ZWEITMARKT

HTB Immobilienfonds

Know-How durch Spezialisierung

Die HTB-Gruppe ist seit fast 20 Jahren im Bereich der Beratung und Konzeption für geschlossene Fonds tätig. Die ersten Zweitmarktfonds wurden im Jahr 2002 aufgelegt. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Bremen hat sich im Unterschied zu anderen Marktteilnehmern ausschließlich auf dieses Marktsegment spezialisiert.

Keine Interessenkonflikte

Von anderen Initiatoren angebotene Zweitmarktfonds erwerben oft zu einem erheblichen Anteil Beteiligungen an solchen geschlossenen Fonds, die von dem betreffenden Initiator selbst konzipiert und vertrieben worden sind. Im Unterschied dazu investieren die von der HTB-Gruppe aufgelegten Zweitmarktfonds ausschließlich in geschlossene Fonds anderer Initiatoren. Die daraus resultierende Unabhängigkeit von HTB bietet die Gewähr dafür, dass beim Einkauf von Fondsbeteiligungen auf dem Zweitmarkt ausschließlich nach Markt-kriterien verfahren wird.

Erfahrenes Team

Die HTB-Gruppe beschäftigt insgesamt 25 Mitarbeiter.
Darunter befinden sich zahlreiche erfahrene Fondsexperten aus den unterschiedlichsten Bereichen.

Stellvertretend für sie alle stehen die beiden Geschäftsführer der HTB Immobilienfonds GmbH:

Lars Clasen, Geschäftsführer,
* 15.11.1972 in Kiel

Roman Teufl, Geschäftsführer,
* 14.09.1966 in München

Die Anteilsbewertung durch die HTB Immobilienfonds GmbH

Der Erfolgsfaktor Bewertungskompetenz

- Exklusive Kooperation mit der Feri Rating & Research GmbH als einem der renommiertestem Analyse- und Ratingunternehmen im Immobilienbereich zwecks optimaler Wertertmittlung.

- Bessere Bewertungsmöglichkeit von Immobilieninvestitionen auf der Grundlage von IST-Zahlen und Fakten durch Auswertung der aktuellen Geschäftsberichte.

- Der HTB Zweitmarktimmobilienfonds investiert ausschließlich in Fonds anderer Initiatoren. Daraus resultiert eine Unabhängigkeit, die eine objektive Bewertung ermöglicht und Interessenkonflikte ausschließt.

Anteilsbewertung am Beispiel des RWI Fonds 34

gez. Eigenkapital Zielfonds		*35.790 T€*
- Objekt 1 Dortmund, Rheinlanddamm		*63.172 T€*
- Objekt 2 Siegburg, Auf den Tongruben		*3.114 T€*
Wertindikator lt. Feri	**Gesamt**	**66.286 T€**
- Objekt 1 Dortmund, Rheinlanddamm		*64.526 T€*
- Objekt 2 Siegburg, Auf den Tongruben		*4.685 T€*
Wiederverkaufswert lt. Feri	**Gesamt**	**69.212 T€**
Verkaufswert lt. Standardkalkulation (s.u.)		**65.926 T€**
Erwarteter Veräußerungsfaktor Zielfonds		13
Hypothekenzinssatz Jahr 2-6 in % (Standard)		4,5 %
Hypothekenzinssatz Jahr 7-10 in % (Standard)		5,0 %
Zinsbindungsfrist gemäß Geschäftsbericht		*31.12.2012*
Anfangstilgung laut Geschäftsbericht		*1,77 %*
Verwaltungskosten - Standard (von Nettomiete Feri)		*9,34 %*
Hypothekendarlehen Ende 2004 gemäß Geschäftsbericht		*36.245T€*
Fremdkapital Netto Ende 2004 gemäß Geschäftsbericht		*42.582T€*

Praxistauglichkeit der HTB Bewertung

- Der maximale Kaufpreis ist die Summe der Liquidität für Dachfonds der Jahre 2006 – 2015, abgezinst nach der Nettobarwert-Methode und ins Verhältnis gesetzt zum anzukaufenden Nominalkapitalbetrag.

- Um die Renditeerwartung des HTB Zweitmarktimmobilienfonds zu erfüllen, könnte maximal ein Kaufpreis von 47 % des Nominalkapitals gezahlt werden.

- Der geschlossene Immobilienfonds RWI Fonds 34 wurde zuletzt im September 2006 zu 30 % des Nominalkapitals gehandelt.

- Der Immobilienzweitmarkt hat Potential!

Die Anlagerichtlinien

Anlagerichtlinien

Für die Auswahl und den Erwerb der Zielfonds-Beteiligungen durch die Fondsgesellschaft wurden bestimmte Investitionskriterien definiert, so z.B.:

- Die Fondsgesellschaft wird nur in Immobilienfonds investieren, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen.

- Es werden schwerpunktmäßig Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds erworben, die in Gewerbeimmobilien – beispielsweise Bürogebäude oder Einzelhandelsobjekte – in Deutschland investieren.

- Darüber hinaus können als Portfoliobeimischung Beteiligungen an Fonds erworben werden, die in Wohnimmobilien oder Betreiberimmobilien wie Hotels oder Seniorenheime investieren.

- In jeden der ausgewählten Zielfonds dürfen höchstens zehn Prozent des Investitionskapitals der Fondsgesellschaft investiert werden, um auf diese Weise eine ausreichende Risikostreuung sicherzustellen.

ZWEITMARKT

Der (Zweit)Markt für geschlossene Fonds

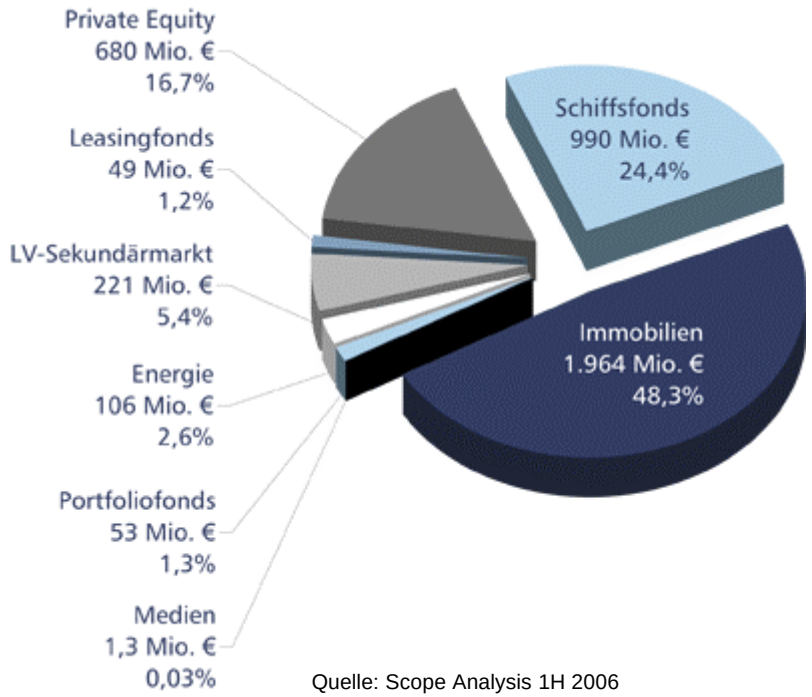
Der Zweitmarkt hat sich seit 2004 rasant entwickelt

- Wurden im Jahr 2005 Beteiligungen im Wert von EUR 40 Mio. nominal über die seinerzeit einzige Plattform gehandelt, wird für das Jahr 2006 ein Handelsvolumen von € 75 Mio. Nominalkapital prognostiziert.
- Markteinschätzungen zufolge beträgt das gesamte Zweitmarktpotential für geschlossene KG Beteiligungen in Deutschland 5% der in derartigen unternehmerischen Beteiligungen angelegten Vermögen. Diese belaufen sich bei deutschen KG Immobilienbeteiligungen bis heute auf ca. € 60 Mrd.
- Demzufolge ergibt sich ein potentielles Handelsvolumen von € 3 Mrd. Nominalkapital, welches dem Zweitmarkt zur Verfügung steht.
- Zurzeit wird das in 2006 gehandelte Volumen auf dem Zweitmarkt auf ca. € 300 Mio. geschätzt.
- Durch die Präsenz der Zweitmarkthäuser und die damit verbundene gestiegene öffentliche Wahrnehmung hat sich in den letzten Jahren ein (Zweit-)Markt entwickelt, der rasant wächst.

Platzierungsentwicklung Immobilienfonds

Die Alternativen zu den klassischen geschlossenen Immobilienfonds nehmen zu.

Gesamtmarkt geschlossene Fonds



Quelle: Scope Analysis 1H 2006

- Immobilienfonds stellen nach wie vor das mit Abstand größte Segment im Markt der geschlossenen Beteiligungen dar
- Der Anteil am Gesamtmarkt ist in den letzten Jahren jedoch zurückgegangen
- Geschlossene Beteiligungsmodelle mit Anlagen in deutschen Immobilien hatten in 2005 einen Anteil i.H.v. 12,4% am Gesamtmarkt
- Für das Jahr 2006 wird mit einem platzierten EK von mehr als € 4 Mrd. gerechnet

Gründe für einen Verkauf

- Die ehemals vorrangigen steuerlichen Aspekte sind entfallen
- Eine Streuung des Kapitals soll der Sicherheit einen höheren Stellenwert geben
- Das Kapital soll flexibler eingesetzt werden und mit kürzeren Laufzeiten neue Chancen realisieren
- Die Erfolgsdaten blieben hinter den Erwartungen zurück
- Der Verkaufszeitpunkt und dessen steuerliche Auswirkungen sollen selbst bestimmt werden
- Die Schaffung von Liquiditätsreserven
- Scheidung, Arbeitslosigkeit, Insolvenz
- Schuldenabbau

Warum einen Zweitmarkt für Immobilienfonds?

- Anlage in einem geschlossenen Immobilienfonds erfolgt in der Regel ohne konkretes Ausstiegsszenario
- Anleger entwickeln Verkaufsabsichten während der Laufzeit der Fonds
- Geschlossene Fonds gewinnen durch die Existenz eines funktionierenden Zweitmarktes an Attraktivität im Primärmarkt
- Die Grundlage für eine Investitionsentscheidung ändert sich bei zunehmenden Laufzeiten
- Der Sekundärmarkt fördert die Fungibilität der unternehmerischen Beteiligungen

Die Plattformen

Börsen

Seit 2000 können Anleger offene und geschlossene Fonds über die „Deutsche Fondsbörse Hamburg“ kaufen und verkaufen.

Weitere Börsenplattformen entstehen!

Emissionshäuser / Reeder

Es existieren einige hausinterne Zweitmärkte der Fondsinitiatoren wie der von Nordcapital, Conti, Norddeutsche Vermögen, MPC …

Nordcapital handelt zudem auch fremde Fonds.

www.sekundaermarkt.de
www.utn-zweitmarkt.de
www.mpc-fundxchange.de
www.conti-online.de
www.seekundaerhandlung.de
www.deutsche-zweitmarkt.de

Die Institutionellen und Zweitmarktfonds

Finanzdienstleister / Banken

US Investmentbank stellt Zweitmarkt-preise – Börse in Hamburg bekommt Konkurrenz.

Quelle: Handelsplatz, 10.10.2005

Zweitmarktfonds

Den Markt in Bewegung gebracht haben die Zweitmarkt-Fonds.

Quelle: FTD

Die Zweitmarktfonds Immobilien Direktinvestment

REALKONTOR

Erwerb und zeitnahe Wiederveräußerung von Immobilien aus Sondersituationen, wie zum Beispiel Insolvenzlagen, Zwangsversteigerungen, Auffanggesellschaften.

IMMOBILIEN ZB

Das Ziel ist der Erwerb von ertragsstarken Wohn- und Geschäftsimmobilien unter dem Verkehrswert. Da zur Zeit genügend Immobilien aus Insolvenzmassen und Liquiditätsengpässen von Großinvestoren auf den Markt kommen, sind die Immobilienpreise sehr niedrig.

Die Zweitmarktfonds der Immobilienfonds

Das Fondskonzept hat sich in der Praxis bestens bewährt. Mit bisherigen Investitionen in 68 verschiedene Fondsgesellschaften von 17 verschiedenen Initiatoren mit 147 Immobilien unterschiedlichster Nutzungsart erzielt der Zweitmarktfonds eine mit offenen Immobilienfonds vergleichbare Risikoabsicherung.

IC Immobilien Holding AG

Neuartiges Konzept eines „offenen“ geschlossenen Fonds.

Der HTB Hanseatische Immobilienfonds

- Erster unabhängiger Zweitmarktfonds für geschlossene Fonds
- Investition in Initiator unabhängige deutsche KG Zielfonds
- Exklusive Kooperation mit der Feri Rating & Research GmbH für die Wertermittlung
- Langjähriges Zweitmarkt Know-how von HTB
- Positive Leistungsbilanz
- Hohe Risikostreuung
- Erfolgsabhängige Vergütung

ZWEITMARKT

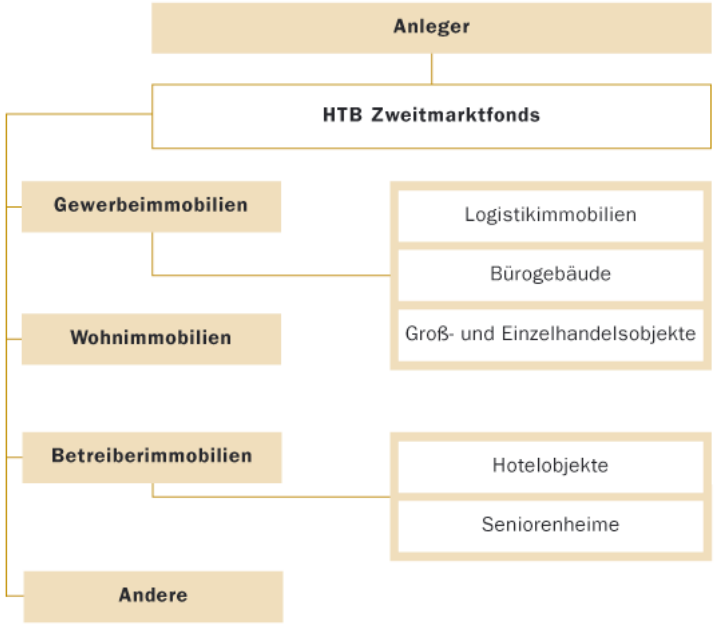
HTB Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG

HTB Immobilien Zweitmarkt

Die Sicherheit

- Investition in unterschiedliche Immobilien und Immobilienmärkte reduziert das Risiko und gleicht Ertragsschwankungen aus
- Bessere Bewertungsmöglichkeit von Immobilieninvestitionen auf der Grundlage von IST-Zahlen und Fakten
- Anlage in einen chancenreichen Markt
- Anlage in einen Sachwert
- Erhöhte Sicherheit durch hohen Entschuldungsgrad der angekauften Immobilienfonds
- Keine Nachschusspflicht über die Einlage hinaus

Ein Fonds mit einer Vielzahl von Immobilien



Vorstehendes Schaubild zeigt eine Darstellung der möglichen Anlageobjekte des Dachfonds.

HTB Immobilien Zweitmarkt

Die Vorteile

- Hohe Erträge durch günstigen Einkauf
- Enormes Wertsteigerungspotenzial
- Steuergünstige Anlage durch steuerfreie Veräußerungsgewinne
- Kurze Laufzeiten
- Steigende laufende Ausschüttung beginnend mit 6% p.a. ansteigend auf über 30% p.a.

Der Kapitalrückfluss

Auswirkungen einer Veränderung des Ankaufsvervielfältigers
(Abweichungen von der Prognose)

Prognostizierte Kapitaleinsatz-/-rückflussberechnung für eine Beteiligung von € 100.000 zzgl. 5% Agio		Negative Abweichung	Standard-modell	Positive Abweichung
An-/Verkaufsvervielfältiger		15 - fach	13 - fach	11 - fach
Kapitaleinsatz	in €	105.000	105.000	105.000
Kapitalrückfluss vor Steuern	in €	195.824	218.219	248.756
Kapitalrückfluss nach Steuern	in €	178.849	191.060	208.234

Die Prognose – An und Verkauf

Auswirkung unterschiedlicher Ankaufs- und Verkaufsvervielfältiger auf den Kapitalrückfluss vor Steuern bei einer Beteiligung in Höhe von nominal € 100.000 zzgl. 5 % Agio (Abweichungen von der Prognose)

		Ankauf		
		15 - fach	**13 - fach**	**11 - fach**
Verkauf	**15 - fach**	195.824	250.121	324.162
	13 - fach	168.176	218.219	286.459
	11 - fach	140.528	186.316	248.756

Die Prospektkalkulation geht von einem Ankaufsvervielfältiger von 13 und einem Verkaufsvervielfältiger von 13 aus.

Das Prinzip des Erfolgs – Fazit

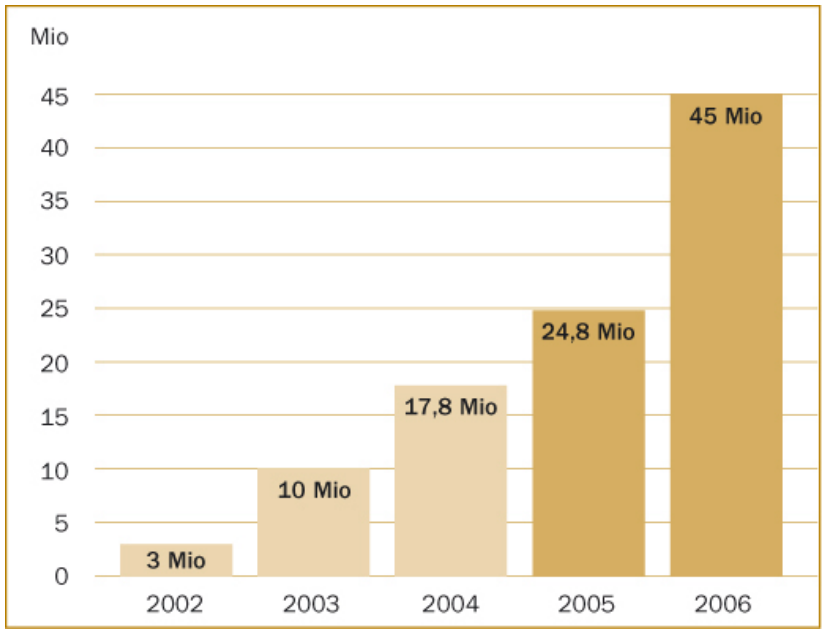
- Erfolgreicher Initiator mit Top Partner
- Hohe Sicherheit durch breite Streuung
- Kurze Laufzeiten und sichere Ausschüttungen
- Hohe Stille Reserven bei wachsenden Märkten
- Konservative Kalkulation
- Strenge Anlagerichtlinien
- Erfolgsabhängige Vergütung

ZWEITMARKT

Die Leistungsbilanz der HTB

Das HTB Investitionsvolumen

HTB-Investitionsvolumen kumuliert seit 2002 in Mio. €



Eigenkapital		
HTB Dritte KG	T€	6.316
HTB Vierte KG	T€	6.500
HTB Fünfte KG	T€	12.000
HTB Sechste KG	T€	20.000
Gesamt	**T€**	**44.816**

Der Zweitmarkt wächst und mit ihm die HTB Zweitmarktfonds.

Der Beteiligungsankauf

Fondsankäufe	
HTB Dritte KG	83 Fonds
HTB Vierte KG	81 Fonds
HTB Fünfte KG	119 Fonds
HTB Sechste KG*	90 Fonds
Gesamt	**373 Fonds**

* zzt. in der Ankaufphase

Nominalkapital angekaufter Beteiligungen		
HTB Dritte KG	T€	9.088
HTB Vierte KG	T€	7.031
HTB Fünfte KG	T€	12.476
HTB Sechste KG*	T€	10.350
Gesamt	**T€**	**22.362**

* zzt. in der Ankaufphase

Die HTB Zweitmarktfonds sind an nahezu 400 verschiedenen Schiffsfonds beteiligt. Die HTB-Gruppe hat dadurch Zugriff auf die aktuellsten Entwicklungen im Schiffsmarkt und nutzt diese Erkenntnisse für eine präzise Anteilsbewertung.

Die Ankaufskurse

Ankaufskurs	
HTB Dritte KG	60,0 %
HTB Vierte KG	79,0 %
HTB Fünfte KG	83,0 %
HTB Sechste KG*	–

* zzt. in der Ankaufphase

Die Ankaufskurse der HTB Zweitmarktfonds sind trotz der in der Vergangenheit erheblich gestiegenen Charterraten nur mäßig gestiegen. Im Ankauf liegt der Gewinn!

Die Rückflüsse aus Schiffsveräußerungen

HTB Fonds	Emission	Emissionshaus	Anschaffung	Verkauf	Quote
HTB Dritte KG	Bourgogne	Dr. Peters	01.01.2005	09.03.2005	122,54 %
HTB Dritte KG	Finex Trader	HCI	01.01.2004	01.01.2006	197,75 %
HTB Dritte KG	Front Century	Dr. Peters	01.01.2004	26.02.2005	150,67 %
HTB Dritte KG	Golden Victory	Dr. Peters	01.01.2004	04.03.2005	133,33 %
HTB Dritte KG	John Wulff	HCI	31.12.2003	25.01.2005	366,61 %
HTB Dritte KG	Mellum Trader	HCI	01.01.2004	01.01.2006	207,86 %
HTB Dritte KG	Michelle	HCI	01.01.2004	15.12.2005	232,19 %
HTB Dritte KG	Pioneer Eagle	HCI	01.01.2005	30.06.2005	130,01 %
HTB Dritte KG	Titan	HCI	01.01.2004	30.09.2006	337,16 %
HTB Vierte KG	Finex Trader	HCI	Februar/April 2004	01.01.2006	185,57 %
HTB Vierte KG	Merkur Sky	TVP	01.10.2005	01.04.2006	149,74 %
HTB Vierte KG	Merkur Delta	Hansa Treuhand	31.03.2005	01.07.2006	254,95 %
HTB Vierte KG	Nova	HCI	30.09.2005	01.04.2006	148,12 %
HTB Vierte KG	Titan	HCI	31.12.2005	30.09.2006	161,11 %
HTB Fünfte KG	Greifswald	Conti	01.01.2005	14.10.2005	334,37 %
HTB Fünfte KG	Virgo J	MPC	September/Oktober 2005	01.07.2006	154,33 %
HTB Fünfte KG	Titan	HCI	März/April/Mai 2005	30.09.2006	159,86 %
HTB Fünfte KG	Helsinki	HCI	31.12.2005	30.09.2006	116,66 %
HTB Fünfte KG	Titan	HCI	01.05.2006	30.09.2006	154,34 %
HTB Fünfte KG	Merkur Delta	Hansa Treuhand	01.01.2006	01.07.2006	293,14 %
					178,21 %

Die Kalkulation stimmt! Trotz sehr kurzer Haltedauer sind im Durchschnitt 178 % des eingesetzten Kapitals durch Liquidationserlöse zzgl. laufender Ausschüttungen an die HTB Zweitmarktfonds zurückgeflossen.

*Die Ausschüttungen an die Investoren**

Ausschüttungen an Anleger	2004		2005		2006		Kumuliert	
in % vom Eigenkapital	PLAN	IST	PLAN	IST	PLAN	IST	PLAN	IST
HTB Dritte KG	n.v.	2,75 %	n.v.	12,75 %	n.v.	13,00 %	n.v.	28,50 %
HTB Vierte KG	0,00 %	0,00 %	0,00 %	4,00 %	5,00 %	14,00 %	5,00 %	19,00 %
HTB Fünfte KG	-----	-----	0,00 %	0,00 %	5,00 %	9,00 %	5,00 %	9,00 %

* inklusive der für Dezember 2006 angekündigten Ausschüttungen

Die Prognosen treffen ein. Sämtliche HTB Zweitmarktfonds liegen über den Planwerten.

ZWEITMARKT

SCHIFFSFONDS

Leistungsbilanz 2005

Stand 31.12.2005

Verkaufsunterstützung

Wir bieten...

- ✓ Verkaufsprospekt

- ✓ Prospektprüfungsbericht
- ✓ Beratungsbogen (Anlegerprofil)

- ✓ Präsentationen
- ✓ Leistungsbilanz 2005 (testiert)
- ✓ Unternehmensdarstellung

- ✓ Schulungen
- ✓ Software

- ✓ Medienunterstützung

Fondsfinanzierung

Den richtigen Hebel ansetzen

Das Bankhaus Wölbern finanziert Anteile an geschlossenen Fonds, insbesondere an:

- Schiffsfonds
- Immobilienfonds
- HTB Zweitmarktfonds

Fondsfinanzierung

Finanzierungsmodalitäten

- Die Höhe des Darlehens beträgt in der Regel fünfzig Prozent der nominellen Zeichnungssumme.

- Eine Finanzierung über fünfzig Prozent ist auf Basis zusätzlicher Besicherung grundsätzlich möglich.

- Darlehenslaufzeit bis zu 10 Jahren möglich.

Vertrieb durch

TEUFL equity partner gmbh

Römerstr. 7

85661 Forstinning

Sascha Mendgen

Vertriebsleitung

Tel.: 08121-22389-530

Fax: 08121-22389-542

sm@teufl.com

Kontakt / Impressum

Kontakt HTB

Roman Teufl r.teufl@htb-zweitmarkt.de
Geschäftsführer

Lars Clasen l.clasen@htb-zweitmarkt.de
Geschäftsführer

Telefon +49 (0) 421 / 79 28 39 0
Telefax +49 (0) 421 / 79 28 39 29
Internet www.htb-zweitmarkt.de

Impressum

HTB Immobilienfonds GmbH

Deichstr. 1

28203 Bremen

Geschäftsführer:

Lars Clasen

Roman Teufl

AG Bremen HRB 23707

© **Copyright**

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungs-anlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechts der Bundesrepublik Deutschland vom 9. September 1965 in der jeweils gültigen Fassung zulässig. Zuwiderhandlungen können den Strafbestimmungen des Urheberrechts unterliegen.

Haftungsausschluss

Die Informationen in dieser Präsentation wurden aus Daten erarbeitet, von deren Richtigkeit ausgegangen wurde; wir übernehmen jedoch weder Haftung noch irgendeine Garantie. Die Präsentation darf nicht als Verkaufsangebot oder als Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren verstanden werden. Die in der Präsentation gemachten Aussagen können ohne Vorankündigung geändert werden.

Ende der Präsentation