglichst großes und diversifiziertes Immobilienportfolio aufzubauen, durch Investition ++ über den Zweitmarkt ++ ohne Fremdkapital auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft sowie ++ unter Verzicht auf Fremdwährungsrisiken auf Ebene der Zielfonds. Die Investition in eigene Erstmarktfonds der HTB-Gruppe ist dabei grds. nicht vorgesehen, jedoch in Einzelfällen möglich. Beim Vorgängerfonds HTB 7 wurde das geplante Zielvolumen von 15 Mio. € mit einem Platzierungsvolumen von über 21,7 Mio. € deutlich übertroffen. Der HTB 7, dessen Investitionsphase zu ca. 50 % abgeschlossen ist, verfügt bislang über ein Portfolio von 36 unterschiedlichen Zielfonds mit 50 Objekten mit verschiedenen Nutzungsarten, wobei der prognostizierte Einkaufsfaktor bislang deut-

Ihr direkter Draht ...



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. 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, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

lich unterschritten wurde und dadurch entsprechende Reserven bestehen. Das angekaufte Portfolio des HTB 7 umfasst geografisch bislang elf Bundesländer, 62 % alte und 38 % neue Bundesländer. Bei der Allokation nach Sektoren stehen mit mehr als 60 beziehungsweise knapp 30 % Investitionen in Bürogebäude und Einkaufszentren im Vordergrund. Dahinter folgen Hotels sowie Krankenhäuser und Seniorenheime, so dass beim Vorgängerfonds bislang wie geplant eine breite Streuung über unterschiedliche Assetklassen, Mieter und Standorte erzielt wurde. Die Gewerbeimmobilien in den Zielfonds, in die der Vorgängerfonds HTB 7 investiert ist, weisen eine durchschnittliche Vermietungsquote von 98 % auf sowie eine im Durchschnitt bis 2025 dauernde Mietvertragslaufzeit ● Die einzelnen Investitionsgegenstände standen zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch nicht fest, so dass die üblichen Blind-Pool-Risiken bestehen. Bei Vollinvestition ist eine breite Risikostreuung in bis zu 50 deutsche Immobilienfonds geplant. Dazu sollen gemäß Investitionskriterien (Anlagegrenzen) mindestens 60 % des investierten Kapitals unter Beachtung der nachfolgenden Kriterien über Spezial-AIF angelegt werden: ++ Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Büro, Handel oder Logistik ++ deutsche Standorte in den alten Bundesländern ++ Mietfläche von mehr als 800 m² ++ Es wird weiterhin insgesamt ausschließlich in Vermögensgegenstände investiert, bei denen keine Risiken aus Fremdwährungsdarlehen bestehen ++ bis zu 50 % des investierten Kapitals indirekt in Betreiberimmobilien und ++ bis zu 20 % des investierten Kapitals indirekt in Wohnimmobilien angelegt werden ++ Zudem gilt, dass nur in Immobilienfonds investiert werden darf, so dass die Anlagepolitik insgesamt vernünftig ist ● Analog zum Vorgängerfonds HTB 7 soll ein aktives Asset Management im Sinne eines aktiven Verkaufsmanagements betrieben werden, und die erworbenen Zielfonds-Beteiligungen somit teilweise vor Ablauf einer Haltdauer von 10 Jahren veräußert werden oder durch aktives Einbringen u. a. der Stimmrechte auf Ebene des Zielfonds gewinnbringend abgewickelt werden. Der Anbieter verspricht sich hierdurch eine zusätzliche Wertschöpfung durch aktives Handeln bspw. bei positiven Kursverläufen auf dem Zweitmarkt. Verbunden ist damit ebenfalls eine Änderung der steuerlichen Konzeption bzw. ein Wechsel zur Einkunftsart Gewerbebetrieb ● Auch wenn die einzelnen Investitionsgegenstände noch nicht feststehen, enthält der Prospekt eine Prognose. Die dort unterstellten Prämissen wie z. B. ++ Ankauf der Immobilienfondsbeteiligungen zu einem Ankaukurs durchschnittlich von 82,5 % des nominellen Anteils ++ sowie der von den Zielfonds gehaltenen Immobili-

lien durchschnittlich zum 13,8fachen der nachhaltig erzielbaren Nettomiete ++ Durchschnittliche Mietsteigerung 0,25 % p. a. ++ Teilveräußerungen des Portfoliobestandes ab dem Jahr 2021 jeweils zum 14,8fachen der für das Veräußerungsjahr kalkulierten Nettomiete sowie ++ Veräußerung der verbliebenen Portfoliobestandteile im Jahr 2028 zum 12,8fachen der kalkulierten Nettomiete, sind u. E. angesichts des geplanten aktiven Verkaufsmanagements grds. nachvollziehbar und noch etwas konservativer als beim Vorgängerfonds ● Bezogen auf das Fondsvolumen exkl. Agio sollen 90 % für den Erwerb von Beteiligungen (inkl. Nebenkosten wie z. B. Maklercourtage, Rechtsberatungskosten, Handelsregistergebühren, Auswahl, Ankaufsabwicklung) verwendet werden, so dass eine akzeptable Investitionsquote vorliegt. Als jährliche laufende Vergütung für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die KVG bis zu 1,4 %. Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2017 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens TEUR 108 p. a. Der KVG steht eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 12 % des Betrages zu, um den der Gesamtrückfluss den Beteiligungsbetrag zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 15 % 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 ● Bei Eintritt dieser und weiterer Prämissen beträgt der Rückfluss an die Anleger bis zum Jahr 2027 ca. 167 % vor Steuern, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung vorhanden sind.

'k-mi'-Fazit: Das Angebot ist die Fortsetzung der bewährten HTB-Fondsserie für Immobilienbeteiligungen im Zweitmarkt. Grundlegender Anreiz der Anlagestrategie ist, dass es über den Zweitmarkt weiterhin möglich ist, Immobilien mittelbar unter ihren nachhaltigen Marktpreisen zu erwerben. Durch die breite Diversifizierung in eine Vielzahl von Zweitmarkteteiligungen, die im Vorgängerfonds bereits mit entsprechenden Reserven gegenüber der Prospektprognose umgesetzt wurde, erfolgt eine sinnvolle Risikostreuung, so dass das Angebot zur Beimischung geeignet ist. Durch noch etwas konservativere Prognoseannahmen ist der prognostizierte Ausschüttungsverlauf gegenüber dem Vorgängerfonds etwas geglättet worden, allerdings ohne dass eine nennenswerte Reduzierung der Gesamtausschüttung erwartet wird.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuer@ip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)



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