



# HTB Immobilienfonds

## Performance-Übersicht

Werbemitteilung

# 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: SICHERHEIT 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 emittierten Fonds konnte die HTB Eigenkapital von mehr als € 70 Mio. erfolgreich platzieren und für ihre Anleger erfreuliche Ergebnisse erwirtschaften. Insgesamt haben sich bislang rund 3.000 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 aktuelle Fonds HTB 6. Immobilien Portfolio ist der erste und einzige Zweitmarktimmobilienfonds nach neuem Recht. Dieser wurde gemäß den Vorschriften des KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mit Datum vom 18.06.2014 genehmigt. Mit dem 7. Immobilien-Zweitmarktfonds setzt die HTB die erfolgreiche Produktreihe der Portfoliofonds fort. Die gewohnte Sicherheit durch Diversifikation steht wieder im Vordergrund. Da das KAGB für „risikogemischte“ Fonds eine geringere Mindestzeichnungssumme vorsieht, kann man sich bereits ab € 5.000,- (zzgl. 5 % Agio) am HTB 7. Immobilien Portfolio beteiligen.

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

### Die HTB Immobilien Portfoliofonds (Stand 31.12.2015) <sup>1</sup>

Fondsgesellschaft	Vollinvestition	Eigenkapital in TEUR <sup>2</sup>	Summe der Auszahlungen	Auszahlungen in 2015	Anzahl der Objekte
HTB Immobilienfonds	2009	16.200	35,50 %	6,50 %	93
HTB Immobilienfonds II	2010	14.000	48,00 % <sup>3</sup>	9,00 %	85
HTB Immobilienfonds III	2012	13.122	25,00 % <sup>3</sup>	5,00 %	92
HTB Immobilienfonds V	2013	7.067	14,50 % <sup>3</sup>	5,00 %	47
HTB Immobilienfonds VI	2016 <sup>4</sup>	22.798	4,00 % <sup>3</sup>	4,00 % <sup>3</sup>	41 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> Die Entwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung

<sup>2</sup> Nominalkapital

<sup>3</sup> inkl. Vorabgewinne

<sup>4</sup> Investitionsphase noch nicht abgeschlossen



# DIE SHP-REIHE: PLANBARER ERFOLG MIT BESTANDSFLÄCHEN

Mit der Produktreihe „Strategische Handelsimmobilie Plus“ (SHP) bietet die HTB Gruppe aus Bremen Privat-anlegern 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 Bereich 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 nach Plan und bieten ihren Anlegern prospektgemäße, quartalsweise Auszahlungen.

## Die HTB SHP-Fonds (Stand 31.12.2015)

	Objekt	Baujahr	Mietfläche	Jahres-nettomiete	Gesamt-investition <sup>1</sup>
SHP 1	Ettlingen	Umbaujahr 2005	11.600 m <sup>2</sup>	€ 1.128.000	€ 16,90 Mio.
SHP 2	Hamburg	Kernsaniert 2013	6.000 m <sup>2</sup>	€ 744.000	€ 14,01 Mio.
SHP 4	Bayreuth	Kernsaniert 2007	14.206 m <sup>2</sup>	€ 1.921.300	€ 30,80 Mio.

Der SHP 3 wurde nicht realisiert  
<sup>1</sup> ohne Agio



## HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 1 GmbH & Co. KG

### 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 nicht nur über einen langfristigen Mietvertrag mit einem bonitätsstarken Mieter, sondern darüber hinaus eine bislang ungenutzte Verkaufsfläche von mehr als 3.000 m<sup>2</sup> gratis dazu. Die Entwicklung dieser bisher nicht genutzten Flächen ist in Planung und wird die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes zusätzlich erhöhen.

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 Mietfläche von ca. 11.600 m<sup>2</sup> auf rund 26.520 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die real,- SB-Warenhaus GmbH mietet seit 1999 rund 8.150 m<sup>2</sup> in der Bestandsimmobilie zu der über 400 ebenerdige Parkplätze gehören. Mit einem langfristigen Mietvertrag bis zum 31.12.2026 plus drei 5-Jahres-Optionen bekräftigt die bonitätsstarke Mieterin die Güte des Standortes.

Der günstige Erwerb und der nachweislich erfolgreiche Standort bieten somit beste Aussichten für eine lukrative Kapitalanlage.

### HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 1 GmbH & Co. KG (Stand 31.12.2015) <sup>1</sup>

**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 % <sup>2</sup>	<sup>3</sup>	<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Die Entwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung

<sup>2</sup> Im Hinblick auf für das Jahr 2018 geplante Umbaumaßnahmen reduzieren sich die Auszahlungen in den Jahren 2016 und 2017 prospektgemäß auf 2,4 % p. a. und steigen danach in den Folgejahren prognostiziert auf rund 9 % p. a.

<sup>3</sup> Die Quartalsauszahlungen erfolgen prospektgemäß



## 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 m<sup>2</sup> 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 20-jährigen Staffelmietvertrag mit zusätzlicher Indexierung wider.

### HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 2 GmbH & Co. KG (Stand 31.12.2015) <sup>1</sup>

#### 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 %	<sup>2</sup>	<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Die Entwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung

<sup>2</sup> Die Quartalsauszahlungen erfolgen prospektgemäß



## 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, sowie die Krankenkasse BARMER GEK. 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 m<sup>2</sup> 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 31.12.2015)

**Einkunftsart: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**

Auszahlungen	Soll	Ist	Abweichung
2015	4,00 % <sup>1</sup>	4,00 %	-
2016	5,25 %	<sup>2</sup>	2

<sup>1</sup> zeitanteilige Vorabgewinne

<sup>2</sup> Die Quartalsauszahlungen erfolgen prospektgemäß



## 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
- Teilweise Blindpoolrisiko, da 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 (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, Deichstraße 1, 28203 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: 31.12.2015



HTB Hanseatische Fondshaus GmbH  
Deichstraße 1  
28203 Bremen

Tel.: +49 (0) 421 / 79 28 39-0  
Fax: +49 (0) 421 / 79 28 39-29  
[www.htb-fondshaus.de](http://www.htb-fondshaus.de)  
[info@htb-fondshaus.de](mailto:info@htb-fondshaus.de)