

●● 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 11. Beteiligung an einem geschlossenen inländischen Publikums-AIF KG gemäß **Kapitalanlagegesetzbuch/KAGB**, der sich an Publikums-AIF und Spezial-AIF beteiligt, die direkt und/oder indirekt in Immobilien investieren (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB). Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in dem mittelbaren Erwerb von Immobilien über Immobilienfonds und dem Aufbau eines diversifizierten Beteiligungsportfolios. Hierfür wird die Gesellschaft Anteile an Zielfonds erwerben. Das in voller Höhe durch Eigenmittel zu finanzierende Gesamtvolumen ist mit 15 Mio. € geplant und kann auf 30 Mio. € erhöht werden; die Mindestbeteiligung beträgt 5.000 € – jeweils zzgl. 5 % Agio.



Beteiligungsgesellschaft: **HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG** (An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen). KVG: **HTB Hanseatische Fondshaus GmbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **BLS Verwahrstelle GmbH** (Valentinskamp 90, 20355 Hamburg).

Unsere Meinung: ● Die HTB Gruppe hat bisher über 30 Fonds mit mehr als 350 Mio. € Eigenkapital platziert. HTB hat sich dabei u. a. auf den Erwerb von Beteiligungen am Zweitmarkt für geschlossene Fonds spezialisiert. Die neun Vorgänger-Fonds aus der Serie der **HTB Immobilien Portfoliofonds**, die ab 2006 aufgelegt wurden und als Dachfonds in Immobilienfondsanteile über den Zweitmarkt für geschlossene Fonds investieren, verfügen zum 31.12.2019 über ein Eigenkapitalvolumen von ca. 140 Mio. €. Mit einem der Vorgänger-Fonds, dem **HTB 6 Immobilien Portfolio**, hat die HTB auch im Jahr 2014 den ersten Zweitmarkt Immobilienfonds nach neuem Recht aufgelegt und damit Pionierarbeit geleistet. Die neun Vorgängerfonds sind laut aktueller Performance-Übersicht (Stand Juni 2020) in ein regional und nach Sektoren bzw. Nutzungsarten breit diversifiziertes Portfolio von insgesamt 188 deutschen Immobilienfonds mit 268 Immobilien investiert. Die Ausschüttungen der bisherigen Immobilienzweitmarktfonds belegen, dass der Anbieter bei dieser bewährten Fondsserie seine Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt hat. Gemäß Performance-Übersicht zu den Ergebnissen der Vorgängerfonds haben diese im Durchschnitt pro Jahr (ab Zeitpunkt der Vollinvestition) Auszahlungen von 7,8 % geleistet. Mit der

Produktreihe '**Strategische Handelsimmobilie Plus**' (SHP) hat die HTB Gruppe zudem drei Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 60 Mio. € realisiert, die in Einzelhandelsimmobilien investieren, so dass auch in diesem Immobiliensegment Spezial-Know-how besteht. Beim HTB SHP-Fonds Nr. 1 wurde die Immobilie 2019 erfolgreich veräußert. Die Fondsgeschäftsführung prognostiziert einen Gesamtmittelrückfluss von über 185 % vor Steuern bei einer nicht einmal sechsjährigen Haltedauer. Die beiden weiteren **HTB SHP-Fonds** verlaufen planmäßig bei Vollvermietung und langjährigen Mietverträgen mit bonitätsstarken Handelsketten wie **Edeka, Rewe** und **Netto** ● Die Anlagestrategie/Anlagepolitik besteht wie bei den Vorgängerfonds darin, ein möglichst großes und diversifiziertes Immobilienportfolio aufzubauen, durch (mittelbare) Investition ++ in Deutschland ++ über den Zweitmarkt ++ ohne Fremdkapital auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft sowie ++ unter Verzicht auf Fremdwährungsrisiken auf Ebene der Zielfonds. Bei dem Vorgängerfonds **HTB 10** wurde das geplante Zielvolumen von 15 Mio. € verdoppelt: Dieser verfügt bislang über mittelbare Beteiligungen in 61 Zielfonds über ein Portfolio von 129 Immobilien aus verschiedenen Nutzungsarten ● Die einzelnen Investitionsgegenstände standen zum Zeitpunkt der

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. 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

Prospektherausgabe noch nicht fest, so dass die üblichen Blindpool-Risiken bestehen. Gemäß Investitionskriterien (Anlagegrenzen) sollen mindestens 60 % des investierten Kapitals unter Beachtung der nachfolgenden Kriterien über Spezial-AIF angelegt werden, wobei diese Spezial-AIF ebenfalls von der KVG verwaltet werden: ++ Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Büro, Handel oder Logistik ++ deutsche Standorte in den alten Bundesländern oder Berlin ++ Mietfläche von mehr als 800 m² ++ Es wird weiterhin insgesamt ausschließlich in Vermögensgegenstände investiert, bei denen keine Risiken aus Fremdwährungsdarlehen bestehen ++ maximal 50 % des investierten Kapitals sollen indirekt in Betreiberimmobilien und ++ bis zu 20 % des investierten Kapitals indirekt in Wohnimmobilien angelegt werden ++ Zudem gilt ++ dass 100 % des investierten Kapitals indirekt in Vermögensgegenstände angelegt werden, die in Deutschland belegen sind, so dass die Anlagepolitik insgesamt vernünftig ist ++ nur in Anteile an Zielfonds investiert wird, deren jeweiliger Gesamtwert 50 Mio. € nicht überschreitet ● Neben der Auswahl der richtigen Objekte und dem günstigen Einkaufspreis ist das aktive Management der Büroimmobilien, Einkaufszentren, Hotels, Alten- und Pflegeheime wichtig für solide Ausschüttungen. Das HTB-Management achtet daher bereits vor dem Ankauf auf eine bestmögliche Instandhaltung und Vermietung. Die Zielfonds können Marktopportunitäten nutzen und Anteile an den von ihnen gehaltenen geschlossenen Immobilienfonds auch vorzeitig auf dem Zweitmarkt veräußern. Die Gesellschaft kann Auszahlungen, welche aus Objektverkäufen der Immobilienfonds oder Immobiliengesellschaften resultieren, bis zum 31.12.2024 wieder anlegen ● Bezogen auf das Fondsvolumen exkl. Agio sollen ca. 94,5 % für den Erwerb von Beteiligungen (inkl. Transaktionskosten wie z. B. Auswahl, Ankaufabwicklung) verwendet werden, so dass eine akzeptable Investitionsquote vorliegt. Als jährliche laufende Vergütung für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die KVG bis zu 1,3 %. Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2021 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens 108 T € p. a., so dass insgesamt eine moderate Kostenstruktur vorliegt. Der KVG steht eine gestaffelte erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 % des Betrages zu, um den der Gesamtrückfluss den Beteiligungsbetrag zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % bzw. 6 % übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 25 % 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 ● Auch wenn die einzelnen Investitionsgegenstände noch nicht feststehen, enthält der Prospekt eine Prognose. Die dort unterstellten Prämissen sind u. E. grundsätzlich nachvollziehbar: ++ Der Wert der von den geschlossenen Immobilienfonds gehaltenen Immobilien beträgt bei Ankauf durchschnittlich das 14,5fache der nachhaltig erzielbaren Nettomiete ++ Die geschlossenen Immobilienfonds haben durchschnittlich eigene, nicht auf die Mieter umlegbare Objekt- und Verwaltungskosten in Höhe von 11,5 % der Nettomiete. Zusätzlich wurde mit Kosten für das Property Management i. H. v. 2,5 % der Nettomiete und mit einem Mietausfallrisiko i. H. v. 2 % der Nettomiete kalkuliert. Daneben wurden Instandhaltungskosten in Abhängigkeit von der Größe der vermieteten Flächen berücksichtigt ++ Die durchschnittliche Miet- und Kostensteigerung beträgt 1% p. a. in den Jahren 2020 und 2010, 1,5 % p. a. in den Jahren 2022 und 2023 und 1,75 % p. a. ab 2024 ++ Bis Ende 2024 wurde mit Reinvestitionen in Höhe von 2 Mio. € kalkuliert. Die Transaktionskosten hierfür betragen 3 % der Kaufpreise ++ Der durchschnittliche Darlehenszinssatz auf Ebene der geschlossenen Immobilienfonds liegt bei 3,5 % p. a., die Tilgung beträgt 3,5 % des Fremdkapitals ++ Ab dem Jahr 2023 werden Teilveräußerungen des Portfoliobestandes zum 16fachen der kalkulierten Nettomiete der mittelbar gehaltenen Immobilien angenommen (jährlich 5 % der per Anfang 2021 im Bestand befindlichen Immobilien) ++ Im Jahr 2032 erfolgt die Veräußerung des (nach Teilveräußerung verbliebenen) Portfoliobestandes zum 14,5fachen der kalkulierten Nettomiete ● Nach Abschluss der Investitionsphase ab dem Jahr 2022 sieht der prognostizierte Auszahlungsverlauf Ausschüttungen von zunächst 4 % p. a. vor, die bis zum Jahr 2030 auf 8 % p. a. ansteigen sollen. Bei Eintritt der dargestellten Prämissen beträgt der kumulierte Rückfluss an die Anleger bis zum Jahr 2031 somit ca. 154 % 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, wobei eine permanente Optimierung von Kostenstruktur und Konzeption erfolgt ist. Durch die breite Diversifizierung in eine Vielzahl von Zweitmarkteteiligungen, die bei den Vorgängerfonds bereits umgesetzt wurden, erfolgt eine sinnvolle Risikostreuung, so dass das Angebot zur Beimischung sehr gut geeignet ist. Die Konzeption und Anlagestrategie schafft zudem die nötige Flexibilität, um auf Änderungen im Immobilienmarkt künftig reagieren zu können.

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
investmentstip
inside track (USA)