



**HTB**

**HTB 10.  
GESCHLOSSENE  
IMMOBILIENINVESTMENT  
PORTFOLIO GMBH & CO. KG  
MARKETINGMITTEILUNG**



### MARCO AMBROSIOUS

Geschäftsführung HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

*„Für unsere Kunden zählt zwar in erster Linie das Anlageergebnis. Wir möchten ihnen aber darüber hinaus das gute Gefühl geben, einen Teil ihres Geldes besonders ertragreich angelegt zu haben. Deshalb investieren wir nur in Immobilien, die bereits bewiesen haben, die geplanten Auszahlungen auch erwirtschaften zu können.“*

02



# EINE GELDANLAGE MIT GUTEM GEFÜHL.

Wer Geld anlegen möchte, weiß: Von klassischen Bankprodukten sind gegenwärtig nur Minizinsen zu erwarten. Neben Aktien und Renten bleiben Sachwerte als Investitionsobjekte übrig. Der Immobilienmarkt erlebt deshalb seit Jahren einen Boom. Die Preise sind stark gestiegen, gute Objekte mittlerweile Mangelware. Aber es gibt sie noch, die ertragreichen Immobilien mit jährlichen Ausschüttungen um 5 Prozent und hoher Wertstabilität.

03

Doch wie können Anleger, gleich ob institutionelle oder private, solche attraktive Immobilieninvestments finden? Hier kommen Spezialisten wie die von der BaFin beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft HTB Hanseatische Fondshaus (HTB) ins Spiel. Ursprünglich als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gegründet, hat sich das Unternehmen frühzeitig auf die Konzeption von Zweitmarktfonds konzentriert. Als einer der Marktführer verfügt die HTB inzwischen über eine der umfangreichsten Datenbanken zur Bewertung von Sachwerten und kann ihre Entscheidungen digital gestützt treffen.

Die HTB kauft vielversprechende Immobilienfondsanteile günstig ein und bündelt sie für ihre Kunden. Für den Anleger hat ein solcher Zweitmarktfonds mehrere Vorteile: Zum einen investiert

er in zahlreiche, qualitativ hochwertige Büro-, Einzelhandels-, Logistik-, Hotel- und Pflegeheimimmobilien, die obendrein gegenüber einem Einzelinvestment eine vorteilhafte Risikomischung bieten. Zum anderen haben die Objekte den Realitätscheck von einigen Jahren Laufzeit bereits bestanden.

Streng genommen hat jedes Investitionsobjekt im neuen HTB 10. Immobilien Portfolio mindestens drei Qualitätssicherungen durchlaufen: Die erste beim Ankauf für den ursprünglichen Immobilienfonds, die zweite während der bisherigen Laufzeit und die dritte durch die HTB-Experten. Und damit sich auch Privatanleger am neuen HTB 10. Immobilien Portfolio beteiligen können, liegt die Mindestanlage bei EUR 5.000 zuzüglich Ausgabeaufschlag.

## ANGEBOT IM ÜBERBLICK.

- ✓ Direkte und indirekte Beteiligung an rund 50 deutschen Immobilienfonds
- ✓ Aktives Assetmanagement zur Realisierung von Wertsteigerungen
- ✓ Reiner Eigenkapitalfonds in Höhe von EUR 15 Mio. (geplant)
- ✓ Keine Fremdkapital- und Fremdwährungsrisiken
- ✓ Mindestbeteiligung EUR 5.000, zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag
- ✓ Geplante Laufzeit 10 Jahre ab Fondsschließung
- ✓ Steigende Ausschüttungen (Prognose): 2 % p. a. zeitanteiliger Vorabgewinn 2018 und 2019, 3 bis 4 % in den Jahren 2020 bis 2022, in den Folgejahren bis zu 8 %
- ✓ Gesamtmittelrückfluss (Prognose) 158 % vor Steuern





# INVESTIEREN IN DEUTSCHLAND.

Anleger des HTB 10. Immobilien Portfolio sind Miteigentümer von ertragreichen Immobilien an sorgfältig ausgewählten Standorten. Die Immobilien befinden sich beispielsweise in gefragten deutschen Großstädten wie Hamburg, Berlin oder Köln sowie in ausgesuchten Klein- und Mittelstädten. So profitieren sie vom guten Entwicklungspotenzial der Städte.

Für den Ankauf der Zielfondsanteile setzt die HTB weder Fremdkapital noch Fremdwährungen ein. Das macht den Fonds unabhängig von kreditgebenden Banken und Währungsschwankungen und verringert obendrein die für Anleger sonst nur schwer erkennbaren Kosten. Da die Profis von der HTB die Zielfondsanteile günstig erwerben und die darin enthaltenen Immobilien ihre Ertragsstärke bereits bewiesen haben, sind für die Laufzeit attraktive Ausschüttungen von insgesamt 58 Prozent geplant.

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. Wenn der Preis stimmt, können die Anteile beziehungsweise die Immobilien zum Wohle der Anleger auch zwischenzeitlich verkauft werden. Hinter allen Entscheidungen steht eine seit mehr als zehn Jahren aufgebaute hauseigene Bewertungsdatenbank, eine der umfangreichsten ihrer Art in Deutschland. Ihre Systematik wird durch einen unabhängigen externen Bewerter überprüft.

Von der datengestützten Strategie der HTB profitieren bereits die Anleger der bisher aufgelegten Fonds. Zwei besonders gute Beispiele aus jüngster Zeit sind eine Büroimmobilie in Essen und ein Hotel in Köln. Die entsprechenden HTB-Fonds erhielten nicht nur regelmäßige Auszahlungen aus dem Betrieb des traditionsreichen Hotels am Rheinufer, sondern zusätzlich einen hohen Verkaufserlös. Für ihr gut dreijähriges Investment erzielten sie bis zum Ende der Laufzeit Mitte 2018 insgesamt über 180 Prozent Überschuss vor Steuern. Ähnlich bei der Büroimmobilie in Essen: Auch hier erfolgte ein äußerst günstiger Einkauf der Zielfondsanteile. Ende 2017 hat der entsprechende HTB-Fonds bei einer Haltedauer von rund acht Jahren einen Gesamttrückfluss von rund 342 Prozent vor Steuern aus diesem Investment erzielt.

# WARUM EINIGE FONDS DEUTLICH HÖHERE RENDITEN BRINGEN ALS GEPLANT.

Bei manchen Zielfondsanteilen und Immobilienobjekten steigt der Marktwert während der Fondslaufzeit stark an. Dadurch entsteht für die Anleger ein zusätzlicher Ertrag. Deshalb hat sich die HTB bewusst gegen eine einfache Buy-and-Hold-Strategie entschieden und setzt stattdessen auf ein aktives, marktspezifisches Management der Beteiligungen während der Laufzeit.

Die HTB-Manager suchen schon beim Ankauf gezielt nach Beteiligungsmöglichkeiten, die niedriger bewertet sind, als es ihrem sogenannten inneren Wert entspricht. Außerdem laufen einige der anzukaufenden Zielfonds bereits länger als die ursprünglich prospektierte Laufzeit oder nähern sich ihrem Laufzeitende. Daher stehen auf Ebene dieser Zielfonds in den kommenden Jahren vermehrt Verkäufe der Fondsobjekte an. In vielen Fällen ist aufgrund der positiven Marktentwicklung der Wert der Immobilie gestiegen.

Dies ermöglicht einen attraktiven Rückfluss bei der Veräußerung. Davon profitieren die Anleger in Form von hohen Ausschüttungen. Außerdem wird für die Anleger aufgrund des Einkaufs unterhalb des inneren Wertes der Immobilie eine stille Reserve geschaffen, die beim Exit gehoben werden kann. Die folgenden Beispiele verdeutlichen, welchen positiven Effekt Veräußerungen auf Dachfondsebene haben können.

06

## AUSGEWÄHLTE EXIT-BEISPIELE AUS DEN HTB ZWEITMARKTFONDS

	Kaufpreis + NK in EUR	Summe Ausschüttungen in EUR	Überschuss in EUR	Überschuss	Durchschnitt Überschuss pro Jahr der Haltedauer
Hotel in Köln	892.798	2.498.520	1.605.722	180 %	59 %
Bürogebäude in Essen	484.887	1.656.983	1.172.096	242 %	29 %
Wohn- und Geschäftszentrum in Frankfurt am Main	188.156	310.482	122.326	65 %	65 %
Büro- und Geschäftshaus in Berlin	50.033	123.441	73.408	147 %	16 %
Bürogebäude in Düsseldorf	49.212	86.531	37.319	76 %	13 %
Gebäude in Berlin und München (Anteilsverkauf)	215.240	364.909	149.669	70 %	7 %
Bürogebäude in Bad Homburg	709.518	1.244.190	534.672	75 %	9 %

Bei den dargestellten Beispielen handelt es sich um ausgewählte Fälle aus bisher aufgelegten HTB Zweitmarktfonds. Die Entwicklungen einzelner Beteiligungen lassen keinen Rückschluss auf die Entwicklung des Zweitmarktfonds insgesamt zu. **Neben den Chancen einer Beteiligung können auch Risiken entstehen.** Weiterführende Informationen entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Risiken“ (Seite 10 ff.) im Verkaufsprospekt.

Die hier dargestellten Beispielinvestitionen aus den HTB Zweitmarktfonds zeigen den Kaufpreis für die entsprechende Zielfonds-beteiligung inklusive der Anschaffungsnebenkosten sowie die Summe der erhaltenen Ausschüttungen während der Haltedauer der Beteiligung (inklusive Rückfluss aus dem Verkauf der Immobilie). Die laufenden Fondskosten der HTB Zweitmarktfonds sind hier nicht berücksichtigt.

07



## **Der Handel als Wirtschaftsfaktor**

Der Einzelhandel ist einer der größten Arbeitgeber und die drittgrößte Wirtschaftsbranche in Deutschland. Damit ist er eine zentrale Säule der deutschen Wirtschaft.

## **Büroimmobilien sehr stark nachgefragt**

Die Büroimmobilie ist nicht nur unangefochtenen Anlegers Liebling, sondern erzielte im Jahr 2018 das höchste jemals gemessene Transaktionsvolumen eines ersten Quartals.

# ZWEITMARKTFONDS – AUCH FÜR ANLAGEPROFIS EIN GUTES GESCHÄFT.

Selbst an wenig zukunftsträchtigen Standorten werden Bestandsobjekte derzeit zu enorm hohen Preisen gehandelt. Am Zweitmarkt ist es allerdings weiterhin möglich, Immobilienbeteiligungen unter ihrem nachhaltigen Verkehrswert zu erwerben. Die HTB stützt sich dabei auf ihre branchenweit einzigartige Datenbank, langjährige Zweitmarkterfahrungen und ein professionelles Netzwerk.

09

Gestützt auf die Daten der hauseigenen Bewertungsdatenbank sind die Manager der HTB in der Lage, am Zweitmarkt angebotene Anteile bereits vollplatzierter deutscher Immobilienfonds bezüglich ihrer künftigen Entwicklung einzuschätzen. Nur die erfolgversprechendsten Angebote kommen in Frage. Manchmal erfolgt der Ankauf über börsenbasierte und privat organisierte Handelsplattformen. Aufgrund ihrer Spezialisierung auf Zweitmarktfonds werden der HTB aber häufig auch direkt Anteile angeboten. Die Gründe für den Verkauf von Immobilienfondsanteilen sind vielfältig. Oft handelt es sich um eine strategische Änderung der Vermögensallokation oder einen kurzfristigen Liquiditätsbedarf des Verkäufers.

Die Vorteile einer auf ausgewählte Zweitmarktobjekte ausgerichteten Investitionsstrategie liegen auf der Hand:

- Möglichkeiten, Immobilien unter ihren nachhaltigen Marktbeziehungsweise Verkehrswerten zu erwerben
- Bekannte und belegbare Historie der Zielfonds
- Beurteilung von Immobilien, Standorten, Vermietbarkeit, erzielbaren Mieten und des Marktumfeldes auf Basis von Ist-Daten
- Präzisere Prognosen der zukünftigen Entwicklung von Anschlussfinanzierungen und -vermietungen
- Chancen auf eine verkürzte Restlaufzeit und somit einen frühzeitigen Exit auf Ebene der Zielbeteiligungen
- Breite Streuung der Investitionen



# ALLE WICHTIGEN KRITERIEN UND ANNAHMEN ZUM NACHLESEN.

Die prognostizierten Ausschüttungen des Fonds basieren auf den Erfahrungen und Prognosen des HTB-Fondsmanagements. Einige wesentliche Annahmen werden im Folgenden möglichst nachvollziehbar dargestellt. Anleger sollen sich so eine eigene Meinung zur Entwicklung des Fonds bilden und die Risiken wie auch die Ertragschancen besser einschätzen können.

Noch steht nicht fest, welche Angebote am Zweitmarkt den Kriterien des HTB-Fondsmanagements entsprechen und für den Fonds eingekauft werden können. Deshalb lässt sich eine detaillierte, das heißt auf konkrete Anlageobjekte gestützte Prognoserechnung derzeit noch nicht aufstellen. Um Anlegern dennoch einen Anhaltspunkt für den geplanten Verlauf der Beteiligung zu bieten, werden folgende vereinfachte Annahmen getroffen, die von der tatsächlichen Entwicklung abweichen können:

- Das zu berücksichtigende Eigenkapital der Fondsgesellschaft/ des Fonds beträgt TEUR 15.000.
- Mit diesem Eigenkapital kauft der Fonds Zielfondsanteile im Ankaufswert von TEUR 13.425.
- Die Kosten für den Eigenkapitalvertrieb betragen ohne Ausgabeaufschlag TEUR 600.
- Die Kosten für die Gesamtkonzeption inklusive aller Gründungskosten betragen TEUR 304.
- Darüber hinaus entstehen dem Fonds jährlich anfallende laufende Kosten: Sie betragen im Jahr 2018 (Rumpfgeschäftsjahr) TEUR 100. Ab dem Jahr 2019 belaufen sie sich auf bis zu TEUR 286. Die darin enthaltene Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft bemisst sich am Wert der gehaltenen Vermögensgegenstände und beläuft sich auf bis zu

TEUR 195 p. a. Zusätzlich entsteht dem Fonds ein jährlicher Gewerbesteueraufwand. Auf Ebene der Zielfonds fallen weitere laufende Kosten an, wie zum Beispiel die Verwahrstellenvergütung und die Haftungsvergütung für die persönlich haftende Gesellschafterin.

- Der Wert der von den geschlossenen Immobilienfonds gehaltenen Immobilien beträgt bei Ankauf durchschnittlich das 13,8-fache der nachhaltig erzielbaren Nettomiete.
- Die für die Zielfonds gezahlten Kaufpreise entsprechen 45 Prozent des jeweiligen Immobilienwertes, sodass ein durchschnittliches Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital von 45 : 55 angenommen wird.
- Im Durchschnitt haben die Zielfonds eigene, nicht auf die Mieter umlegbare Objekt- und Verwaltungskosten in Höhe von 11,5 Prozent der Nettomiete. Zusätzlich kalkuliert der Fonds mit Kosten für das Propertymanagement, jeweils bezogen auf die Nettomiete in Höhe von 2,5 Prozent und mit einem Mietausfallrisiko in Höhe von 2 Prozent. Durch die Anbindung an die Nettomiete, wird eine Veränderung der Objekt- und Verwaltungskosten der geschlossenen Immobilienfonds in gleichem Maße berücksichtigt wie eine Veränderung der Nettomieten. Daneben wurden Instandhaltungskosten in Abhängigkeit von der Größe der vermieteten Flächen einkalkuliert.

## Prognostizierter Auszahlungsverlauf

	2018*	2019*	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Rückfluss (vor Steuern) p. a.	0,5 %	2,0 %	3,0 %	4,0 %	4,0 %	5,0 %	5,0 %	7,0 %	7,5 %	7,5 %	8,0 %	104,5 %
Rückfluss (vor Steuern) kumuliert	0,5 %	2,5 %	5,5 %	9,5 %	13,5 %	18,5 %	23,5 %	30,5 %	38,0 %	45,5 %	53,5 %	158,0 %

\* Zeitanteiliger Vorabgewinn ab Beitritt

Während der geplanten Investitionsphase bis Ende 2020 erfolgt die Auszahlung im Folgejahr.

- Die durchschnittliche Miet- und Kostensteigerung beträgt 1 Prozent p. a. in den Jahren 2019 und 2020, 1,5 Prozent p. a. in den Jahren 2021 und 2022 und 1,75 Prozent p. a. ab dem Jahr 2023.
- Bis Ende 2024 kalkuliert der Fonds mit Reinvestitionen in Höhe von TEUR 3.600. Die Transaktionskosten sind mit 2 Prozent der Kaufpreise berücksichtigt.
- Der durchschnittliche Darlehenszinssatz auf Ebene der Zielfonds liegt bei 3,5 Prozent p. a.
- Die Tilgung beträgt 3,5 Prozent des Fremdkapitals und erhöht sich jährlich um die tilgungsbedingten Zinseinsparungen.
- Ab dem Jahr 2021 werden Teilveräußerungen des Portfoliobestandes zum 15,5-fachen der kalkulierten Nettomiete der mittelbar gehaltenen Immobilien angenommen (jährlich 5 Prozent der zu Anfang des Jahres 2021 im Bestand befindlichen Immobilien).
- Im Jahr 2029 erfolgt die Veräußerung des nach eventuellen Teilveräußerungen verbliebenen Portfoliobestandes zum 13,8-fachen der kalkulierten Nettomiete.
- Nach Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände im Jahr 2029 erfolgt die Betrachtung der absolut positiven Anteilswertermittlung. Die daraus ermittelte erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt TEUR 633.

Auf Basis dieser Annahmen ergibt sich für die Anleger der auf Seite 10 dargestellte Ausschüttungsverlauf.



# WAS DEN DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT AUSMACHT.

Die deutsche Wirtschaft wächst trotz einiger internationaler Konflikte weiterhin kräftig und mit ihr die Immobilienwirtschaft. Da der Fonds HTB 10. Immobilien Portfolio überwiegend in deutsche Büro-, Einzelhandels-, Logistik-, Hotel-, Alten- und Pflegeheimimmobilien investieren wird (Blind-Pool-Konzept), werden diese Märkte und ihre Entwicklungen im Folgenden kurz beschrieben.

12

Hinweis: Die Einschätzungen, Beurteilungen und Prognosen stammen aus der Betrachtung historischer Daten sowie deren Einschätzung durch die HTB. Sie stellen keinen verlässlichen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.



## BÜROIMMOBILIEN

Spitzenmieten + 4,7 Prozent

Deutschland profitiert weiterhin von seiner guten konjunkturellen Entwicklung und steigender Beschäftigung – eine gute Basis für einen robusten Büromarkt. An den Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sind die Spitzenmieten für Büroflächen im Jahr 2017 um 4,7 Prozent gestiegen. Aufgrund einer sehr niedrigen Leerstandsquote von 4,1 Prozent wird dort die Suche nach geeigneten Büroräumen für Mietinteressenten zunehmend schwieriger. Kein Wunder, dass Büroimmobilien mit 53 Prozent im gesamten deutschen Immobilienmarkt die am stärksten nachgefragte Assetklasse sind, mit steigender Tendenz. Im ersten Quartal des Jahres 2018 wurden mit einem Volumen von EUR 6,5 Mrd. so viele Büroimmobilien verkauft wie nie zuvor in den ersten drei Monaten eines Jahres.





## LOGISTIKIMMOBILIEN

### Bester Jahresstart seit zehn Jahren

Ein paar Klicks im Internet und schon kommt die gewünschte Ware innerhalb weniger Tage nach Hause. Der zunehmende Online-Handel führt zu einer stetig hohen Nachfrage nach geeigneten Logistikflächen. Im Ausnahmejahr 2017 belief sich ihr kumuliertes Transaktionsvolumen auf nahezu EUR 9 Mrd. Im Jahr 2018 könnte erstmals die Marke von 7 Mio. m<sup>2</sup> Flächenumsatz geknackt werden. Das erste Quartal war mit einem Vorjahresplus von 13 Prozent das beste der vergangenen zehn Jahre. Auch die Spitzenmieten zeigten sich im durch eine hohe Nachfrage geprägten Umfeld stabil mit einer leicht steigenden Tendenz. Bei Flächen ab 5.000 m<sup>2</sup> lagen die Mieten in den sieben größten deutschen Städten zwischen EUR 5,00/m<sup>2</sup>/Monat und

EUR 6,80/m<sup>2</sup>/Monat. Bedingt durch die positiven Flächenumsätze erhöhte sich am Investmentmarkt das Interesse an der Assetklasse Logistikimmobilien. Der Mangel an geeigneten Großflächen dürfte aber dafür sorgen, dass die Rekordwerte künftig nicht so einfach übertroffen werden.



## EINZELHANDELSIMMOBILIEN

### Umsatzsteigerung von 3,1 Prozent

Die solide konjunkturelle Lage ermutigt die Menschen, mehr Geld auszugeben. Zwar wächst der Online-Handel weiterhin überproportional, aber auch der stationäre Einzelhandel profitiert davon. Im bundesweiten Durchschnitt erreichte er im Jahr 2017 nach Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Vorjahr eine Umsatzsteigerung von real zwischen 2,7 Prozent und 3,1 Prozent. Die Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien sind in den sieben Top-Standorten um 0,3 Prozent (Vorjahr: 1,8 Prozent) gewachsen, in den zwölf größten Oberzentren sind sie um 1 Prozent gesunken (Vorjahr: +0,4 Prozent). Dafür ist unter anderem das hohe Mietpreisniveau verantwortlich. Der wachsende Online-Handel verändert zudem die Anforderungen an Einzelhandelsflächen: Innenstädte wandeln sich mehr und mehr zu zentralen Treffpunkten für Lifestyle-Aktivitäten. Freie Flächen werden zunehmend durch Gastronomie-, Lebensmittel-, Drogerie- sowie Fitnessketten genutzt – ein Trend, der dazu beigetragen hat, dass Einzelhandelsimmobilien ihren Platz als zweitbeliebteste Assetklasse unter den Immobilien behaupten konnten.





## HOTELIMMOBILIEN

**Übernachtungsrekord: 459 Mio. Übernachtungen**

Deutschlandurlaub ist in! Nie zuvor haben so viele Menschen in deutschen Hotels, Ferienhäusern und -wohnungen übernachtet wie im Jahr 2017. Das Hotel- und Beherbergungsgewerbe verzeichnete mit rund 459 Mio. Übernachtungen den achten Übernachtungsrekord in Folge. Bei inländischen Gästen betrug der Zuwachs 2,5 Prozent, bei ausländischen Gästen 3,6 Prozent. Der Hotel-Investmentmarkt hat den Rekord des Vorjahres um etwa ein Fünftel verfehlt. Dennoch haben die Hotelinvestments mit einem Investmentvolumen von fast EUR 4,3 Mrd. bereits das dritte Jahr in Folge die Schwelle von 4 Mrd. EUR durchbrochen und damit ein außerordentlich starkes Ergebnis erreicht. Hotelinvestments sind auch zu Beginn des Jahres 2018 bei den Investoren eine

stark nachgefragte Assetklasse. Hauptgrund ist der leer gefegte Markt. Investoren finden aktuell keine großvolumigen Investitionsmöglichkeiten. Dies spiegelt sich auch in der großen Anzahl kleinerer Einzeltransaktionen im ersten Quartal 2018 wider.





15



## PFLEGEIMMOBILIEN

Anstieg der Pflegebedürftigen um 34 Prozent bis 2030

Die Deutschen werden immer älter, doch diese gute Nachricht bedeutet zugleich, dass immer mehr Menschen im Alter pflegebedürftig werden. Infolgedessen wird die Nachfrage nach professioneller Pflege und damit nach Pflegeplätzen weiter zunehmen. Bis zum Jahr 2030 wird die Zahl der Pflegebedürftigen um 34 Prozent auf 4,1 Mio. wachsen. Rund 400.000 zusätzliche vollstationäre Pflegeplätze werden für sie benötigt – mit einem Investitionsbedarf von etwa EUR 85 Mrd. Wie prognostiziert ist zwar das Transaktionsvolumen von Pflegeimmobilien im Jahr 2017 auf gut EUR 1 Mrd. zurückgegangen und auch für 2018 wird nur mit Transaktionen für gut EUR 750 Mio. gerechnet. Dennoch entwickelt sich dieser Sektor zum Wachstumsmarkt.

Dieser Trend zeichnet sich bereits aktuell bei den registrierten Investmenttransaktionen ab: Unter den Pflegeheimbetreibern steigt die Zahl der Unternehmensübernahmen und auch ausländische Investoren drängen verstärkt in den Markt.



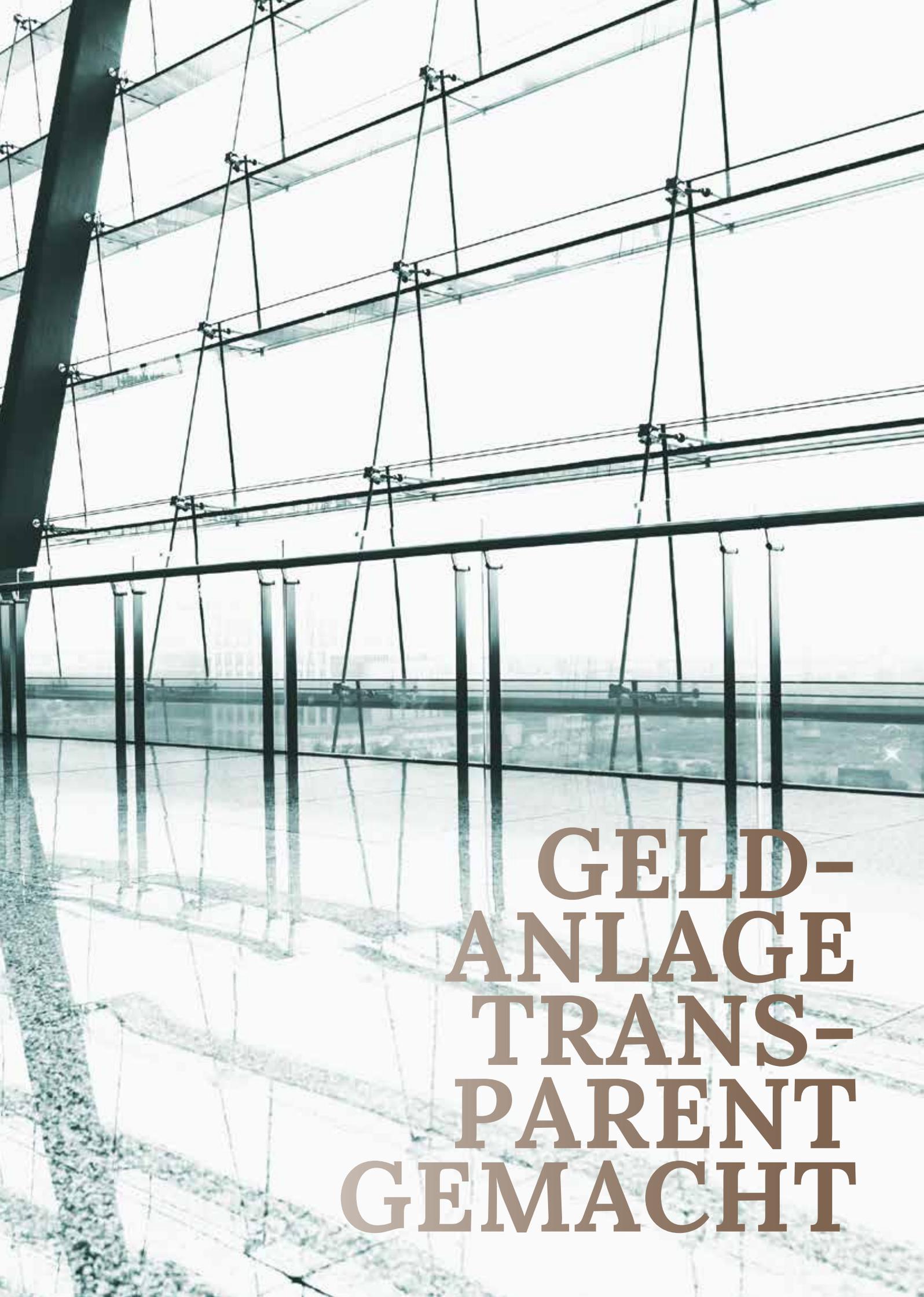
# RISIKEN DER FONDS- BETEILIGUNG.

**Mit dem HTB 10. Immobilien Portfolio investieren Anleger in ausgewählte Sachwerte, die Chancen auf kontinuierliche Mieterträge sowie gutes Wertsteigerungspotenzial bieten. Dennoch gibt es auch Risiken.**

Im Folgenden informieren wir auszugsweise über die Risiken des Fondsangebots. Weitere Informationen sind im ausführlichen Verkaufsprospekt aufgeführt.

- Verlust der gesamten geleisteten Kapitaleinlage und des geleisteten Ausgabeaufschlages sowie der im Zusammenhang mit der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten (Totalverlustrisiko)
- Rechtliche, steuerliche sowie wirtschaftliche Rahmenbedingungen können sich ändern und haben einen Einfluss auf die Wertentwicklung, was zu einer höheren Belastung der Liquidität und damit zu geringeren Auszahlungen führen kann.
- Es besteht das Risiko, dass einzelne Zielfonds (zum Beispiel durch Ausfall eines Ankermieters) insolvent werden und damit das eingesetzte Kapital des HTB 10. Immobilien Portfolio verloren ist; hierdurch tritt eine Verringerung der möglichen Auszahlungen an die Anleger ein.
- Fehleinschätzungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft
- Mangelnde Fungibilität/Handelbarkeit der Beteiligung
- Investitionsobjekte stehen zum Zeitpunkt der Fondsauflegung noch nicht fest (Blindpool-Risiko).
- Kein Mitspracherecht der Gesellschafter bei der Auswahl der Investitionsgegenstände
- Bei den Angaben im Hinblick auf die Investitionen handelt es sich um Prognosen. Es kann nicht garantiert werden, dass die in den Prognosen dargestellten Entwicklungen auch so eintreffen.
- Es besteht das Risiko, dass die Mieteinnahmen der Zielinvestitionen sinken, wodurch eine Verringerung der möglichen Auszahlungen an die Anleger eintreten kann.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter der Zielfonds ihren vertraglichen Pflichten zur Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise nicht nachkommen und/oder die kalkulierten Verkaufsfaktoren nicht erreicht werden können. Dies kann zu einer Verringerung der möglichen Auszahlungen an die Anleger führen.





**GELD-  
ANLAGE  
TRANS-  
PARENT  
GEMACHT**

# WAS IST DAS BESONDERE AN DER HTB?

Wir machen das, was wir besonders gut können! Die HTB Gruppe hat sich auf das Gebiet der Sachwertanlagen mit dem Schwerpunkt Immobilien fokussiert. Das Bremer Unternehmen ist seit 2002 Pionier von Zweitmarktfonds, einer der Marktführer und einer der wenigen von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) nach dem Kapitalanlagegesetzbuch beaufsichtigten Anbieter geschlossener Fonds.

Das Unternehmen geht auf die 1987 gegründete Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HTB Hanseatische Treuhand- und Beratungsgesellschaft mbH zurück. Im Rahmen dieser Beratungstätigkeit sind hervorragende Marktkenntnisse, exzellente Marktzugänge sowie professionelle Netzwerke entstanden – und der Gedanke des Zweitmarktfonds.

Die über Jahrzehnte gesammelten Erfahrungen haben dem Unternehmen den Aufbau einer der umfangreichsten Datenbanken zur Bewertung von Sachwerten ermöglicht.

Sie versetzt das Management in die Lage Investitionsentscheidungen nicht nur auf Basis aktueller und vergangenheitsbezogener Daten, sondern digital gestützt zu treffen und damit die

künftige Entwicklung von Beteiligungen wesentlich präziser zu prognostizieren, als dies ohne Datenbank möglich wäre.

Bis heute hat die HTB mit mehr als 20 platzierten Fonds für ihre Anleger Vermögen im dreistelligen Millionenbereich platziert. Die Leistungen der HTB Gruppe sind nicht auf Publikumsfonds für Privatanleger beschränkt. Sie emittiert auch Spezialfonds für semiprofessionelle Investoren und deren individuelle Bedürfnisse. Die hauseigene Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verwaltet neben den eigenen Fonds auch Geldanlagen professioneller Anleger wie mittelständisch geprägter Assetmanager, Family Offices oder Immobilienunternehmen im Wege einer sogenannten Service-KVG. Neuerdings bietet die HTB-Gruppe auch das Propertymanagement von Immobilienobjekten an.

18

## DIE HTB IMMOBILIEN PORTFOLIOFONDS (STAND 31.12.2017)<sup>1</sup>

Fondsgesellschaft	Vollinvestition	Eigenkapital in TEUR <sup>2</sup>	Summe der Auszahlungen	Auszahlungen 2017	Anzahl der Objekte
HTB Immobilienfonds	2009	16.200	50,00 %	6,50 %	77
HTB Immobilienfonds II	2010	14.000	76,00 % <sup>3</sup>	8,00 %	65
HTB Immobilienfonds III	2012	13.122	47,00 % <sup>3</sup>	8,00 %	77
HTB Immobilienfonds V	2013	7.067	25,00 % <sup>3</sup>	5,00 %	43
HTB Immobilienfonds VI	2016	22.798	14,50 % <sup>3</sup>	5,50 %	53
HTB Immobilienfonds VII	<sup>4</sup>	21.733	6,00 % <sup>3</sup>	6,00 % <sup>3</sup>	99 <sup>4</sup>
HTB Immobilienfonds VIII	<sup>4</sup>	19.422	0,00 %	0,00 %	65 <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. anfänglicher Vorabgewinne

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

**HTB Hanseatische Fondshaus GmbH**  
An der Reeperbahn 4 A | 28217 Bremen  
Telefon +49 421 7928390 | Fax +49 421 79283929  
vertrieb@htb-fondshaus.de | www.htb-fondshaus.de



19



**DAGMAR KRAPPEN**

Vertriebsdirektorin  
HTB Hanseatische Fondshaus GmbH



**ANDRE MUNSER**

Leiter Vertriebsmanagement  
HTB Hanseatische Fondshaus GmbH



**FLORIAN STUNKAT**

Vertriebsleiter  
HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

## Disclaimer

Die vorliegenden Informationen dienen ausschließlich Werbe- und Informationszwecken und stellen somit keine Anlageberatung dar. Sie sollen lediglich einen ersten kurzen Überblick über die Emission geben. Es handelt sich bei den in diesem Dokument enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Emission. Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu dieser Beteiligung wird keine Gewähr übernommen. Die Angaben sind an Ihre persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse nicht angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen. Die Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerische Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte ausschließlich dem Verkaufsprospekt, den darin abgedruckten Verträgen sowie den wesentlichen Anlegerinformationen und den Jahresberichten. Diese sind kostenlos in elektronischer und gedruckter Form bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, An der Reeperbahn 4A, 28217 Bremen oder bei Ihrem Berater erhältlich.  
Stand: 20. Juli 2018



**HTB Hanseatische Fondshaus GmbH**

An der Reeperbahn 4A | 28217 Bremen | Telefon +49 421 7928390 | Fax +49 421 79283929  
vertrieb@htb-fondshaus.de | [www.htb-fondshaus.de](http://www.htb-fondshaus.de)