



Member of the Ahrenkiel Group

FHH Immobilien

Kurzexposé

11

Aktiv Select Deutschland II



Investieren wie die Profis

Mit Projektentwicklungen frühzeitig am Erfolg von Immobilieninvestitionen partizipieren

Früher einsteigen, mehr erwirtschaften

Hohe Erträge mit Projektentwicklungen

Immobilienanlagen sind den meisten privaten Anlegern nicht unbekannt. Viele haben ihr Geld bereits direkt in Wohn- und Geschäftshäuser angelegt oder sich über geschlossene Fonds an Immobilien beteiligt. Meistens handelt es sich dabei um Bestandsobjekte, die zwar als sicheres Investment gelten, im Gegenzug aber eher geringe Renditen bieten. Mit Immobilien lassen sich jedoch nicht erst attraktive Erträge erwirtschaften, wenn sie bereits voll vermietet sind – ganz im Gegenteil. Je früher ein Anleger in der Wertschöpfungskette einsteigt, desto größer sind auch seine Ertragschancen. Mit Immobilien-Projektentwicklungen können durchaus zweistellige Renditen erzielt werden. Zum Vergleich: Eine neu fertig gestellte und voll vermietete Büroimmobilie in sehr guter Innenstadtlage bietet in der Regel nur eine Rendite von etwa 5%. Projektentwicklungen sind auf Grund ihres hohen Aufwands aber kaum für den privaten Investor erschwinglich und bleiben für gewöhnlich den Immobilienprofis vorbehalten. Der FHH Immobilien 11 – Aktiv Select Deutschland II bietet Anlegern hingegen die Chance, ebenso wie die Profis am Erfolg von Projektentwicklungen zu partizipieren.

Mit den Chancen eines Investments in Projektentwicklungen steigen aber auch die Risiken. Daher ist es hierbei noch mehr als bei anderen Beteiligungsmodellen erfolgsentscheidend, die Gefahrenquellen bestmöglich zu vermeiden. Genau das hat Fondshaus Hamburg getan und ein Konzept entwickelt, das die Risiken eines Projektentwicklungsfonds maßgeblich reduziert.

Erprobtes Konzept –

Vorgängerfonds Aktiv Select Deutschland erfolgreich umgesetzt

Die Idee, sich an Projektentwicklungen zu beteiligen, ist nicht neu und hat sich bereits bewährt. Mit dem FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland konnte Fondshaus Hamburg einen erfolgreichen Projektentwicklungsfonds platzieren und seine Expertise in diesem Bereich beweisen.* Erste Objektverkäufe wurden erfolgreich realisiert (siehe S. 5).

Ein solches Beteiligungsmodell ist dabei keinesfalls nur eine Ertragsquelle für die Anleger. Es schafft vielmehr einen Mehrwert für alle Beteiligten. Denn durch die restriktive Kreditvergabe der Banken wird es für Projektentwickler zunehmend schwieriger, ihre Immobilienprojekte zu finanzieren. Geschlossene Fonds bieten hier eine sinnvolle Finanzierungsalternative. Es kommen aber natürlich nicht alle Projekte für einen Projektentwicklungsfonds von Fondshaus Hamburg in Frage. Der Aktiv Select Deutschland II investiert nach klar definierten Kriterien und setzt ausschließlich auf die Zusammenarbeit mit Partnern, die bereits zahlreiche Projekte erfolgreich abgeschlossen haben.

* Der FHH Immobilien 11 – Aktiv Select Deutschland II basiert weitgehend auf dem Modell des FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland, dennoch existieren Unterschiede in der Konzeption. Der Erfolg des Vorgängerfonds ist keine Garantie für den zu erwartenden Verlauf des aktuellen Fonds.

Gute Gründe für eine Investition

- Bewährtes Konzept: Der Vorgängerfonds FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland wurde bereits erfolgreich umgesetzt.
- Mit dem Fokus auf Deutschland investiert der Fonds in einen der stabilsten Immobilienmärkte Europas.
- Die Zusammenarbeit erfolgt nur mit Partnern, die einen ausgezeichneten Track Record im Bereich Projektentwicklungen haben.

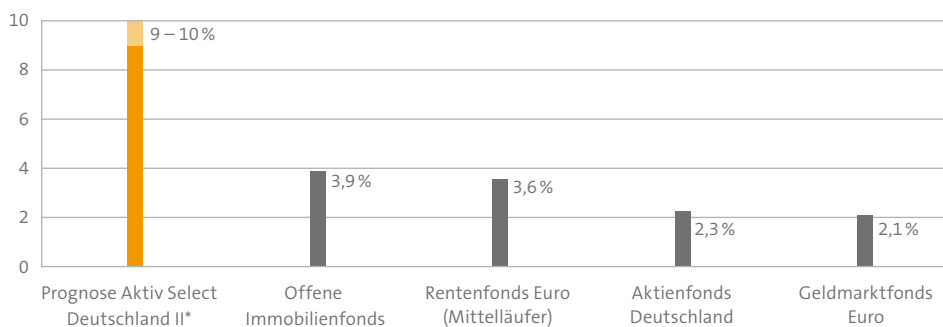
Ihre Vorteile

- Bei Projektentwicklungen können sich Anleger direkt zu Beginn der Wertschöpfungskette an einer Immobilieninvestition beteiligen.
- Hohe Ertragsaussichten: Angestrebte Rendite von ca. 9 – 10 % vor Steuern
- Kurze Fondslaufzeit von rund acht Jahren (inklusive rund ein Jahr Einwerbungsphase)
- Erste Rückflüsse ab 2013 geplant
- Begrenztes Risiko durch klar definierte Investitionskriterien

Die prognostizierte Rendite des Aktiv Select Deutschland II im Vergleich zur Wertentwicklung anderer Anlageformen

DURCHSCHNITTSWERTE IM 10-JAHRESVERGLEICH P. A.: STICHTAG 30. JUNI 2011

in %



* Prospektiert rund acht Jahre

Quelle: BVI, Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Referenzobjekt: Palais Behrens/Palais Theising, Berlin



Was Experten über den erfolgreichen Vorgängerfonds Aktiv Select Deutschland* sagen

Der FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland konnte nicht nur die Anleger, sondern auch zahlreiche Analysten und Journalisten überzeugen.

FONDSRATING
FERI EURORATING SERVICES,
01.05.2009

Gesamtnote: Sehr gut



„Laufen die Projekte [...] planmäßig, haben die Anleger richtig Spaß. Sie können nach Kosten mit einer Rendite von neun Prozent pro Jahr rechnen.“
Fonds&Co.-Urteil: gut

Fonds&Co. 4. August 2009

AM SONNTAG
euro

„Erfahrene und zahlungsstarke Partner, reduziertes Projektentwicklungsrisiko, Platzierungsgarantie, marktübliche Kosten.“

31. Mai 2009

Fazit: „Der Fonds eignet sich für Anleger, die gern in deutsche Immobilien investieren und gleichzeitig den Mut für Projektentwicklungen aufbringen.“

 **fondstelegramm**

29. Mai 2009

Presseecho zu den erfolgreichen Exits

Cash.ONLINE

FHH-Projektentwicklungsfonds kann Renditeprognosen übertreffen

14. Juni 2011

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

FHH-Projektentwicklungsfonds verkauft Beteiligungen

14. Juni 2011

FHH-Projektentwicklungsfonds in der Reinvestitionsphase

finanzweltonline

15. Juni 2011

DAS ONLINE-MAGAZIN FÜR INVESTMENTFONDSBERATER
FONDS ONLINE
professionell

FHH Real Estate 5: Erste Objekt-Exits – Renditen liegen über Prognose

15. Juni 2011

* Der FHH Immobilien 11 – Aktiv Select Deutschland II basiert weitgehend auf dem Modell des FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland, dennoch existieren Unterschiede in der Konzeption. Der Erfolg des Vorgängerfonds ist keine Garantie für den zu erwartenden Verlauf des aktuellen Fonds.

Erwartungen übertroffen – Erste Exits des Vorgängerfonds Aktiv Select Deutschland



Referenzobjekt: Deutsche Börse, Eschborn

Wie gut das Konzept des Projektentwicklungsfonds funktioniert, belegen die ersten erfolgreichen Exits des FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland. Die Investments in die Deutsche Börse in Eschborn, das Beschaffungsamt des Bundesministeriums des Innern (Bundesbeschaffungsamt) in Bonn sowie das Triton-Haus in Frankfurt wurden planmäßig beendet. Für alle drei Projekte konnten dabei auf Objektebene Renditen realisiert werden, die die einstige Fondsprognose von 16 % erreichten oder deutlich überstiegen. Das frei gewordene Kapital soll nun erneut in attraktive Projektentwicklungen fließen.

Das Bürogebäude der Deutschen Börse war das erste Projekt des FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland. In gut 20 Monaten entstanden in Eschborn stolze 53.000 m² Bürofläche für die 2.000 Mitarbeiter des DAX-Unternehmens. Das Gebäude ist heute ein Vorzeigebauwerk für nachhaltiges Bauen und hat das höchste LEED-Zertifikat* in Platin erhalten.

Das „Bundesbeschaffungsamt“ in Bonn wurde als zweites Projekt in den Fonds aufgenommen. Bereits vor Fertigstellung waren schon 90 % der insgesamt 7.500 m² an das Bundesministerium des Innern vermietet. Auch dieser Neubau wurde als nachhaltiges Green Building konzipiert, was durch die Verleihung des DGNB-Zertifikats** in Gold bestätigt wurde.



Referenzobjekt: Beschaffungsamt des Bundesministeriums des Innern, Bonn

Aller guten Dinge sind drei: Mit dem Triton-Haus in Frankfurt hatte sich der FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland das dritte Investment gesichert. Der von Allianz Real



Referenzobjekt: Triton-Haus, Frankfurt

Estate Germany erworbene zehngeschossige Bürokomplex wird von unserem langjährigen Partner Lang & Cie., Frankfurt, umgebaut und ist mit dem DGNB-Zertifikat Gold vorzertifiziert. Alleiniger Mieter ist Allianz Global Investors.

* LEED – Amerikanisches Gütesiegel „Leadership in Energy and Environmental Design“

** DGNB – Deutsches Gütesiegel „Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen“

Unsere Investitionskriterien

Beim FHH Immobilien 11 – Aktiv Select Deutschland II stehen die Immobilienprojekte zum Zeitpunkt der Prospektierung naturgemäß noch nicht fest. Es ist daher umso wichtiger, klare Investitionskriterien zu definieren. Diese bieten Ihnen als Anleger Aufschluss darüber, in welche Art von Projektentwicklungen der Fonds investiert wird. Außerdem helfen sie, das Risiko zu begrenzen.

Klimafreundliche Projekte

Die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind heute wichtiger denn je, um den langfristigen Erfolg von Immobilien zu sichern. Für mindestens 50% der Investitionsobjekte des Fonds (bezogen auf das angestrebte Gesamtvolumen) muss daher ein ressourcenschonendes Energiekonzept vorliegen.

Konzentration auf Deutschland

Auf Grund des vergleichsweise sehr stabilen wirtschaftlichen Umfelds wird der Fonds ausschließlich in attraktiven Regionen Deutschlands investieren.

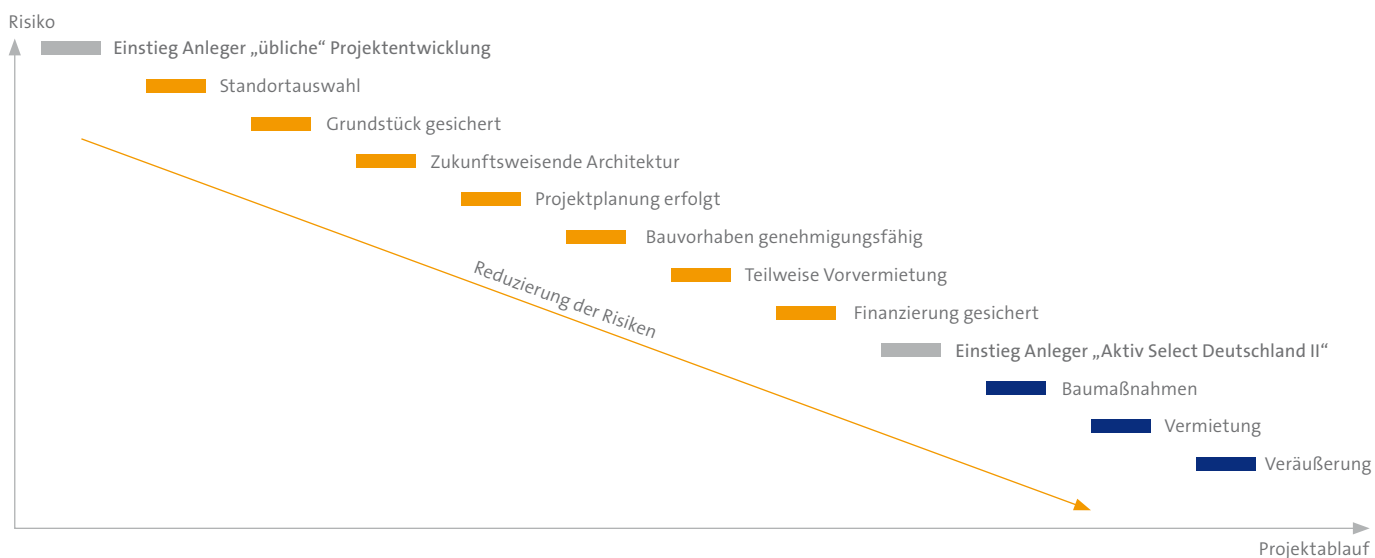
Gesicherte Finanzierung und Baurecht

Investitionen in Projektentwicklungen werden nur dann vorgenommen, wenn sowohl die Finanzierung gesichert als auch das Bauvorhaben genehmigungsfähig ist.

Zusammenarbeit mit erfahrenen Partnern

Für nachhaltige Immobilien-Projektentwicklungen ist ein Partner mit langjähriger Erfahrung unerlässlich. Unsere Partner können beziehungsweise werden auf eine Vielzahl erfolgreich realisierter Projekte verweisen.

Die Phasen einer Projektentwicklung



Sinnvolle Symbiose zwischen Anlegern und Projektentwicklern

Von einer Beteiligung am FHH Immobilien 11 – Aktiv Select Deutschland II profitieren beide Seiten: Die Anleger und die Projektentwickler. Naturgemäß haben Letztere einen hohen Finanzierungsbedarf, den sie größtenteils durch Fremdkapital abdecken. Da Banken für ihre Kredite jedoch höhere Sicherheiten verlangen als früher und sich diese Situation noch weiter verschärfen wird, sind alternative Finanzierungsmöglichkeiten gefragt, um die Projekte weiter voranzutreiben.

Genau das können Fonds wie der Aktiv Select Deutschland II bieten. Die Nachfrage nach zusätzlichem Eigenkapital seitens der Projektentwickler ist demzufolge hoch. Dadurch ergeben sich aussichtsreiche Chancen für private Anleger. Bei den Investitionsentscheidungen wird das Management durch einen erfahrenen Beirat unterstützt. Die Mitglieder sind renommierte Immobilien- und Finanzierungsexperten.

Erfahrung zählt

Im Rahmen von Immobilien-Projektentwicklungen ist es noch wichtiger als bei klassischen Immobilieninvestitionen, professionelle Partner an seiner Seite zu haben, die bereits auf einen positiven mehrjährigen Track Record zurückblicken können. Projektentwickler, mit denen wir für den FHH Immobilien 11 – Aktiv Select Deutschland II eine Kooperationsvereinbarung vorbereiten oder bereits getroffen haben, sind die Fay Projects GmbH, die FRANKONIA Eurobau AG und die Dahler & Company Group GmbH.

Fay Projects GmbH

Die Fay Projects GmbH ist auf die Entwicklung und Steuerung anspruchsvoller innerstädtischer Bauprojekte spezialisiert und steht für die Schaffung nachhaltiger Immobilienwerte mit überdurchschnittlich hoher Wettbewerbsfähigkeit.



Referenzobjekt: E.ON, Regensburg

Das Unternehmen verfügt über die Expertise und das Know-how aus über fünf Jahrzehnten mit weit über 100 erfolgreich fertig gestellten Immobilienprojekten. Die nachhaltig geprägte und gewachsene Unternehmenskultur wird durch die Auszeichnungen mit dem DGNB-Vorzertifikat in Gold für die Büroprojekte Europe Plaza, Stuttgart, E.ON-Neubau, Regensburg, Waidmarkt, Köln, sowie BAC Berlin-Brandenburg zusätzlich betont. Für die Entwicklung des 5-Sterne-Plus-Hotels „Villa Kennedy“ in Frankfurt wurde das Team von Fay Projects 2006 mit dem MIPIM Award für das weltweit überzeugendste Hotelprojekt ausgezeichnet.

REFERENZPROJEKTE FAY PROJECTS GMBH

Objektname	Standort	Fertigstellung	BGF in m ²	Hauptmieter	Nutzung
E.ON Regensburg	Regensburg	2011	30.600	E.ON Bayern AG	Büro
Berlin Brandenburg Airport Center	Berlin	2012	23.000	Diverse	Büro
Waidmarkt	Köln	2012	60.000	Diverse	Büro, Einzelhandel, Hotel, Wohnen, Schulerweiterung

FRANKONIA Eurobau AG

Die FRANKONIA Eurobau AG wurde 1992 gegründet und deckt als Fullserviceimmobilien-dienstleister und Immobilien-Investmenthaus die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Reaktivierung, Revitalisierung, Sanierung und Modernisierung kompletter städtebaulicher Kernbereiche gehören zu den Kernkompetenzen des Unternehmens. Das Spektrum reicht dabei vom klassischen Wohnungs- und Gewerbebau über Büroprojekte bis hin zu stadtbildprägenden Quartiersentwicklungen im Premiumsektor.

Das Team der FRANKONIA Eurobau verfügt über ein breit angelegtes Fachwissen, langjährige, spezifische Erfahrungen und aktuelle Marktkenntnisse.

REFERENZPROJEKTE FRANKONIA EUROBAU AG

Objektname	Standort	Fertigstellung	BGF in m ²	Hauptmieter	Nutzung
Kennedy Haus	Düsseldorf	2004	14.000	Diverse	Büro
Lenbach Gärten	München	2008	66.000	Diverse	Wohnen, Büro, Hotel
Nordbahnhof Carrée	Berlin	2010	41.500	Deutsche Bahn AG	Büro
SIGN	Düsseldorf	2010	14.500	Diverse	Büro



Referenzobjekt: Marco-Polo-Tower, HafenCity Hamburg

Dahler & Company Group GmbH

Getreu ihrem Slogan „Zuhause in besten Lagen“ konzentriert sich die Dahler & Company Group GmbH mit ihren Projektentwicklungsgesellschaften DC Residential und DC Commercial auf die Vermittlung, Entwicklung und das Management hochkarätiger Immobilien in besonders bevorzugten Lagen. Die Gruppe ist überregional und zunehmend auch international tätig und zählt heute mehr als 200 Mitarbeiter.

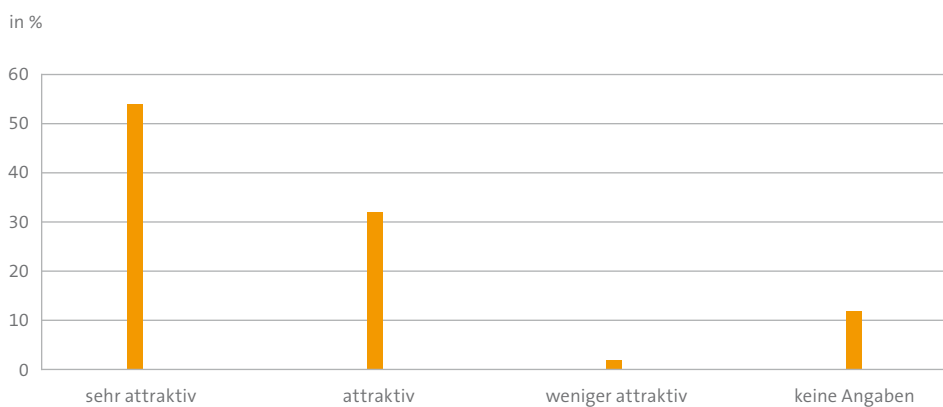
REFERENZPROJEKTE DC RESIDENTIAL UND DC COMMERCIAL

Objektname	Standort	Fertigstellung	BGF in m ²	Hauptmieter	Nutzung
Marco-Polo-Tower	HafenCity, Hamburg	2010	ca. 10.000 Wohnen ca. 1.000 Gewerbe	Diverse	Wohnen, Gewerbe
Friedrichstraße 19 (F19)	Westerland, Sylt	2011	ca. 1.850	Diverse	Einzelhandel, Büro, Wohnen
Centurion Commercial Center	HafenCity, Hamburg	2011	ca. 13.000 Büro ca. 2.000 Einzelhandel	Diverse	Einzelhandel, Büro

Deutschland – Top-Standort für nationale und internationale Investoren

Unter europäischen Investoren ist Deutschland bereits seit langer Zeit äußerst beliebt. Das belegte auch wieder das aktuelle Trendbarometer von Ernst & Young Real Estate zum deutschen Immobilien-Investmentmarkt. Demnach bewerteten 86% aller befragten Investoren Deutschland als attraktiv oder sogar sehr attraktiv.*

Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilien-Investments im europäischen Vergleich



Quelle: Ernst & Young Real Estate Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2011

Und auch im weltweiten Vergleich muss sich der deutsche Investmentmarkt keineswegs verstecken. In einer zweiten Studie von Ernst & Young Real Estate landete Deutschland auf Platz 5 der weltweit attraktivsten Investitionsstandorte.** Für Deutschland spricht dabei die günstige konjunkturelle Entwicklung: Die Arbeitslosenzahlen sinken, der private Konsum nimmt zu und das Bruttoinlandsprodukt wächst. Diese wirtschaftliche Stabilität spiegelt sich auch in den Teilmärkten des Immobilienmarktes wider. Sowohl für Gewerbeimmobilien (Büro, Einzelhandel, Hotel) als auch für Wohnimmobilien stehen die Ampeln vor allem in den Metropolregionen auf Grün.

* Ernst & Young Real Estate, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2011

** Quelle: Ernst & Young Real Estate, Standort Deutschland 2011

Der Fonds auf einen Blick

Fondsvolumen	Ca. EUR 30 Mio. zuzüglich Agio
Eigenkapitalquote	100 %
Mindestbeteiligung	EUR 15.000,- zuzüglich 3 % Agio
Fondslaufzeit	Rund acht Jahre geplant (inklusive rund ein Jahr Einwerbungsphase)
Reinvestition des Eigenkapitals	Mehrmals während der Fondslaufzeit
Rückflüsse	Voraussichtlich ab 2013
Rendite	Ca. 9 – 10 % p. a. vor Steuern angestrebt
Investitionsstandorte	Ausschließlich in Deutschland
Einkunftsart	Überwiegend Einkünfte aus Kapitalvermögen angestrebt (Abgeltungsteuer)



Referenzobjekt: Rocco Forte The Charles Hotel, Lenbach Gärten, München

Fondshaus Hamburg – Ausgezeichnet



Das 2001 gegründete Fondshaus Hamburg hat sich auf geschlossene Immobilienfonds und Schiffsbeteiligungen spezialisiert und verfügt daher über langjährige Erfahrung in der Konzeption, Vermarktung und Verwaltung geschlossener Beteiligungsmodelle. Hauptgesellschafterin von Fondshaus Hamburg ist die renommierte Traditionsreederei Ahrenkiel in Hamburg.

Bis heute hat Fondshaus Hamburg neben 35 Schiffsfonds zehn Immobilienfonds aufgelegt. Für die deutschen Immobilienfonds erhielt das Emissionshaus sogar den Feri EuroRating Award und setzte sich gegen 80 in Deutschland aktive Mitbewerber durch. Der Preis wird nach einem unabhängigen und nachprüfaren Bewertungsverfahren vergeben, bei dem unter anderem die bisherigen Erfolge der Initiatoren, ihre Asset Management-Kompetenz sowie ihre Qualität und Kontinuität auf den Prüfstand gestellt werden.

Verantwortlich für das Immobilienfondsgeschäft ist Angelika Kunath, die zuvor zehn Jahre lang als Geschäftsführerin eines anerkannten Emissionshauses tätig war. Sie und ihr Team verfügen über umfassende Erfahrungen in den Bereichen Fondskonzeption, Fonds- und Asset Management, die den Zeichnern der Fonds zugutekommen.

Bildnachweis

Alle verwendeten Bilder entstammen dem eigenen Archiv bzw. wurden mit freundlicher Genehmigung der nachfolgenden Personen/Unternehmen zur Verfügung gestellt:

DC Residential
 Fay Projects GmbH
 FRANKONIA Eurobau AG
 Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
 Lang & Cie. Real Estate AG

Fondshaus Hamburg

FHH Fondshaus Hamburg
Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH & Co. KG

An der Alster 45 | 20099 Hamburg

Telefon +49.40.31 18 24-0 | Fax +49.40.31 18 24-24
info@fondshaus.de | www.fondshaus.de

Wichtiger Hinweis

Das vorliegende Kurzexposé stellt kein Beitrittsangebot dar, sondern beinhaltet lediglich eine unverbindliche und nicht vollständige Information über den FHH Immobilien 11 – Aktiv Select Deutschland II. Maßgeblich für eine Zeichnung des Angebotes ist ausschließlich der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zur Veröffentlichung gestattete Verkaufsprospekt. Sie erhalten diesen Verkaufsprospekt mit allen wichtigen Angaben zur Beteiligung einschließlich der Risiken bei FHH Fondshaus Hamburg Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH & Co. KG, An der Alster 45, 20099 Hamburg, oder im Internet unter www.fondshaus.de.