

HFH.

F M 1 4

HFH Select Invest

Vermögensanlage

St. Pauli Fischmarkt 14,
Hamburg



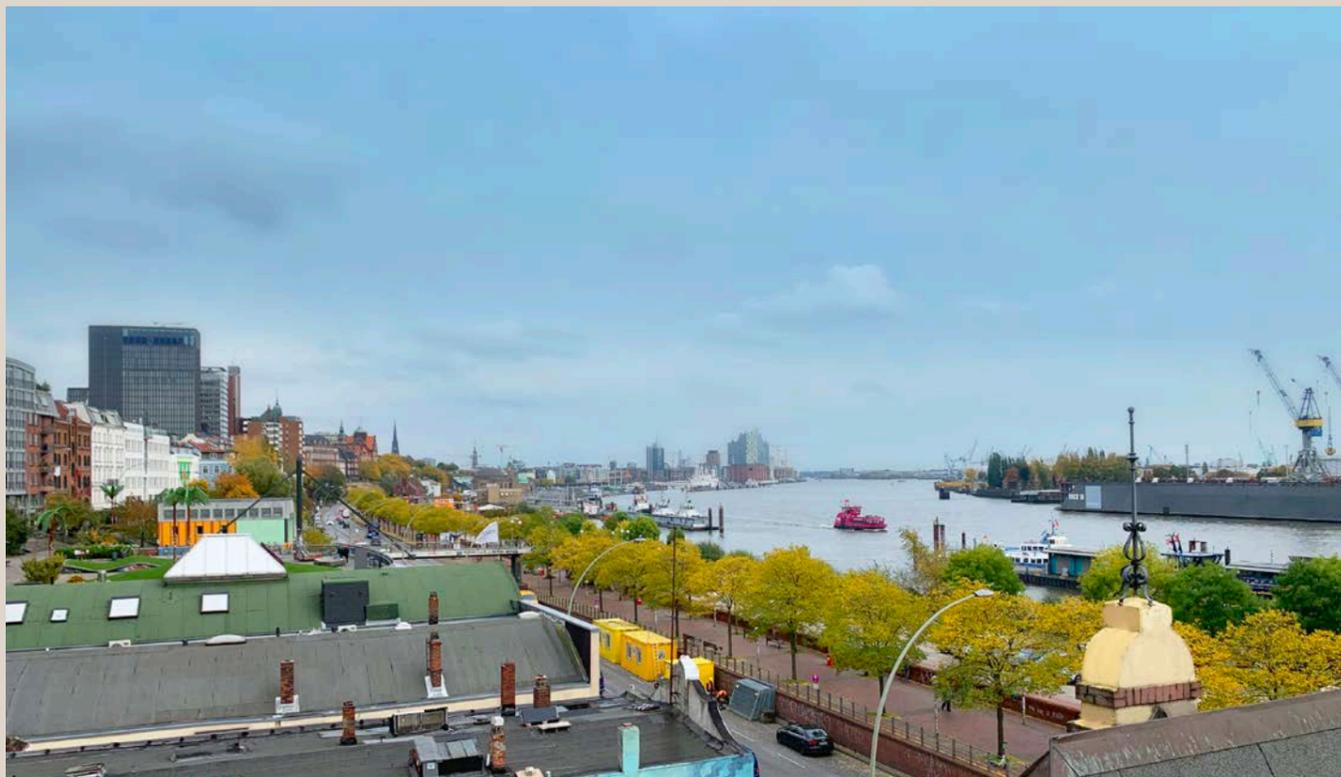
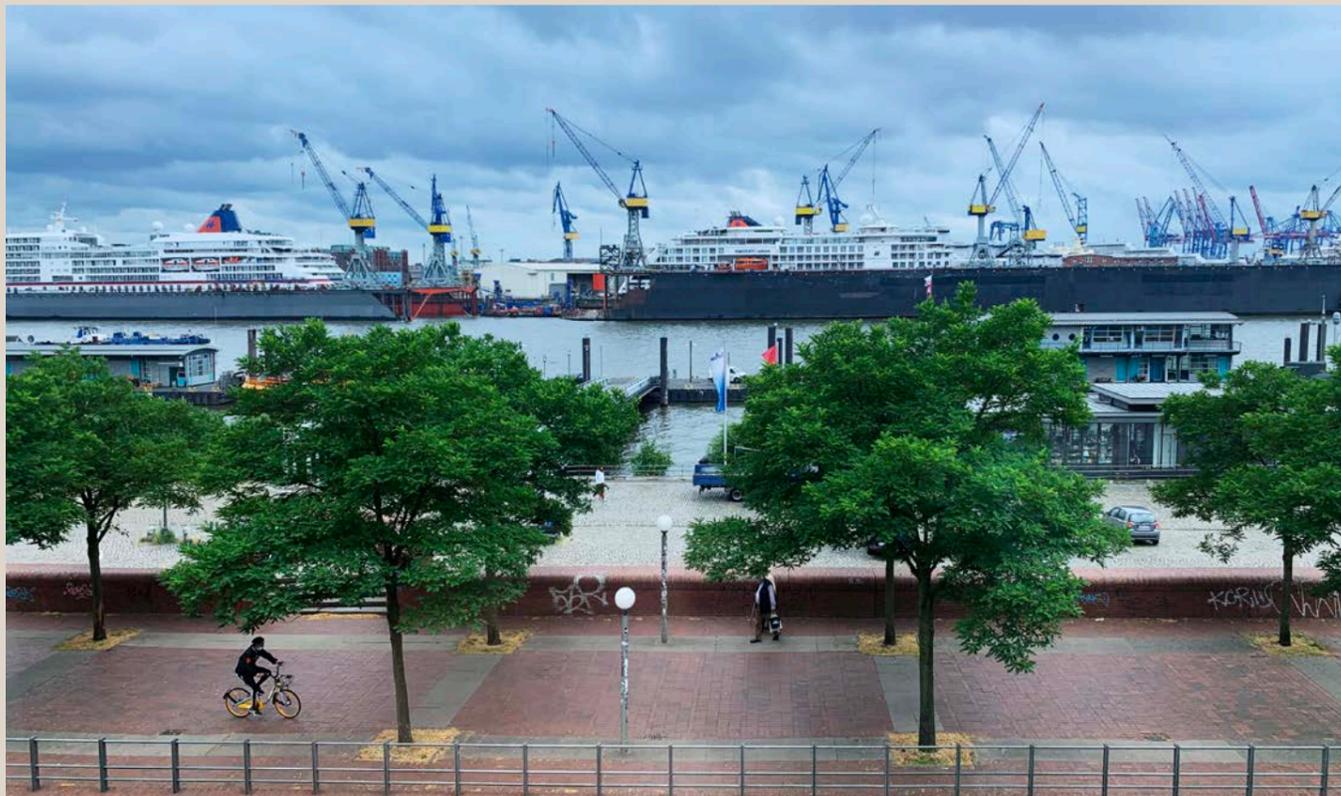
#privateplacement

Warnhinweis Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

HFH Select Invest Projekt.

St. Pauli Fischmarkt 14, 20359 Hamburg

SE
LECT
INVEST



OVERVIEW

Kapitalbedarf
€ 940.000

Verzinsung
6% p.a.

Laufzeit
24-30 Monate

Grundstücksgröße
880 m²

Objekt
ca. **1.240 m²**
Wohnfläche

Gesamt-Investment
€ 7,042 Mio.
mit Renovierung

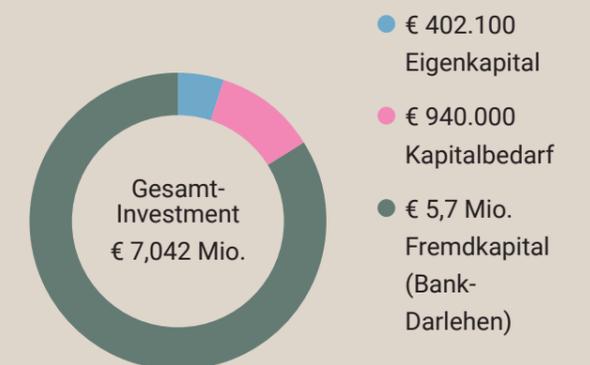
Marktwert nach
Umbaumaßnahmen
ca. **€ 9,9 Mio.**
(22,7 Faktor) aus
Verkauf oder Bestands-
finanzierung, Fertig-
stellung geplant Q1 2022

- ➔ Anzahl der angebotenen Anlagen: 20
- ➔ Mindestzeichnungssumme: € 15.000
- ➔ **Quartalsweise Zinsausschüttung ab Zeitpunkt der Fertigstellung ca. Q1 2022**

Daten

- Altbau um 1885 (1/3 der Grundfläche)
- Neubau 2010 (2/3 der Grundfläche)
- ca. 440 m² Gewerbefläche im EG
- ca. 800 m² Wohnfläche im 1.OG + 2.OG
- 8 Stellplätze Bestandsgebäude
- Objekt wurde am 11.03.21 übernommen, der Kaufpreis ist voll bezahlt
- Kreditvertrag für Ankauf und Ausbaurkosten wurde geschlossen
- Mischgebiet, Altlasten-frei, kein Denkmalschutz
- Das EG ist an einen bekannten Gastronomen vermietet, dieser baut selbstständig aus und um
- Umbauarbeiten werden derzeit ausgeführt und nehmen ca. fünf Monate in Anspruch
- Fertigstellung ca. Q1 2022

Finanzierungsstruktur



Anmerkung Die HFH FM14 GmbH hat der Karshünig Beteiligungs GmbH über eine Servicebank ein Darlehen gewährt, welches diese an ihren Hauptgesellschafter und Eigentümer der Immobilie zur Finanzierung der Projektentwicklung Fischerhaus weiterleitet.

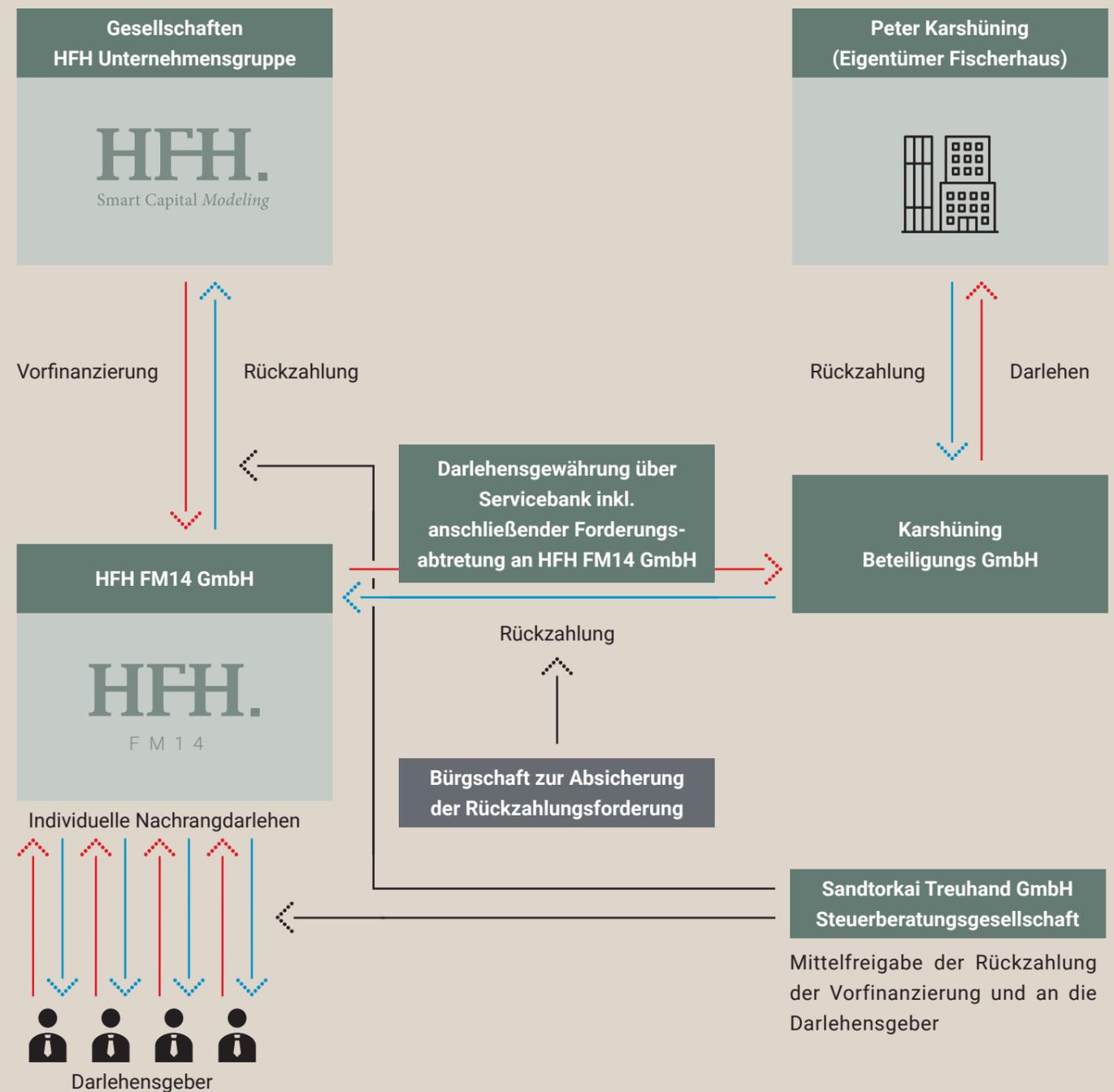
Die HFH-Qualitätskriterien.

Jede Vermögensanlage birgt ein gewisses Risiko. Die HFH Group unterzieht jede Finanzierungsanfrage von Seiten der Projektentwickler einer intensiven Prüfung im Hinblick auf die eigenen strikten Finanzierungskriterien und -bedingungen sowie deren Umsetzbarkeit. Bevor ein Investment vorgestellt wird, durchläuft jedes Projekt einen umfassenden Prüfungsprozess. Nur 3-5% der ursprünglichen Anfragen gelangen schließlich in das Portfolio der HFH Group.

Folgende Zuverlässigkeitsfaktoren finden analog zu den HFH-Qualitätskriterien auf der Ebene der HFH Fischerhaus GmbH Anwendung:

- 1 Selbstschuldnerische, notariell beglaubigte Bürgschaft des Geschäftsführers der Karshüning Beteiligungs GmbH, Herrn Peter Karshüning, als Sicherung für die Darlehensforderungen der HFH FM14 GmbH gegen die Karshüning Beteiligungs GmbH.
- 2 Die Gesamtfinanzierung ist auf der Basis der Planzahlen, aufgrund der zugesagten Bankenfinanzierung und der bereits getätigten Vorfinanzierung durch die HFH Group, gesichert.
- 3 GU-Vertrag mit Partner ist abgeschlossen. Ausführung der Bautätigkeit ist aufgenommen.
- 4 Der Kredit an die Karshüning Beteiligungs GmbH wurde über eine Servicebank gewährt, so dass die sonst häufig übliche, rechtlich nicht ganz unproblematische, Gestaltung im Rahmen der Gewährung eines Nachrangdarlehens, vermieden werden konnte.
- 5 Die Verwendung der Anlegermittel für die Rückführung der von der HFH Group getätigten Vorfinanzierung sowie die Darlehensrückzahlung an die Anleger unterliegt der Mittelfreigabe durch die Sandtorkai Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft.
- 6 Der Empfänger des Darlehens, die Karshüning Beteiligungs GmbH, ist eine Gesellschaft, die nicht nur ihrem Gesellschafter das Darlehen für die Projektentwicklung Fischerhaus weiterleitet, sondern die weitere Projekte finanziert und finanziert hat. Anders als bei einer klassischen Ein-Zweck Projektfinanzierungsgesellschaft verfügt die Karshüning Beteiligungs GmbH daher über weiteres Vermögen, welches zur Rückführung des Darlehens verwendet werden kann. Allerdings können sich negative Entwicklungen bei anderen Projekten ebenfalls negativ auf die Zahlungsfähigkeit der Karshüning Beteiligungs GmbH auswirken.

Investmentprozess.



Makrostandort. Hamburg.

Hamburg ist mit rund 1,85 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Eine Metropole mit internationalem Flair, die nicht nur eine der begehrtesten Wohn- und Wirtschaftsstandorte mit dem höchsten privaten Einkommen aller deutschen Städte ist, sondern auch Standort der führenden, umsatzstärksten deutschen Unternehmen aus den Branchen Industrie, Handel, Medien und Dienstleistung.

Bedeutende Handelsstadt mit hoher Lebensqualität

Der Hamburger Hafen ist einer der größten Umschlaghäfen weltweit und macht die Stadt zusammen mit dem internationalen Flughafen zu einem der bedeutendsten Logistikstandorte in Europa. Seit 2015 sind die Speicherstadt und das benachbarte Kontorhausviertel Teil des UNESCO-Weltkulturerbes. International bekannt ist die 2016 eröffnete Elbphilharmonie. Hamburg verzeichnet ein starkes Wachstum im Bereich des internationalen Stadttourismus und gilt als eine der Städte mit der höchsten Lebensqualität in der Welt.

Wachsende Stadt: allgemeine Urbanisierung und außerordentliche Attraktivität

Die Zahl der Einwohner, der Erwerbstätigen und Single-Haushalte in Hamburg stieg in den letzten Jahren stark an. Alle Prognosen weisen weiter nach oben. Die ökonomische Dynamik und das Angebot an Arbeitsplätzen macht Hamburg zum begehrten Wohnstandort. Durch das hiermit einhergehende Angebotsdefizit und die zeitgleich wachsende Nachfrage nach geeignetem Wohnraum benötigt die Hansestadt jährlich ca. 6.000 Wohnungen. Trotz einer verstärkten Bautätigkeit in den letzten Jahren besteht nach wie vor eine große Lücke zwischen aktueller Bautätigkeit und dem tatsächlichen Bedarf. Der Nachfrageüberhang an qualifiziertem Wohnraum in allen Preissegmenten macht den Immobilienmarkt in Hamburg zu dem wertstabilsten in ganz Deutschland.

- *Lebensqualität*
- *Wirtschaftskraft*
- *attraktiver Immobilienmarkt / Nachfrageüberhang*



Mikrostandort. St. Pauli.

St. Pauli ist wohl der bekannteste Stadtteil Hamburgs. Die Amüsiermeile auf der Reeperbahn, die Landungsbrücken und der Hafen sorgen für ein besonderes Flair im Kulturstadtteil Hamburgs. St. Pauli bietet jedoch noch viel mehr als das und ist unter anderem die Heimat von Hamburgs höchstem Gebäude sowie einer der größten Parkanlagen der Hansestadt.

An der Elbe

Hier direkt an der Elbe pulsiert das Herz St. Paulis. Die großen Dampfer, die früher viele Passagiere nach Übersee transportiert haben, findet man heute nicht mehr. Dafür verkehren Barkassen für Hafenrundfahrten und Fähren

für den täglichen Personentransport über und entlang der Elbe und nicht zuletzt die beeindruckenden großen Kreuzfahrtschiffe. Die gegenüberliegende Blohm & Voss-Schiffswerft präsentiert sich durch rege Tätigkeit an häufig wechselnden Schiffen.

Das Tor zur Welt

Zwischen Fischmarkt, Landungsbrücken und Speicherstadt ist der weltberühmte Hamburger Hafen, der größte Seehafens Deutschlands, zu beobachten. Jährlich finden rund 10.000 Schiffsanläufe statt, auf den insgesamt etwa 43 Kilometer langen Kaimauern gibt es knapp 300 Liegeplätze. Wenn es einen Platz für Fernweh und Seefahrerromantik, dann genau hier.

Auf dem Kiez

Die nah der Elbe gelegene Reeperbahn ist ein Magnet für Einheimische, Touristen und Weltenbummler – Normalos und Verrückte. Hier ist ein unnachahmlicher Mix entstanden, aus einer quirligen Musik- und Theaterszene, zahlreichen Restaurants, Kneipen, Shops und Clubs sowie einem verruchten Rotlichtviertel.

- *Urbaner Stadtteil*
- *Zentral an der Elbe und innerhalb Hamburgs*

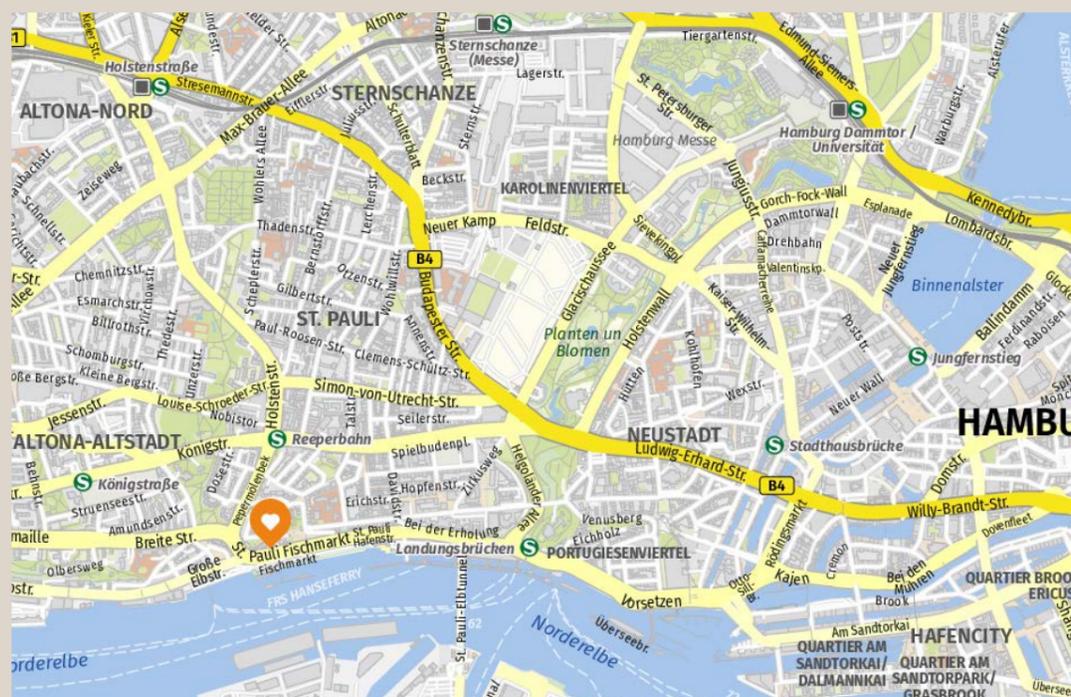


Hauptbahnhof	4,5 km, ca. 12 Min.	3,9 km, ca. 15 Min.
Jungfernstieg (City)	3,5 km, ca. 11 Min.	3,5 km, ca. 12 Min.
Flughafen	11,7 km, ca. 27 Min.	
Barclaycard Arena/Volksparkstadion	8,1 km, ca. 16 Min.	7,8 km, ca. 26 Min.

Die bekannten Hamburger Sehenswürdigkeiten Fischmarkt, Landungsbrücken, Elbphilharmonie, Hafencity, Speicherstadt und Reeperbahn befinden sich in nächster Nähe und sind fußläufig zu erreichen.



Lage.



Der Projektentwickler.

HIPE Hamburger Immobilien Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Mit Fokus auf die Metropolregion der Freien und Hansestadt Hamburg konzentriert sich HIPE auf die Entwicklung von Wohn- & Gewerbeimmobilien. Visionen verwirklichen und das Optimum eines Standorts herausholen, intelligent und nachhaltig bauen, dabei verantwortungsvoll und gesamtheitlich denken: das sind die Herausforderungen, denen sich das Unternehmen widmet und mit großem Engagement und Kompetenz meistert.

Dabei bilden zukunftsorientierte Konzepte die Basis, die alle Beteiligten mit einbeziehen und im Zuge einer integrierten Entwicklung verwirklicht werden. Unter anderem hat HIPE das Quartier „die neue Wilhelmsburger-Mitte“ in Zusammenarbeit mit der igs maßgeblich mitentwickelt und realisiert. Dort wurde im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (iba) der Eingangskomplex der Internationalen Gartenschau entwickelt und betreut. HIPE leistet so fortwährend einen Beitrag zu einem lebendigen Stadtteil.



Referenzprojekt LUMEN, Feldbrunnenstraße Hamburg, gemeinsam mit HFH weitere Projekte: www.hipe-immobilien.de

IBA Exzellenz-Projekte

Eingebettet in den Park der Internationalen Gartenschau (igs) entstand 2013 ein neues Stadtquartier inmitten von Wilhelmsburg. Hier haben sowohl das Ärztehaus, als auch die zwei Stadthäuser Holz 5 1/4 ihren Platz im Gebäudeensemble des Eingangsbereichs gefunden. Beide Projekte wurden auf Basis der IBA-Exzellenz-Kriterien erbaut und erfüllen somit hohe ökologische wie auch städtebauliche Ansprüche.

- Projektentwicklung und -management
- Neubau
- Bestands-Projektentwicklung
- Teilsanierung
- Vollsanierung
- Vermietung

Hamburger Immobilien Projekt- & Entwicklungsgesellschaft mbH

Neuer Wall 9, 20354 Hamburg

T +49 40 76 99 57 91

www.hipe-immobilien.de

HIPE
— H —

Hamburger Immobilien
Projekt- & Entwicklungs-
gesellschaft mbH

Immobilienprojekte –

an denen der geschäftsführende Gesellschafter der HFH Group und mit ihm verbundene Unternehmen mitgewirkt haben.



Bereits zurückgezahlt

7 EICHEN	
Lage	Hamburg
Projektvolumen	€ 6.000.000
Investiertes Kapital	€ 914.000



Bereits zurückgezahlt

ÄRZTEHAUS	
Lage	Hamburg
Projektvolumen	€ 18.000.000
Investiertes Kapital	€ 1.350.000



Bereits zurückgezahlt

BARRIO E	
Lage	Hamburg
Projektvolumen	€ 21.500.000
Investiertes Kapital	€ 1.815.000



Bereits zurückgezahlt

DROSSELGÄRTEN	
Lage	Hamburg
Projektvolumen	€ 21.000.000
Investiertes Kapital	€ 1.266.000



Bereits zurückgezahlt

FELDBRUNNENSTRASSE	
Lage	Hamburg
Projektvolumen	€ 24.000.000
Investiertes Kapital	€ 2.116.200



Bereits zurückgezahlt

HOLZ 5¼	
Lage	Hamburg
Projektvolumen	€ 7.000.000
Investiertes Kapital	€ 402.500



Bereits zurückgezahlt

MEIN OHMOOR	
Lage	Hamburg
Projektvolumen	€ 6.500.000
Investiertes Kapital	€ 755.000



Bereits zurückgezahlt

Nelkenstraße 20	
Lage	München
Projektvolumen	€ 6.100.000
Investiertes Kapital	€ 800.000



Obermenzing	
Lage	München
Projektvolumen	€ 5.900.000
Investiertes Kapital	€ 600.000

Track Record.



1 Mrd. begleitetes Projekt- / Finanzierungsvolumen. Mehr als 20 Jahre Erfahrung am Markt.

Über die HFH Group.

Mit der Gründung des HFH Hamburger Finanzhauses vor mehr als 20 Jahren legte Geschäftsführer Tim Bütecke den Grundstein für die HFH Group, die ausgezeichnete Kompetenzen in den Bereichen Immobilien und Finanzen vereint.

Diese Synergie führt zu einem gleichermaßen umfassenden wie effizienten Angebot für institutionelle und private Kunden: von Strategien in den Bereichen Finanzierung, Kapitalanlage, Vermögensaufbau und -verwaltung bis hin zur Immobilienberatung und Versicherung. Tim Bütecke und sein Team erarbeiten ausgehend von ihrer Expertise passgenaue Lösungen und schaffen reelle Mehrwerte. Dabei behält die HFH Group den steten Wandel der Märkte im Blick und setzt auf eine erfolgreiche Mischung von Bewährtem, Digitalem und Innovativem.

Wichtige Informationen

Dieses Exposé stellt kein öffentliches Angebot zum Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages dar. Der Vertrag über die Gewährung eines qualifiziert nachrangigen Darlehens kann nur auf der Grundlage einer vom Anbieter zur Verfügung gestellten Vertragsdokumentation bestehend aus Darlehensvertrag, Produktinformationsblatt und Anlagen zum Darlehensvertrag gezeichnet werden, die u.a. auch eine Erläuterung von mit der Gewährung der Nachrangdarlehen verbundenen Risiken sowie weitere wesentliche Hinweise einschließlich Hinweisen auf mögliche Interessenkollisionen enthält. Die vorstehenden Unterlagen sind die für eine Zeichnungsentscheidung alleine maßgeblichen Unterlagen. Für die Vermögensanlage wird kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligter Verkaufsprospekt und kein Vermögensanlagen-Informationenblatt erstellt. Aufgrund der Beschränkung des Angebotes auf maximal 20 Vermögensanlagen finden gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) VermAnlG die Regelungen der §§ 5a bis 26 VermAnlG mit Ausnahme von § 18 Absatz 2 und 3 VermAnlG sowie § 19 Absatz 1 Nummer 3 und 4 VermAnlG keine Anwendung.

Die HFH Hamburger Finanzhaus GmbH erhält für die Vermittlung von Darlehensgebern eine Vergütung in Höhe von 2,5 % bezogen auf die jeweiligen Darlehensvaluta.

Die Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Inhalte, insbesondere Fotos und Karten, sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

HFH.

F M 1 4

Anbieter

HFH FM14 GmbH

Großer Burstah 31

20457 Hamburg

Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Tim Bütecke

Geschäftsführender

Gesellschafter

Kontakt

T +49 40 41 43 79 14

M+49 16 33 88 44 33

F +49 41 43 79 10

t.buetecke@hfh.de