


●● 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 10. 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 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 30 Mio. € erhöht werden; die Mindestbeteiligung beträgt 5.000 € – jeweils zzgl. 5 % Agio.

Beteiligungsgesellschaft: **HTB 10. 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 hat sich u. a. auf den Erwerb von Beteiligungen am Zweitmarkt für geschlossene Fonds spezialisiert. Die sieben 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 31.12.2017 über ein Eigenkapitalvolumen von ca. 114 Mio. €. Mit dem Vorgänger-Fonds **HTB 6. Immobilien Portfolio** hatte HTB zudem den ersten Zweitmarktimmobilienfonds nach neuem Recht aufgelegt. Die sieben Vorgängerfonds haben bislang ein diversifiziertes Portfolio von Zweitmarkt-beteiligungen erworben, die über ca. 480 Immobilienobjekte verfügen (unkonsolidiert). Die kumulierten Ausschüttungen der bisherigen Immobilienzweitmarktfonds sind plangemäß, so dass der Anbieter seine Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt hat. Gemäß Performance-Übersicht zum 31.12.2017 zu den Ergebnissen der Vorgängerfonds haben diese 2017 Ausschüttungen zwischen 5 und 8 % an ihre Anleger geleistet und damit ihre Prognosen mindestens erreicht beziehungsweise übertroffen. 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 ● Die Anlagestrategie/Anlagepolitik besteht wie bei den Vorgängerfonds 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. €, beim Vorgängerfonds HTB 8 mit einem Platzierungsvolumen von über 19,4 Mio. € deutlich übertroffen. Die Vorgängerfonds HTB 7 und 8 verfügen zum 31.12.2017 über mittelbare Beteiligungen über ein Portfolio von 99 bzw. 65 Objekten mit verschiedenen Nutzungsarten ● 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 deutsche

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. Prüm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

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 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 ● Analog zu den Vorgängerfonds HTB 7 und 8 soll ein aktives Asset Management im Sinne eines aktiven Verkaufsmanagements betrieben und die erworbenen Zielfonds-Beteiligungen somit teilweise vor Ablauf einer Haltdauer von 10 Jahren veräußert 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 die steuerliche Konzeption gemäß der Einkunftsart Gewerbebetrieb ● Bezogen auf das Fondsvolumen exkl. Agio sollen ca. 94 % für den Erwerb von Beteiligungen (inkl. Transaktionskosten wie z. B. Auswahl, Ankaufsabwicklung) verwendet werden, so dass gegenüber dem Vorgängerfonds HTB 8 eine nochmals verbesserte Investitionsquote vorliegt. Als jährliche laufende Vergütung für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die KVG bis zu 1,42 %. 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 31.12.2019 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens 108 T€ p. a. Der KVG steht eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 25 % des Betrages zu, um den der Gesamtrückfluss den Beteiligungsbetrag zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % 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. grds. nachvollziehbar: ++ Der Wert der von den geschlossenen Immobilienfonds gehaltenen Immobilien beträgt bei Ankauf durchschnittlich das 13,8fache 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 2019 und 2020, 1,5 % p. a. in den Jahren 2021 und 2022 und 1,75 % p. a. ab 2023 ++ Bis Ende 2024 wurde mit Reinvestitionen in Höhe von 3,6 Mio. kalkuliert. Die Transaktionskosten hierfür betragen 2 % 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 2021 werden Teilveräußerungen des Portfoliobestandes zum 15,5fachen der kalkulierten Nettomiete der mittelbar gehaltenen Immobilien angenommen (jährlich 5 % der per Anfang 2021 im Bestand befindlichen Immobilien) ++ Im Jahr 2029 erfolgt die Veräußerung des (nach Teilveräußerung verbliebenen) Portfoliobestandes zum 13,8fachen der kalkulierten Nettomiete ● Nach Abschluss der Investitionsphase ab dem Jahr 2020 sieht der prognostizierte Auszahlungsverlauf Ausschüttungen von zunächst 3 % p. a. vor, die bis zum Jahr 2028 auf 8 % p. a. ansteigen sollen. Bei Eintritt der dargestellten Prämissen beträgt der kumulierte Rückfluss an die Anleger bis zum Jahr 2029 somit ca. 158 % 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 bei den Vorgängerfonds bereits umgesetzt wurden, erfolgt eine sinnvolle Risikostreuung, so dass das Angebot zur Beimischung geeignet ist. Das aktuelle Angebot zeichnet sich zudem durch eine nochmals verschlankte Kostenstruktur aus.

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)