

LEISTUNGSBILANZ 2010



MIT DEM RICHTIGEN VERSTÄNDNIS

# Highlights



**August 2011** Nach dem Ankauf von Wohn- und Geschäftshäusern in den Berliner Stadtteilen Treptow, Friedrichshain und Alt-Treptow hat der gemeinsam mit der Berenberg Private Capital aufgelegte Fonds **domicilium 8 stabilis** ein weiteres Wohnhaus erworben. Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Prenzlauer Berg.



**Juni 2011** Hamburg Trust bestellt Dirk Hasselbring zum neuen Vorsitzenden der Geschäftsführung (CEO). Dr. Bernd Walter (CFO) und Lutz Wiemer (CIO) werden ebenfalls in die Geschäftsführung berufen.



**März 2011** Feri EuroRating und n-tv zeichnen Hamburg Trust mit dem **Feri EuroRating Award 2011** in der Kategorie „Outperformer“ aus. Hamburg Trust überzeugt durch seine Fokussierung auf eine Assetklasse sowie die Qualität bei der Standort- und Immobilienauswahl. Von der Berliner Ratingagentur Scope wird Hamburg Trust im Februar erneut in der Kategorie „Geschlossene Fonds Immobilien Deutschland“ ausgezeichnet.



**Februar 2011** Hamburg Trust löst mit dem Verkauf der beiden Wohnanlagen in München-Riem (385 Wohneinheiten) für rund 56,3 Mio. Euro seinen ersten geschlossenen Immobilienfonds **domicilium** erfolgreich auf.



**November 2010** Hamburg Trust erwirbt in Böblingen für rund 29 Mio. Euro ein Wohnprojekt mit 121 energieeffizienten Wohnungen. Die beiden Immobilien sollen in den geschlossenen Immobilienfonds **domicilium 7** (der Vertriebsstart erfolgte im dritten Quartal 2011) eingebracht werden.



**Oktober 2010** Hamburg Trust schließt die Platzierung des geschlossenen Immobilienfonds **domicilium 5** ab. Der Fonds investiert rund 63,1 Mio. Euro in eine Neubau-Wohnanlage mit 181 Wohneinheiten im Hamburger Stadtteil Winterhude. Die Fertigstellung ist für Herbst 2011 geplant.

**September 2010** Hamburg Trust startet den Vertrieb von **domicilium 6**. Der geschlossene Immobilienfonds investiert im Frankfurter Europaviertel rund 44 Mio. Euro in den Neubau von sechs Immobilien mit 160 Wohnungen.

Der von Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH in Kooperation mit der Paramount Group, Inc., New York, aufgelegte Fonds **Finest Selection** erwirbt anteilig das in herausragender Lage befindliche Bürogebäude „1899 Pennsylvania Avenue“, Washington D.C.

**August 2010** Hamburg Trust schließt die Platzierung seines geschlossenen Immobilienfonds **shopping edition 2.2** ab. Der Fonds – ebenso wie der bereits platzierte Vorgängerfonds **shopping edition 2** – investiert in das im Bau befindliche Shopping-Center Thier-Galerie in der Dortmunder Innenstadt.

Hamburg Trust ist ein Spezialist für Immobilieninvestments. Wir bieten geschlossene Immobilienfonds für private Anleger und Spezialfonds für institutionelle Investoren an. Unser Leistungsspektrum umfasst die Bereiche Investment, Konzeption, Vertrieb sowie Asset Management und Fondsmanagement.

Vorwort	2
Geschäftsführung	4

## Mit dem richtigen Verständnis 6

### Hamburg Trust 14

Unser Geschäftsmodell	14
Unser Arbeitsanspruch	16
Kerndaten	20

### Geschäftsentwicklung 22

Marktentwicklung	22
Geschäftsverlauf	24
Chancen und Risiken	26
Ausblick	27

### Fonds 28

Gesamtbetrachtung	28
domicilium 3	30
domicilium 5	36
domicilium 6	38
shopping edition 2	42
shopping edition 2.2	45
Finest Selection	46
Finest Selection 2	51
Weitere Angaben	54

Prüfungsbescheinigung	56
-----------------------	----

Kontakt und Impressum	
-----------------------	--

# Vorwort

**Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Geschäftspartner von Hamburg Trust,**

**einmal mehr dürfen wir feststellen: Wer sich auf das konzentriert, was er kann, und den eingeschlagenen Weg konsequent verfolgt, kommt auch sicher ans Ziel.** So konnten wir im Februar dieses Jahres unsere beiden insgesamt 385 Wohneinheiten umfassenden Wohnanlagen in München-Riem veräußern und damit im fünften Jahr unseres Bestehens unseren ersten geschlossenen Immobilienfonds domicilium mit einer Vorsteuerrendite (IRR) von rund 22 % p. a. erfolgreich auflösen.

Aber auch darüber hinaus dürfen wir mit der Entwicklung im vergangenen Jahr und auch im ersten Halbjahr 2011 sehr zufrieden sein: Seit Veröffentlichung der letzten Leistungsbilanz im Sommer des vergangenen Jahres haben wir den Immobilienfonds shopping edition 2.2 (ECE-Shopping-Center in Dortmund) ebenso geschlossen wie den Fonds domicilium 5, über den wir in 181 Wohneinheiten im Hamburger Stadtteil Winterhude investieren. Gleichzeitig konnten wir mit dem Erwerb weiterer Immobilien bzw. Projekte in Berlin, Böblingen und Karlsruhe die Grundlage für die nahtlose Fortsetzung unserer guten Entwicklung legen.

**Der Markt für geschlossene Fonds erholt sich:** Nach einer schwierigen Phase steigen die Platzierungszahlen wieder an – auch und besonders deutlich im Bereich Immobilienfonds. Dies freut uns, da wir den Bedarf vor allem im Bereich Wohnimmobilien nach wie vor als sehr hoch einstufen. Gleichzeitig ist eine positive Marktstimmung natürlich auch förderlich für unser Geschäft. Abgesehen davon konnten wir in den vergangenen Jahren aber auch zeigen, dass wir uns – dank unserer Fokussierung und eines hohen Qualitätsverständnisses – unabhängig von der Situation im Branchenumfeld gut entwickeln können. Ein Spiegel dafür sind unter anderem die regelmäßigen Experten-Auszeichnungen, von denen wir auch in diesem Jahr wieder zwei erhielten. Sowohl die Ratingagentur Scope als auch Feri EuroRating und n-tv haben unsere Arbeit prämiert (weitere Ausführungen dazu siehe Seite 25).

**Im April dieses Jahres hat das Bundeskabinett einen Gesetzentwurf zur Novellierung des Finanzanlagenvermittler- und Vermögensanlagenrechts verabschiedet.** Seine Umsetzung wird die Transparenz des Marktes für geschlossene Fonds erhöhen und dem Anlegerschutz verstärkt Rechnung tragen. Aus unserer Sicht ist dies ein großer Schritt im Hinblick auf den weiteren Vertrauensaufbau für unsere Branche beim Anleger.

Besonders freuen wir uns darüber, dass der Entwurf einen großen Teil der Anforderungen des VGF Verband Geschlossene Fonds berücksichtigt, dessen aktives Mitglied wir sind. Die Erstellung einer Leistungsbilanz nach VGF-Standard, die Erstellung von IDW-S4-Gutachten für jeden angebotenen Fonds und der Anschluss an die Ombudsstelle Geschlossene Fonds sind nur drei der Anforderungen, denen wir im Rahmen unserer Verbandsmitgliedschaft bislang bereits freiwillig entsprechen.



Auch den Anforderungen des im Frühjahr in neuer Fassung in Kraft getretenen § 32 des Kreditwesengesetzes KWG entspricht Hamburg Trust bereits frühzeitig. Im August 2010 erteilte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin Hamburg Trust die Erlaubnis, als Finanzdienstleister Anlagevermittlung, Anlageberatung, Platzierungsgeschäft und Abschlussvermittlungen zu erbringen.

Zum 6. Juni 2011 ist Herr Dirk Hasselbring als CEO in die Geschäftsführung der Gesellschaft berufen worden. Er übernimmt den Vorsitz der 4-köpfigen Geschäftsführung, in die auch Herr Dr. Bernd Walter und Herr Lutz Wiemer berufen wurden, welche die Entwicklung von Hamburg Trust bereits seit Gründung maßgeblich geprägt haben.

Als Betriebswirt verfügt Herr Hasselbring über eine 20-jährige Erfahrung in der Immobilienwirtschaft und im Finanzwesen. In seiner beruflichen Laufbahn war er national und international u. a. bei einer deutschen börsennotierten Immobilien-AG und bei einem australischen REIT für die Bereiche Investments, Capital Transactions, Funds und Asset Management verantwortlich.

Mit Dirk Hasselbring hat die Gesellschaft einen erfahrenen Immobilienexperten gewonnen, der das Unternehmen in seinen Kernkompetenzen Fonds und Asset Management weiter ausbauen wird.

**Die laufenden Fonds entwickeln sich nach Plan genauso wie die Platzierung der neuen Sachwertbeteiligungen, sodass wir für 2011 und auch das kommende Jahr von einer erfolgreichen Entwicklung ausgehen dürfen.** Neben den aktuellen Projekten werden wir weiter nach attraktiven Anlagemöglichkeiten für unsere drei Investitionsbereiche Wohnen, Büro und Shopping-Center Ausschau halten. Dabei werden wir uns an den Ihnen vertrauten und uns wichtigen Parametern „Qualität in der Leistung“ und „Kontinuität in der Entwicklung“ orientieren.

Auch in der neuen Aufstellung freuen wir uns auf die anstehenden Aufgaben und gehen unseren Weg selbstbewusst weiter. Dabei ist es gut zu wissen, dass Sie, verehrte Partner und Anleger, uns weiter Ihr Vertrauen schenken. Wir werden alles tun, um es zu bestätigen!

Es grüßen Sie freundlich

Hamburg, im August 2011

Dirk Hasselbring

Michael Arndt

Dr. Bernd Walter

Lutz Wiemer

# Geschäftsführung



Dr. Bernd Walter

Dirk Hasselbring, Vorsitzender

Lutz Wiemer

Michael Arndt

## Dirk Hasselbring

*seit Juni 2011:* Vorsitzender der Geschäftsführung, Chief Executive Officer (CEO), der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg  
geb. 1968 in Offenbach, Betriebswirt (BA); berufliche Laufbahn: Deutsche EuroShop AG, Hamburg; GPT Group, Sydney; von 2007 bis 2009 für GPT Mitglied im Aufsichtsrat von Hamburg Trust; zuletzt Geschäftsführer bei Cornerstone Group, Sydney

## Michael Arndt

Geschäftsführer der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Chief Sales Officer (CSO)  
geb. 1967 in Bremen, Dipl.-Ökonom; berufliche Laufbahn: Immobilienbeteiligungsgesellschaft der Bankgesellschaft Berlin mbH, Hamburg; WestFonds GmbH, Hamburg;  
zuletzt Vertriebsleiter und Prokurist der HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH, Hamburg;  
seit 2007 in der Führung von Hamburg Trust

## Dr. Bernd Walter

Geschäftsführer der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Chief Financial Officer (CFO)  
Geschäftsführer der Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH und Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, beide Hamburg;  
Leiter Produktentwicklung der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg  
geb. 1972 in Eutin, Dipl.-Betriebswirt, PhD; berufliche Laufbahn: EHP GmbH, Hamburg; ITC GmbH, Hamburg;  
zuletzt Leiter Konzeption und Prokurist der HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH, Hamburg; seit 2007 bei Hamburg Trust

## Lutz Wiemer

Geschäftsführer der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Chief Investment Officer (CIO)  
Geschäftsführer der Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH, Hamburg  
geb. 1966 in Bad Hersfeld, Chartered Surveyor (MRICS), Immobilienökonom (ebs);  
berufliche Laufbahn: Hamburg-Mannheimer Versicherung AG, Hamburg; MEAG Real Estate Hamburg GmbH, Hamburg;  
zuletzt Mitglied der Geschäftsleitung der HSH Real Estate AG, Hamburg; seit 2007 bei Hamburg Trust

## Dr. Joachim Seeler

*bis Juni 2011:* Chief Executive Officer (CEO) der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg

## Harald Pohl

*bis Juni 2011:* Chief Financial Officer (CFO) der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg

# Mit dem richtigen Verständnis.

**Eigenschaften wie Voraussicht und Kontinuität sind langweilig. Aber sie lassen einen ruhig schlafen.**


Zumindest, wenn es um Geldanlagen geht bzw. darum, mit zur Verfügung gestellten Mitteln einen attraktiven und zugleich sicheren Ertrag zu erwirtschaften.

Wer uns als Partner und Berater kennt, weiß: Wir bewegen uns mit einem hohen Leistungsanspruch auf vertrauten und für alle Beteiligten berechenbaren Wegen.

Dabei entscheiden wir unternehmerisch. Zugleich aber behalten wir immer unsere fest definierten und langfristig gültigen Prinzipien im Blick.

Unsere Kontinuität macht unser Handeln berechenbar und gibt unseren Partnern Orientierung. Wir versprechen: Das wird auch morgen so bleiben.





Eine Pflanze  
wächst  
nicht schneller,  
wenn man  
an ihr zieht ...



# ... aber man kann ihr Wachstum begleiten.

Wer in kritischen Situationen rasch entscheiden und handeln kann, ist im Vorteil. Doch nicht immer geht der Weg zur Lösung über Geschwindigkeit.

Zum Beispiel, wenn es um dauerhafte und hochwertige Ergebnisse geht. Wir stellen jedes unserer Investitionsprojekte auf eine sichere Konzeptgrundlage und entwickeln die Dinge mit Geduld und Verstand.



Nicht immer  
bringt Taktik einen  
wirklich voran ...



# ... wohl aber die Wahl der richtigen Route.


Flexibilität und Improvisationsgabe können helfen, so manche unerwartete Hürde zu nehmen. Dies hilft aber nur, solange man grundsätzlich auf dem richtigen Kurs ist.

Als Spezialist bewegen wir uns mit Hamburg Trust ausschließlich auf uns vertrauten Wegen.

Wir kennen unser Gelände und wissen, über welche Pfade wir zuverlässig unser Ziel erreichen.



Beim Griff nach  
den Sternen  
hat noch niemand  
einen erwischt ...



... aber man  
kann sich an ihnen  
orientieren.

Großes zu planen und Spektakuläres zu errichten, kann viel Freude bereiten.

Vor allem, wenn die Anstrengungen zu einem guten Ende führen. Bei der Wahl des richtigen Maßstabs erreicht man das Besondere auch mit ruhigem Schritt. Wir setzen uns realistische Ziele und sparen unsere Energie für die zuverlässige Begleitung unserer Projekte.

# Hamburg Trust

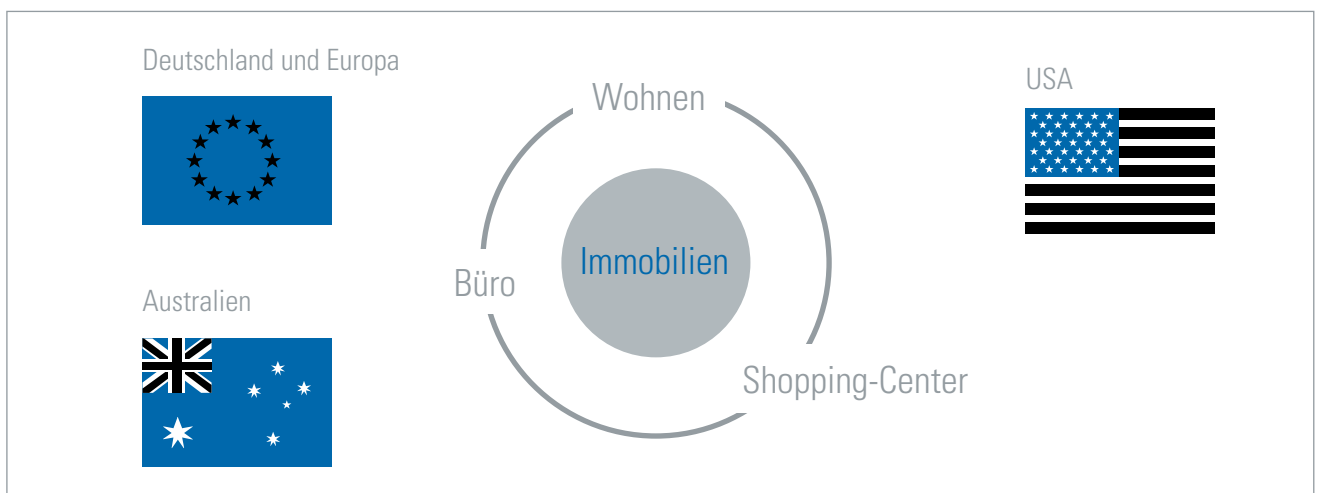
## Unser Geschäftsmodell: Ein Fokus, drei Säulen

### Spezialisten für geschlossene Immobilienfonds

Wir richten unsere ganze Aufmerksamkeit auf die Anlageklasse Immobilien. Dafür gibt es zwei Gründe. Der erste: In ihr kennen wir uns besonders gut aus. Und der zweite: Wir sind von ihrer hohen Attraktivität für unsere Anleger überzeugt. Immobilien sind ein langfristig ausgerichtetes Investitionsgut und damit von kurzfristig schwankenden Rahmenbedingungen deutlich weniger beeinflusst als andere Anlageklassen. Außerdem bedienen sie eine notwendige Grundleis-

tung im alltäglichen Leben. Denn wohnen, arbeiten und einkaufen werden die Menschen ohne Zweifel auch in der Zukunft – unabhängig von technologischen Entwicklungen und modischen Trends. Unser Geschäftsmodell ist darauf ausgerichtet, dass die Menschen zukünftig an attraktiven Standorten zeitgemäße und qualitativ hochwertige Immobilien nutzen können.

Mit unseren geschlossenen Immobilienfonds bzw. Immobilienspezialfonds bieten wir unseren Anlegern die Möglichkeit, sich an langfristig ausgerichteten, konkreten Investitionsprojekten zu beteiligen:



Unser Anlagefokus sind Immobilien: Wohnimmobilien, Büroimmobilien, Shopping-Center in ausgewählten Regionen und Lagen. Wir investieren sowohl in Inlands- als auch in Auslandsfonds: Investitionsobjekte in Deutschland und Europa, in den USA sowie in anderen wirtschaftlich stabilen Regionen wie Australien. Wir investieren für private und institutionelle Anleger.



## Mit drei Leistungssäulen in der Spezialisierung breit aufgestellt

Unser Leistungsspektrum erstreckt sich über die drei Felder geschlossene Fonds, Spezialfonds und Asset Management – sowohl für die eigenen Projekte als auch für Drittkunden:

<b>Spezialist für Immobilienfonds</b> Wohnimmobilien, Büroimmobilien, Shopping-Center		
<b>Geschlossene Fonds</b> für private Anleger	<b>Spezialfonds</b> für institutionelle Investoren	<b>Asset Management</b> für eigene Fondsgesellschaften und Drittkunden

Im Bereich **Geschlossene Fonds** gehen wir zwei Arten von Beteiligungen ein: Zum einen investieren wir in Wohnimmobilien, Büroobjekte und Shopping-Center, die sich in guten Innenstadtlagen bzw. in zentrumsnahen Lagen befinden und einen hohen Vermietungsgrad aufweisen. Darüber hinaus bieten sie eine langfristige Vermietungsperspektive. Damit verfügen diese Immobilien über gut kalkulierbare, stetige Mieteinnahmen und besitzen ein vergleichsweise geringes Anlagerisiko.

Zum anderen konzentrieren wir uns auf sehr gut gelegene Büroimmobilien in US-Metropolen wie Washington oder New York. Durch Änderung der Mieterstruktur, Umnutzung der Mietflächen oder Modernisierung lässt sich der Wert der Immobilien signifikant erhöhen. Die entsprechenden Fonds sind in einer höheren Chancen-Risiko-Klasse angesiedelt, wobei die Risiken auch hier deutlich kalkulierbar bleiben.

Im Bereich **Spezialfonds** wenden wir uns an institutionelle Investoren: Im Rahmen unserer Tätigkeit legen wir für einen bereits von Beginn an feststehenden Kreis von Anteilshabern ein Sondervermögen auf, welches wir während der Laufzeit unternehmerisch verwalten. Bei den Anlegern handelt es sich in der Regel um Versicherungen, Sparkassen und Versorgungswerke, die – neben anderen Vorteilen – ein professionelles Anlagemanagement durch eine Investmentgesellschaft nutzen wollen.

Im Rahmen eines professionellen **Asset Managements** bieten wir die wertorientierte Betreuung von Immobilien bzw. Immobilienportfolios an. Die Leistungen erstrecken sich vom Vermietungsmanagement über die Planung der Modernisierung bis hin zur Steuerung von Partnern vor Ort während der Umsetzung. Das Asset Management betreiben wir für die eigenen Immobilien, bieten die Leistung aber selektiv auch Dritten an.

# Unser Arbeitsanspruch: Sicherheit und Qualität

## Sicher und effizient durch den Investitionsprozess

Wir betreuen unsere Fondsprodukte über den gesamten Investitionszeitraum hinweg – von der Identifikation des geeigneten Investitionsobjekts bzw. -portfolios über die Konzeption, die Emission, das Management während der Laufzeit bis hin zum erfolgreichen Verkauf des Anlageprojektes:



Mit der strukturierten Begleitung der Fondsanlage über den gesamten Investitionsprozess verbinden sich zwei grundlegende Vorteile: Zum einen sind die Prozessschritte aufgrund der zuvor durchgeführten Projekte bereits erprobt und gut aufeinander abgestimmt. Dies schützt alle Beteiligten vor Überraschungen. Zugleich bleiben Schnittstellenverluste und Aufwandsredundanzen im Prozess minimal. Das hält die Managementkosten niedrig.

Die Verantwortung für den Gesamterfolg liegt bei Hamburg Trust. Diese klare Zuordnung der Zuständigkeit verleiht uns eine wichtige Handlungsvollmacht. Sie schafft die ideale Rahmenbedingung dafür, dass wir die Immobilie und damit die Fondsanlage im Sinne des Projekterfolgs sicher durch den Wertschöpfungsprozess führen können.



## Ein festes Ziel, eine klare Strategie und feste Investitionskriterien

Seit unserer Unternehmensgründung im Jahr 2006 verfolgen wir mit Hamburg Trust ein festes Ziel: Wir wollen unser Geschäft mit verlässlichen Fondsprodukten und exzellentem Asset und Fonds-Management sukzessive ausbauen. Das heißt: Wir wollen gesund wachsen. Dies erreichen wir, indem wir für unsere Anleger mit gut und sicher konzipierten Anlageprodukten attraktive Erträge erzielen.

In unserem Geschäftsalltag orientieren wir uns dabei an folgenden **Verhaltensgrundsätzen**:

- In unseren Märkten bewegen wir uns nach rein unternehmerischen Kriterien. Wir müssen nicht um jeden Preis investieren, sondern können gegebenenfalls geduldig auf die passende Investitionsmöglichkeit warten.
- Bei unseren Investitionen streben wir Ertragsstrukturen an, bei denen das Rendite-Risiko-Verhältnis in einer gesunden, das heißt der Risikoklasse entsprechenden Relation steht. Diesem Grundsatz der Chancenadäquatheit bleiben wir auch dann treu, wenn sich kurzfristig Gelegenheiten mit vermeintlich besonders attraktiven Chancen ergeben.
- Wir entwickeln unseren Weg aus eigener Kraft und von einem stabilen Fundament aus. Dazu bauen wir unser Unternehmen organisch auf. Wir steuern die Prozesse stets mit leistungsfähigen Teams und eigenem Know-how.

Unsere Immobilieninvestmentanlagen sind der Spiegel unseres Verhaltens auf der Produktseite: Sie zeichnen sich durch Klarheit in Bezug auf die Immobilienanlage und Berechenbarkeit hinsichtlich der Ertragsprognose aus. Die Strategie in unseren Immobilienaktivitäten ist darauf ausgerichtet, diesen Anspruch – unabhängig von der Zielgruppe – regelmäßig zu bestätigen.

Bei der **Wahl des Investitionsstandorts** achten wir auf drei Kriterien:

- Die Regionen, in denen wir investieren, zeichnen sich durch dauerhaft stabile Umfeldbedingungen aus (*politisch-rechtliche Stabilität*).
- Unsere Investitionsstandorte weisen wirtschaftlich und demografisch positive Wachstumstrends aus; sie liegen tendenziell in Metropolregionen sowie in aufstrebenden Wachstumsregionen (*günstige makroökonomische Perspektive*).
- Der Markteintritt Dritter ist an den Standorten, an denen wir investieren, schwierig bzw. nicht sinnvoll (*hohe Markteintrittsbarrieren für Dritte*).

In der Investitionsphase prüfen wir jedes Objekt im Rahmen einer **Due Diligence** in dreierlei Hinsicht auf seine Eignung:

- Rechnet sich das Objekt nach Bestandsanalyse und Cashflow-Prognose (*kaufmännische Eignung*)?
- Ist das Objekt technisch auf aktuellem Stand und genügt es dem Anspruch über den Planungszeitraum hinweg (*technische Eignung*)?
- Ist die Vertragssituation sicher bzw. frei von relevanten Risiken (*juristische Eignung*)?

Über unser Unternehmensverhalten wollen wir den Anforderungen des Verbands beispielhaft gerecht werden. Deshalb ...

- erstellen und veröffentlichen wir jährlich eine Leistungsbilanz nach VGF-Leistungsbilanzstandard,
- lassen wir zu jedem öffentlich angebotenen Fonds ein Gutachten unabhängiger Wirtschaftsprüfer nach IDW-S4-Standard erstellen,
- unterstellen wir uns der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. für den Fall einer erforderlichen Schlichtung/Klärung im Zusammenhang mit Sachwertbeteiligungen.

## Standards setzen durch VGF-Mitgliedschaft und Orientierung an VGF-Richtlinien

Hamburg Trust versteht sich nicht nur als Spezialist und Interessenvertreter seiner Anleger, sondern auch als Mitglied einer Branche, die ihren Weg in die Zukunft aktiv mitgestaltet. Seit 2005 engagieren wir uns deshalb als Mitglied im Verband Geschlossene Fonds e.V. (VGF). Der Verband setzt sich mit zunehmendem Erfolg für klare Standards und eine erhöhte Transparenz im Fondsanlagegeschäft ein.



## Anforderungen VGF-Mitgliedschaft

Unternehmen und Mitarbeiter	Nachhaltige Emissionsbereitschaft	✓
	Managementenerfahrung / fachliche und sachliche Eignung	✓
	Gesunde Kapitalstruktur und -deckung	✓
	Transparente Aufbau- und Ablauforganisation	✓
Teilnahme	VGF-Branchenzahlen und VGF-Quartalszahlen	✓
	Fortbildung durch VGF-Veranstaltungen	✓
	Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V.	✓
	Begleitung Gesetzgebungsverfahren	✓
Abgabe / Erstellung	Leistungsbilanz	✓
	IDW-S4-Gutachten	✓

# Kerndaten: In vertrauten Strukturen

## In konventioneller gesellschaftsrechtlicher Aufstellung

Die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH verantwortet die Emission der geschlossenen Immobilienfonds. Ihr zugeordnet sind fünf Tochtergesellschaften, die weitere Aufgaben im Rahmen des Investitionsprozesses übernehmen. Im vergangenen Jahr gab es keine Veränderungen in der gesellschaftsrechtlichen Konstruktion.

Gesellschaft	Geschäftsgegenstand
<b>Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH</b>	<p>Initiator für geschlossene Immobilienfonds in Nordamerika, Europa und anderen Regionen</p> <p>Anbieter von Verwaltungsdienstleistungen a) für eigeninitiierte deutsche geschlossene Fonds, b) für Gesellschafter sowie die mit diesen verbundenen Unternehmen und c) für Dritte</p> <p>Anbieter weiterer Beratungs- und Dienstleistungen im Zusammenhang mit Immobilien, auch für institutionelle geschlossene Fonds</p>
<b>Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH</b>	<p>Asset Management für nationale und internationale Immobilienportfolios für von Gesellschaftern der Gesellschaft initiierte Fonds und für Dritte</p> <p>Vermittlung von Verträgen bzw. Vertragsabschlüssen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume und Wohnräume oder im Zusammenhang damit stehende Darlehen</p> <p>Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherrin in eigenem Namen für eigene und fremde Rechnung</p>
<b>Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH</b>	<p>Übernahme von Managementtätigkeiten für andere Gesellschaften, insbesondere kaufmännische Verwaltung</p> <p>Betreuung und Information von Investoren und Anlegern</p> <p>Übernahme der Funktion als Kommanditistin in von der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH initiierten Fonds</p>
<b>Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH</b>	<p>Übernahme von Managementtätigkeiten für andere Gesellschaften, insbesondere kaufmännische Verwaltung</p> <p>Anlegerverwaltung und Weiterleitung von Informationen an Anleger</p> <p>Treuhandrisches Halten und Verwalten von Beteiligungen für Anleger</p>
<b>Hamburg Trust Consulting HTC GmbH</b>	<p>Vertrieb von Immobilienspezialfonds</p>
<b>HT AIF Management GmbH</b>	<p>Übernahme von Managementtätigkeiten für andere Gesellschaften, insbesondere kaufmännische Verwaltung</p> <p>Betreuung und Information von Investoren und Anlegern</p> <p>Übernahme der Funktion als Kommanditistin in von der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH initiierten Fonds</p>



	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH	Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH	Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH	Hamburg Trust Consulting HTC GmbH	HT AIF Management GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gegründet	2007	2007	2007	2007	2009	2011
Stammkapital	EUR 500.000	EUR 25.000	EUR 25.000	EUR 25.000	EUR 50.000	EUR 25.000
Wesentliche Beteiligungsgesellschaften	HTAM, HTB, HTT	–	–	–	–	–
Registergericht Handelsregisternummer	HRB 99956	HRB 101272	HRB 101107	HRB 100573	HRB 111691	HRB 116677
Gesellschafter (Anteil) *	HTH Hamburg Trust Holding GmbH, Berlin (60 %) Dr. Seeler Verwaltungs GmbH, Hamburg (22 %) bis Juli 2011 Michael Arndt, Hamburg (6 %) Harald Pohl, Hamburg (6 %) bis Juli 2011 Lutz Wiemer, Hamburg (3 %) Dr. Bernd Walter, Hamburg (3 %)	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (100 %)	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (100 %)	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (100 %)	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (85 %) Armin Köckerling, Hannover (15 %)	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (100 %)
Geschäftsführung *	Dr. Joachim Seeler Harald Pohl (beide bis 06.06.2011) Dirk Hasselbring (seit 06.06.2011) Michael Arndt, Dr. Bernd Walter, (seit 06.06.2011) Lutz Wiemer (seit 06.06.2011)	Dr. Joachim Seeler (bis 14.07.2011) Lutz Wiemer Dirk Hasselbring (seit 14.07.2011)	Oliver Brinks Dr. Bernd Walter	Oliver Brinks Dr. Bernd Walter	Armin Köckerling Harald Pohl (bis 22.09.2011) Dr. Joachim Seeler (bis 22.09.2011) Dirk Hasselbring (seit 22.09.2011)	Oliver Brinks Dr. Bernd Walter
Insgesamt beteiligte Anleger	4.417					
Zweitmarktaktivitäten	Aufgrund der jungen Unternehmenshistorie hat es bisher keine Zweitmarktaktivitäten gegeben. Es ist geplant, alle Fonds von Hamburg Trust an der Fondsbörse Deutschland, Hamburg, listen zu lassen.					
Anschrift und Geschäftssitz	Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg					

\* zu den Viten der Geschäftsführer bzw. Gesellschafter siehe Seite 5

# Geschäftsentwicklung

## Marktentwicklung

Hamburg Trust verzeichnet für 2010 ein wiederum erfolgreiches Geschäftsjahr. Sowohl im Bereich Wohnimmobilien als auch in den Bereichen Büroimmobilien und Shopping-Center konnte Hamburg Trust neue Projekte aufnehmen. Die laufenden Projekte entwickelten sich nach Plan. Im Privatkundengeschäft platzierten wir ein Eigenkapital von rund 110 Mio. Euro bei einer durchschnittlichen Zeichnungssumme von rund 35.000 Euro. Damit konnten wir den positiven Weg der vergangenen Jahre erfolgreich fortsetzen. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich dies auch 2011 und 2012 nicht ändert.

### Konjunktur stabilisiert sich, Märkte erholen sich weiter

Im zweiten Halbjahr 2009 nahm die Weltwirtschaft wieder an Fahrt auf, um ihren Aufwärtstrend 2010 zu stabilisieren. Nach dem Rückgang der Wertschöpfung im Jahr 2009 von 1 % stieg die Wirtschaftsleistung 2010 weltweit um 5,1 %. Damit vollzog sich die Erholung deutlich schneller als von den Experten erwartet. Die Industrieländer nahmen das Wachstum insgesamt mit geringerer Dynamik auf. Dabei wuchs die Produktion in den USA (+2,9 %) stärker als im Euroraum (+1,8 %). Deutschland verzeichnet für 2010 ein Wachstum von 3,6 % und nimmt diesen Aufschwung auch mit in das laufende Jahr. Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass das Wachstum in vielen Ländern durch geld- und wirtschaftspolitische Maßnahmen vorübergehend gestützt wurde bzw. zum Teil noch immer gestützt wird.

### Wirtschaftsdaten

<b>Deutschland</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011 *</b>
BIP-Wachstum	-4,7	3,6	3,6
Verbraucherpreise	0,3	1,1	2,4
<b>Euroraum</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011 *</b>
BIP-Wachstum	-4,1	1,8	2,0
Verbraucherpreise	0,3	1,8	2,5
<b>USA</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011 *</b>
BIP-Wachstum	-2,4	2,9	2,7
Verbraucherpreise	-0,3	1,6	3,1

Quelle: IfW Kiel 2011 \* Prognose

### Stimmung im Markt für geschlossene Fonds hellt sich weiter auf

Der Scope Geschäftsklimaindex Geschlossene Fonds (GKI) verzeichnete im zweiten Halbjahr 2010 einen kräftigen Sprung und erreichte zum Jahresende den Stand von Anfang 2008 und damit wieder Vorkrisenniveau. Die positive Grundstimmung setzte sich zum Jahresauftakt 2011 fort – wenngleich vonseiten der Fondsinitiatoren noch immer eine gewisse Vorsicht bei der Einschätzung der Situation vorherrschte.

Die Emissionszahlen 2010 bestätigen den positiven Trend: Nach Angaben des Verbands Geschlossene Fonds (VGF) sammelten die geschlossenen Fonds 2010 bei privaten und institutionellen Anlegern 5,8 Mrd. Euro ein. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Plus von 13 %. Das gesamte Fondsvolumen, das heißt Eigen- und Fremdkapital, erreichte im vergangenen Jahr 10,8 Mrd. Euro, was gegenüber 2009 einen Anstieg um 15 % bedeutet.

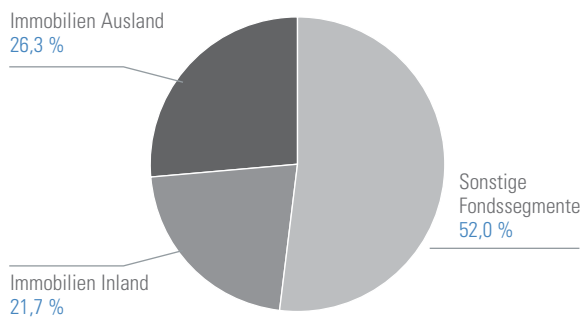
Besonders stark entwickelten sich Deutschland-Immobilienfonds. Hier kletterte das platzierte Eigenkapital 2010 um 46 % auf 1,6 Mrd. Euro. Der deutsche Immobilienmarkt mit seiner vergleichsweise geringen Volatilität entsprach dem sicherheitsorientierten Anlageverhalten der Investoren. Im Ausland investierende Immobilienfonds mussten dagegen deutliche Einbußen hinnehmen (-46 %).

Der Jahresauftakt bei den Platzierungszahlen geschlossener Fonds fiel im Vergleich zum ersten Quartal 2010 eher verhalten aus. Nach wie vor aber bleiben Immobilienfonds sehr gefragt. Die Herausforderung für die Anbieter besteht darin, die passenden Assets in ausreichender Anzahl anzubieten.

## Marktentwicklungen bei geschlossenen Immobilienfonds

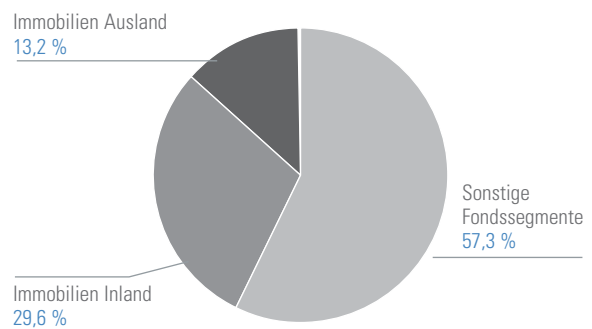
### Marktüberblick Platziertes EK – Anteil am Gesamtmarkt 2009 – 2010

#### Anteil am Gesamtmarkt 2009



Quelle: VGF-Branchenzahlen 2009; Basis: platziertes Eigenkapital

#### Anteil am Gesamtmarkt 2010



Quelle: VGF-Branchenzahlen 2010 ohne Eigenkapitalerhöhungen; Basis: platziertes Eigenkapital

# Geschäftsverlauf

## Wohnimmobilien: Track Record der domicilium-Reihe wächst

Mit unserer domicilium-Reihe konzentrieren wir uns derzeit auf Deutschland. Hintergrund ist, dass sich insbesondere Metropolregionen wie Hamburg und Frankfurt, aber auch Berlin durch einen hohen Bedarf und damit attraktive Investitionsmöglichkeiten auszeichnen.

Im vergangenen Jahr und in der ersten Hälfte des laufenden Jahres waren wir im Bereich Wohnimmobilien sehr aktiv und konnten in allen drei Wertschöpfungsstufen – Immobilienerwerb, Fondsplatzierung und Fondsauflösung – wichtige Erfolge erzielen. So sicherten wir uns im März 2010 in Frankfurt eine im Bau befindliche Wohnanlage mit insgesamt 160 Mietwohnungen und brachten sie im September 2010 über den Fonds domicilium 6 in den Vertrieb. Im November 2010 erwarben wir in Böblingen ein weiteres Wohnprojekt mit 121 geplanten energieeffizienten Wohnungen. Der Vertriebsstart des entsprechenden Fonds domicilium 7 erfolgte im dritten Quartal 2011. Darüber hinaus stiegen wir in Zusammenarbeit mit der Hamburger Berenberg Bank erfolgreich in den Berliner Wohnimmobilienmarkt ein. Die vier in diesem Jahr erworbenen Wohn- und Geschäftshäuser gehen in den Fonds domicilium 8 stabilis ein, dessen Platzierung gegen Ende des zweiten Quartals startete.

Die Platzierung abschließen konnten wir im Oktober 2010 für den Immobilienfonds domicilium 5 – er investiert in eine im laufenden Jahr fertiggestellte Neubuanlage mit 181 Wohneinheiten im Hamburger Stadtteil Winterhude. Darüber hinaus verzeichneten wir mit

dem Verkauf der beiden Wohnanlagen mit 385 Wohneinheiten in München-Riem im Februar dieses Jahres die Auflösung unseres ersten geschlossenen Immobilienfonds domicilium. Hierbei wurde eine Vorsteuerrendite nach IRR von rund 22 % erzielt.

## Büroimmobilien: Akquisitionen in den USA und Deutschland

2010 ging unsere Strategie weiter auf, im US-Markt unter Abstinenz spekulativer Investoren renommierte Immobilien zu attraktiven Einstiegspreisen zu erwerben. Gemeinsam mit der New Yorker Paramount Group erwarben wir im September für unseren Fonds Finest Selection anteilig eine in herausragender Lage befindliche Büroimmobilie in Washington D.C. Finest Selection erwirbt ausschließlich Core-Büroimmobilien in A-Lagen von Metropolen wie New York und Washington.

Im Mai dieses Jahres traten wir auch auf dem deutschen Markt in das Bürosegment ein, indem wir in Karlsruhe für rund 24,5 Mio. Euro die im Bau befindliche Büroimmobilie „Park Office“ erwarben. Der Standort Karlsruhe hat sich in den vergangenen Jahren als krisenfest und wachstumsstark erwiesen und qualifiziert sich damit für uns als attraktiver, weil weniger volatiler Investitionsstandort. Die Immobilie wird in den Fonds FORum-Park Office eingebracht, dessen Vertriebsstart im dritten Quartal geplant ist.



## Shopping-Center: Beide Fonds voll platziert

Erfolgreich entwickelte sich auch die Reihe shopping edition: Nach der Platzierung des shopping edition 2 im April konnten wir bereits im August auch den Nachfolgefonds shopping edition 2.2 voll platzieren. Beide Fonds investieren mehrheitlich in das ECE-Shopping-Center „Thier-Galerie“ in der Dortmunder Innenstadt. Über die beiden Fonds haben sich mehr als 3.200 Anleger an dem Shopping-Center Thier-Galerie beteiligt. Sie nutzen diese seltene Gelegenheit, in ein Projekt in einer der wenigen noch erhältlichen innerstädtisch integrierten Standortlagen in deutschen Großstädten zu investieren.

## Spezialfonds: BaFin-Erlaubnis erreicht und Anerkennung bei institutionellen Investoren

Nach der Gründung der Hamburg Trust Consulting GmbH (HTC) zum Jahresende 2009 haben wir unsere Aktivitäten mit Blick auf die institutionellen Anleger im vergangenen Jahr weiter vorangetrieben. So erhielt die Hamburg Trust Consulting als eines von wenigen Emissionshäusern im Oktober 2010 die BaFin-Erlaubnis zur Erbringung von Finanzdienstleistungen nach § 32 KWG – ein weiterer Meilenstein, der auch von den Investoren honoriert wird. Zahlreiche Gespräche mit institutionellen Investoren bestätigten den zunehmenden Anlagetrend in Richtung Wohnimmobilien Deutschland. Die Teilnahme an zahlreichen Beauty Contests und die Aufnahme in die Datenbanken renommierter Consultants erlaubten der HTC, in allen Segmenten der institutionellen Kundenklientel Fuß zu fassen.

## Positive Ratings: Umfeld honoriert hohen Qualitätsanspruch

Nach Auszeichnungen in den Jahren 2008 und 2009 wurde Hamburg Trust für die Arbeit im Jahr 2010 gleich mehrfach prämiert: Die Berliner Ratingagentur Scope stellte unser Haus in der Kategorie „Geschlossene Fonds Immobilien Deutschland“ zum zweiten Mal in Folge an die Spitze. Von Feri EuroRating und n-tv erhielten wir den Feri EuroRating Award 2011 in der Kategorie „Outperformer“. Und im Scope Management-Rating wurde Hamburg Trust von A auf A+ hochgestuft. Wir freuen uns über diese Auszeichnungen, weil sie uns in unserem Weg – Fokussierung auf eine Assetklasse und Qualität in den Resultaten – bestätigen.

# Chancen und Risiken

## Qualitätsorientiertes Geschäftsmodell sichert stabile Aufstellung

Im Rahmen der unternehmerischen Aktivitäten setzt sich Hamburg Trust laufend mit der Chancen-Risiko-Situation auseinander – im Hinblick auf Ziele und Geschäftsstrategie wie auch in Bezug auf die einzelnen Investitionsprojekte. Im vergangenen Geschäftsjahr und auch darüber hinaus war unser Unternehmen zu jeder Zeit in der Lage, auf neu eintretende Sachverhalte angemessen zu reagieren.

Unser Management handelt nach bewährten und auf dem Vorsichtsprinzip beruhenden Grundsätzen. Dabei erhebt es einen hohen Qualitätsanspruch auf allen Ebenen des unternehmerischen Handelns. Dieser soll die Chancen erhöhen und Risiken reduzieren:

- In der Akquisition konzentrieren wir uns auf den Zugang zu hochwertigen Objekten – im Idealfall abseits von Bieterverfahren. Um diesen zu erreichen, betreiben wir eine intensive Pflege unserer Netzwerke.
- Im Bereich der Finanzierung kooperieren wir mit Banken, die das Kriterium Qualität im Hinblick auf Standort, Immobilie und Konzeption honorieren.
- Das Gleiche gilt für die Kooperationspartner auf der Vertriebsseite. Wir wählen Vertriebswege, in denen das Qualitätskriterium die zentrale Orientierungsgröße ist.

Im Bereich Privatanleger investieren wir in Immobiliensegmente, die sich durch einen geringen Spekulationsgrad und gut vorhersehbare Entwicklungsperspektiven auszeichnen. Dieses gilt ebenso für institutionell ausgerichtete Anlagen, wobei wir hier aufgrund des Vorwissens der Anleger von einem stärkeren Risikobewusstsein ausgehen.

Das Chancen- und Risikomanagement ist bei Hamburg Trust Führungsaufgabe. Aufgrund kurzer Wege und eindeutiger Entscheidungsbefugnisse können wir auch auf unvorhergesehene Ereignisse schnell und angemessen reagieren. Für die laufenden bzw. in der Planung/Umsetzung befindlichen Projekte haben wir keine Risiken identifiziert, die über den in den Fondserläuterungen dargestellten Rahmen hinausgehen.

# Ausblick

## Positive Entwicklung wird sich auch im kommenden Geschäftsjahr fortsetzen

Mit den guten Ergebnissen der jüngsten Zeit im Rücken und einem positiven Gesamttrend für unsere Branche vor Augen dürfen auch wir optimistisch auf das kommende Jahr schauen. Wir gehen davon aus, dass sich für uns in den kommenden Monaten weitere interessante Investitionsmöglichkeiten ergeben werden. Diese werden wir in der gewohnten Gewissenhaftigkeit prüfen und im gegebenen Fall ergreifen.

Im Bereich Wohnimmobilien starten wir im dritten Quartal mit dem Vertrieb von domicilium 7 (Neubau Böblingen) und domicilium 8 stabilis (Bestand Berlin). Gleiches gilt für den Fonds FORum-Park Office in Karlsruhe. Hier werden wir zudem eine Fortsetzung der Reihe prüfen. Nach den erfolgreichen Projekten im Bereich Shopping-Center werden wir auch in unserem dritten Investitionsfeld schauen, inwieweit und wo wir die Reihe shopping edition im nächsten Jahr fortsetzen können.

Für die laufenden Fonds erwarten wir eine Entwicklung im Rahmen der Planungen, sodass unsere inzwischen 4.417 investierten Anleger sich in ihrem Vertrauen in Hamburg Trust bestätigt sehen können.

# Fonds

## Gesamtbetrachtung

### Immobilienfonds Deutschland

Geschäftsjahr 2010						
	Eigenkapital inkl. Agio	Fremdkapital	Investitions- volumen	Auszahlung	Betriebsergebnis Fondsebene	Steuerliches Ergebnis
in TEUR	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist
domicilium 3	14.317 / 14.317	15.848 / 16.556	30.165 / 30.873	348 / 348	262 / 368	-573 / -24
Anzahl Anleger	208					

### Immobilienfonds Deutschland – in Platzierungsphase befindlich –

Geschäftsjahr 2010						
	Eigenkapital inkl. Agio	Fremdkapital	Investitions- volumen	Auszahlung	Betriebsergebnis Fondsebene	Steuerliches Ergebnis
in TEUR	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist
domicilium 5	34.650 / 34.650	0 / **	34.650 / **	** / **	** / **	** / **
Anzahl Anleger	427					
domicilium 6	24.150 / 7.343	0 / **	24.150 / **	** / **	** / **	** / **
Anzahl Anleger	139					
shopping edition 2	68.250 / 68.250	0 / **	68.250 / **	*** / 2.091	** / **	** / **
Anzahl Anleger	2.292					
shopping edition 2.2	29.925 / 29.685	0 / **	29.925 / **	*** / 423	** / **	** / **
Anzahl Anleger	1.146					
<b>Gesamt</b>	<b>156.975 / 139.928</b>	<b>0 / **</b>	<b>156.975 / **</b>	<b>*** / 2.514</b>	<b>** / **</b>	<b>** / **</b>

### Immobilienfonds USA – in Platzierungsphase befindlich –

Geschäftsjahr 2010						
	Eigenkapital inkl. Agio	Fremdkapital	Investitions- volumen	Auszahlung	Betriebsergebnis Fondsebene	Steuerliches Ergebnis
in TUSD	max. Soll / Ist	Soll / Ist	max. Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist
Finest Selection	112.350 / 44.945	*	112.350 / **	*	*	*
Anzahl Anleger	130					
Finest Selection 2	112.012 / 12.813	*	112.012 / **	*	*	*
Anzahl Anleger	75					
<b>Gesamt</b>	<b>224.362 / 57.758</b>	<b>*</b>	<b>224.362 / **</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>

**Gesamt Anleger 4.417**

Negativklärung: Im Zusammenhang mit den dargestellten Vermögensanlagen wurde vom Anbieter keine Fremdfinanzierung angeboten.

\* Aufgrund der Blind-Pool-Konstruktion sind bei den oben genannten Kennzahlen keine Soll- und Ist-Werte vorhanden.

\*\* Die Investitionsphase des Fonds war zum 31.12.2010 noch nicht abgeschlossen.

\*\*\* Es handelt sich um die prospektierte Vorabauszahlung in Höhe von 3,5 % für bereits geleistete Einlagen.

Ein Soll-Wert kann nicht angegeben werden, da zeitanteilig nach Einlagenerbringung verzinst wird und der Verlauf der Einwerbungsphase unterschiedlich sein kann.

kumuliert 2007 bis 2010

<b>Einzuwerbendes Eigenkapital</b>	<b>Fremdkapital</b>	<b>Investitions- volumen</b>	<b>Auszahlung</b>	<b>Betriebsergebnis Fondsebene</b>	<b>Steuerliches Ergebnis</b>
<b>Soll / Ist</b>	<b>Soll / Ist</b>	<b>Soll / Ist</b>	<b>Soll / Ist</b>	<b>Soll / Ist</b>	<b>Soll / Ist</b>
14.317 / 14.317	15.848 / 16.556	30.165 / 30.873	348 / 348	262 / 368	-573 / -24

kumuliert 2007 bis 2010

<b>Einzuwerbendes Eigenkapital</b>	<b>Fremdkapital</b>	<b>Investitions- volumen</b>	<b>Auszahlung</b>	<b>Betriebsergebnis Fondsebene</b>	<b>Steuerliches Ergebnis</b>
<b>Soll / Ist</b>	<b>Soll / Ist</b>	<b>Soll / Ist</b>	<b>Soll / Ist</b>	<b>Soll / Ist</b>	<b>Soll / Ist</b>
34.650 / 34.650	0 / **	34.650 / **	** / **	** / **	** / **
24.150 / 7.343	0 / **	24.150 / **	** / **	** / **	** / **
68.250 / 68.250	0 / **	68.250 / **	*** / 2.091	** / **	** / **
29.925 / 29.685	0 / **	29.925 / **	*** / 423	** / **	** / **
<b>156.975 / 139.928</b>	<b>0 / **</b>	<b>156.975 / **</b>	<b>*** / 2.514</b>	<b>** / **</b>	<b>** / **</b>

kumuliert 2007 bis 2010

<b>Eigenkapital inkl. Agio</b>	<b>Fremdkapital</b>	<b>Investitions- volumen</b>	<b>Auszahlung</b>	<b>Betriebsergebnis Fondsebene</b>	<b>Steuerliches Ergebnis</b>
<b>max. Soll / Ist</b>	<b>Soll / Ist</b>	<b>max. Soll / Ist</b>	<b>Soll / Ist</b>	<b>Soll / Ist</b>	<b>Soll / Ist</b>
112.350 / 44.945	*	112.350 / **	*	*	*
112.012 / 12.813	*	112.012 / **	*	*	*
<b>224.362 / 57.758</b>	<b>*</b>	<b>224.362 / **</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>

# domicilium 3

## Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 3
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 2 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	Emission und Vollplatzierung im Jahr 2009
Platzierungsstatus	platziert
Komplementärin	Hamburg Trust Verwaltung HTV Europa GmbH, Hamburg
Fondsverwalter / Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	208

## Objektdaten

Standort	Albert-Gebel-Str. 8-28, Hamburg
Anzahl der Wohnungen	155
Mietfläche	13.053 m <sup>2</sup> , 138 Tiefgaragenplätze

## Der Fonds

Die Fondsgesellschaft Hamburg Trust HTG Deutschland 2 GmbH & Co. KG (Fonds KG) hat die HTBO Bergedorf Objekt GmbH & Co. KG (Objekt KG) und die HTBO Bergedorf Objektbeteiligungs GmbH gegründet. Die Gesellschaftsanteile der Objekt KG werden in Höhe von 94,9 % von der Fonds KG und in Höhe von 5,1 % von der HTBO Bergedorf Objektbeteiligungs GmbH gehalten. Im Juni 2008 hat die Objekt KG als Bauherrin den Kaufvertrag zum Erwerb der Neubauimmobilie in Hamburg-Bergedorf geschlossen und den Kaufpreis für das Grundstück bezahlt. Der verbleibende Kaufpreis der Immobilie wurde mit Fertigstellung im Juli 2010 fällig und bezahlt.

Das Investitionsvolumen der Fonds KG beträgt rund 14,3 Mio. Euro und teilt sich auf in rund 13,9 Mio. Euro Eigenkapital und rund 400.000 Euro Agio. Fremdkapital wurde nicht in Anspruch genommen.

Das geplante Emissionsvolumen in Höhe von rund 13,9 Mio. Euro wurde im Laufe des Jahres 2009 voll platziert.

Auf Ebene der Objekt KG wurden ein Investitionsvolumen von knapp 27,6 Mio. Euro und ein Anteil des Fremdkapitals von knapp 15,9 Mio. Euro prospektiert.

Aufgrund des großen Interesses an attraktiven Neubauwohnungen und der hohen Akzeptanz des neuen Wohnquartiers konnte eine über der Prognose liegende jährliche Nettokaltmiete realisiert werden. Der Kaufpreis berechnet sich auf Basis der tatsächlichen Nettokaltmieten und übersteigt den ursprünglich prognostizierten Wert. Die Differenz wurde über eine erhöhte Inanspruchnahme des Darlehensbetrags sowie die Nutzung der Liquiditätsreserve der Fonds KG beglichen.



Der Zinssatz des 3-Monats-Euribor war gegenüber dem kalkulierten Zinssatz geringer ausgefallen als kalkuliert und führte auf Ebene der Objekt KG zu niedrigeren Zinsausgaben. Die niedrigeren Aufwendungen für Instandhaltung und Bewirtschaftung der Wohnanlage wie auch die geringeren Ausfälle von Miet- und Nebenkosteneinnahmen führten auf Ebene der Objekt KG zu insgesamt geringeren sonstigen Ausgaben gegenüber den prognostizierten Werten.

## Wohnungsmarkt

### Deutschland

Deutschland belegt mit einer Eigentumsquote von nur 43 % europaweit den vorletzten Rang. Das bedeutet: Mehr als die Hälfte der privaten Haushalte lebt in gemieteten Räumen; insofern spielen Mietwohnungen in Deutschland traditionell eine sehr große Rolle.

Der Wohnungsmarkt zeichnet sich jedoch durch eine hohe Heterogenität und auffallend starke regionale Unterschiede aus. In Ostdeutschland stehen Tausende Wohnungen leer, in den Ballungsräumen im Westen sind Wohnungen knapp und teuer.

Während den Metropolregionen wie München, Stuttgart, Frankfurt und Hamburg hohe Zukunftschancen in Bezug auf Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsmarkt, soziale Lage, Wohlstand etc. bescheinigt werden, findet in peripheren Lagen kaum eine positive Entwicklung statt.

Die Metropolregionen kennzeichnen sich durch

- Bevölkerungsanstieg/wachsende Anzahl privater Haushalte,
- Nachfrageüberhang/unzureichende Neubauaktivität,
- deutliche Mietsteigerungen,
- vernachlässigbare Leerstandsquoten (< 2 %, Bundesdurchschnitt 3,7 %), faktische Vollvermietung.

Zusammenfassend lässt sich für Deutschland sagen: Die Situation der Wohnungsmärkte in den Metropolregionen/Ballungsgebieten lässt weiterhin überdurchschnittliche Mietsteigerungen erwarten. Ländlich geprägte Regionen werden an Bedeutung verlieren; hier stagniert das Mietpreisniveau bzw. ist teilweise sogar rückläufig.

### Hamburg

Der Standort Hamburg schneidet in nahezu allen Studien und Statistiken mit herausragenden Ergebnissen ab. So belegt Hamburg Platz 1 im Feri-Städte-Ranking 2009, das die Entwicklungsperspektiven der 60 wichtigsten Kommunen hinsichtlich Wirtschaftsleistung, Arbeitsmarkt, Bevölkerungsentwicklung und Kaufkraft untersuchte. In anderen Studien werden Hamburg „sehr hohe Zukunftschancen“ und eine „weit überdurchschnittliche Marktattraktivität“ bescheinigt. Mit einem Bevölkerungsanstieg von 4 % bis 2025 weist Hamburg die höchste erwartete Wachstumsrate unter allen Bundesländern auf.

# domicilium 3

Das derzeitige Neubauvolumen mit knapp 3.000 Wohnungen p. a. deckt gerade einmal die Hälfte des tatsächlichen Bedarfs von ca. 6.000 Wohnungen p. a. ab. Dieser Nachfrageüberhang spiegelt sich in der niedrigen Leerstandsquote im Wohnbereich von 1,4 % wider. Sie liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 3,7 %. Auch im europäischen Vergleich landet Hamburg auf Spitzenplätzen. Eine Umfrage unter mehr als 640 Immobilienexperten ergab, dass Hamburg, neben München und London, in der Gunst internationaler Investoren europaweit an der Spitze liegt.

Der Wohnungsmarkt Hamburg zeichnet sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- Geringe Neubautätigkeit
- Massiver Nachfrageüberhang in fast allen Lagen
- Niedrige Leerstandsquote
- Steigende Mietpreise

Fazit: Hamburg gilt als einer der stabilsten Immobilienmärkte in Deutschland und in Europa.

## Stadtteil Hamburg-Bergedorf

Der Stadtteil Bergedorf hat ca. 41.000 Einwohner. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung ist die Hamburger Innenstadt sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn in ca. 20 Minuten zu erreichen. Das attraktive Zentrum Bergedorfs mit historischem Kern, Schlossgarten, Stadthafen, Kanälen etc. macht Bergedorf zu einem beliebten Wohnstandort.

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche bauliche Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteils, insbesondere zur Stärkung des Zentrums abgeschlossen. Im Laufe des Jahres 2010 wurde der neue Busbahnhof inkl. Parkhaus fertiggestellt und das Einkaufszentrum „City Center Bergedorf“ revitalisiert und erweitert. Außerdem ist für 2013 die Errichtung eines Büro- und Ärztecenters sowie eines Multiplexkinos in fußläufiger Entfernung zum Fondsobjekt geplant.

### Wohnanlage

## Albert-Gebel-Str. 8-28

Anzahl Wohneinheiten	155
Anzahl Garagenplätze	138
Wohnfläche	13.053 m <sup>2</sup>
Übernahme per	01.07.2010
Vermietungsstand	100 %

Der Wärmeschutz entspricht der Energieeffizienzklasse KfW 60-Standard und die Schallschutzanforderungen des Bebauungsplans werden erfüllt.

## Entwicklung

Die Erstvermietung fand im Schnitt zu einem Mietpreis von 8,98 Euro/m<sup>2</sup>/Monat statt (Prognose 8,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat). Dieses Ergebnis spiegelte das große Interesse an attraktiven Neubauwohnungen und die hohe Akzeptanz des neuen Wohnquartiers am ehemaligen Güterbahnhof wider. Alle bisher gekündigten Wohnungen konnten problemlos und ohne Verzögerungen wiedervermietet werden. Bei den Anschlussvermietungen wurde das Mietpreisniveau gehalten.

Der Mietausfall fiel deutlich geringer aus als prognostiziert (1,5 %). Hier zeigen sich die Erfolge der strengen Vermietungsrichtlinien.

Auch der Instandhaltungsaufwand entwickelte sich besser als geplant (1.195 Euro anstatt 6.483 Euro). Dies ist dem Projektpartner und dem konsequenten Baucontrolling zu verdanken.

## Ausblick

Der Fokus liegt 2011 weiterhin darauf, die Mieter durch professionelle Betreuung langfristig an das Objekt zu binden und einzelne gekündigte Wohnungen direkt wiederzuvermieten.

Mit allen Mietern wurde eine jährliche Mietsteigerung von 2 % ab 01.01.2012 vereinbart. Insofern werden die jährlichen Mieteinnahmen bis Ende 2011 bei einer unterstellten Vollvermietung zunächst konstant auf einer Höhe von ca. 1.497.000,00 Euro liegen.

## Projektpartner Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH

Die 1946 in den Niederlanden gegründete Bouwfonds Property Development BV ist seit 2006 ein Teil der Rabo Real Estate Group, einem Unternehmen der Rabobank Gruppe, Utrecht.

Die Aktivitäten in Deutschland werden seit Mitte der 90er-Jahre von der Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH über Niederlassungen in Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und München gemanagt. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt bei der Entwicklung von Wohnimmobilien in demografisch wachsenden zentrums- und city-nahen Lagen.

# domicilium 3

## Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	2008 bis 2010		
	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 99,73 %</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	13.895.000	13.895.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	416.850	416.850	0
<b>Gesamt Eigenkapital</b>	<b>14.316.850</b>	<b>14.316.850</b>	<b>0</b>
<b>Fremdkapital</b>			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	15.847.860	16.555.977	708.117
Fremdkapital Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
<b>Gesamt Fremdkapital</b>	<b>15.847.860</b>	<b>16.555.977</b>	<b>708.117</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>30.164.710</b>	<b>30.872.827</b>	<b>708.117</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 99,73 %</b>			
Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	24.546.360	26.007.259	1.460.899
Nebenkosten der Vermögensanlage	458.376	378.362	-80.013
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	2.549.220	2.551.720	2.500
Sonstiges (Disagio, Zwifi-Zinsen)	2.164.445	1.919.197	-245.248
Liquiditätsreserve	446.310	16.289	-430.021
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>30.164.710</b>	<b>30.872.827</b>	<b>708.117</b>

## Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	Geschäftsjahr 01.01. bis 31.12.2010			kumuliert 2010		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
<b>Objektebene</b>						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	708.540	749.760	41.220	708.540	749.760	41.220
Sonstige Einnahmen	0	124	124	0	124	124
Zinsausgaben	-383.484	-223.196	160.288	-383.484	-223.196	160.288
Sonstige Ausgaben	-56.859	-44.860	11.999	-56.859	-44.860	11.999
<b>Betriebsergebnis Objektebene</b>	<b>268.197</b>	<b>481.829</b>	<b>213.632</b>	<b>268.197</b>	<b>481.829</b>	<b>213.632</b>
Tilgung	0	34.146	34.146	0	34.146	34.146
<b>Liquiditätsergebnis Objektebene</b>	<b>268.197</b>	<b>447.682</b>	<b>179.485</b>	<b>268.197</b>	<b>447.682</b>	<b>179.485</b>
<b>Fondsebene 99,73 %</b>						
Beteiligungseinnahmen	267.486	387.110	119.624	267.486	387.110	119.624
Sonstige Einnahmen	6.510	0	-6.510	6.510	0	-6.510
Ausgaben	-12.500	-19.057	-6.557	-12.500	-19.057	-6.557
<b>Betriebsergebnis Fondsebene</b>	<b>261.496</b>	<b>368.053</b>	<b>106.557</b>	<b>261.496</b>	<b>368.053</b>	<b>106.557</b>
Tilgung	0	0	0	0	0	0
<b>Liquiditätsergebnis Fondsebene</b>	<b>261.496</b>	<b>368.053</b>	<b>106.557</b>	<b>261.496</b>	<b>368.053</b>	<b>106.557</b>
Auszahlung absolut	347.500	347.500	0	347.500	347.500	0
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	2,50	2,50	0	2,50	2,50	0
Liquiditätsreserve	360.305	96.205	-264.100	360.305	96.205	-264.100
Stand des Fremdkapitals	15.897.860	16.521.921	624.061	15.897.860	16.521.921	624.061
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	-4,12	-0,17	3,95	-4,12	-0,17	3,95

# domicilium 5

## Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 5
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 3 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	2009
Platzierungsstatus	platziert
Komplementärin	HTWO Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter / Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	427
Platzierungsgarantin	Hamburg Trust HTG GmbH, Hamburg

## Objektdaten

Standort	Barmbeker Str., Knickweg, Geibelstraße, Hamburg
Anzahl der Wohnungen	181
Mietfläche	14.441 m <sup>2</sup> Wohnen, 3.421 m <sup>2</sup> Gewerbe, 284 Tiefgaragenplätze

## Der Fonds

Das Anlageobjekt der Fondsgesellschaft Hamburg Trust HTG Deutschland 3 GmbH & Co. KG (Fonds KG) ist die Beteiligung mit 94,9 % der Anteile an der HTWO Winterhude Objekt GmbH & Co. KG (Objekt KG). Die Objekt KG ist Bauherrin des Neubauwohnungsprojekts in Hamburg-Winterhude. Die verbleibenden 5,1 % der Anteile hält als Verkäuferin und Co-Investorin die Winterhude II Wohnbau GmbH & Co. KG.

Auf Grundlage des Anteilskaufvertrags vom Juni 2009 werden die Objekt KG und damit mittelbar die Fonds KG die Wohnanlage nach Fertigstellung sowie Erreichen eines Vermietungsstands von mindestens 70 % voraussichtlich zum 1. Mai 2012 übernehmen.

Das Investitionsvolumen der Fonds KG beträgt rund 34,6 Mio. Euro und teilt sich auf in 33 Mio. Euro Eigenkapital und 1,6 Mio. Euro Agio. Langfristiges Fremdkapital wurde nicht in Anspruch genommen. Zum 31.12.2010 hat die Fonds KG eine Zwischenfinanzierung aufgenommen und eine Zahlung in Höhe von 17 Mio. Euro an die Objekt KG geleistet, um die ersten Kaufpreistraten zu zahlen.

Das geplante Emissionsvolumen in Höhe von 33 Mio. Euro wurde im Zeitraum November 2009 bis Dezember 2010 voll platziert.

Auf Ebene der Objekt KG beträgt das Investitionsvolumen rund 52,4 Mio. Euro und der Anteil des Fremdkapitals 30 Mio. Euro. Weiterhin hat die Fonds KG der Objekt KG ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 11 Mio. Euro gewährt.



## Wohnungsmarkt

Ausführungen zum **Wohnungsmarkt Deutschland** und **Hamburg** siehe unter domicilium 3, Seite 31 f.

### Stadtteil Hamburg-Winterhude

Winterhude mit seinen knapp 49.000 Einwohnern ist aufgrund der citynahen Lage zwischen Alster und Stadtpark einer der beliebtesten Stadtteile Hamburgs und verzeichnet folglich eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Der Stadtteil zeichnet sich durch viele Facetten aus: Junge Besserverdiener fühlen sich hier genauso wohl wie Familien und Alteingesessene. Neben luxuriösen Reihen-Villen an der Alster und Quartieren aus der Gründerzeit findet man hier auch markante Rotklinker-Wohnsiedlungen aus den 20er- und 30er-Jahren (Jarrestadt).

Das Fondsobjekt liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Trendviertel „Gertigstraße/Mühlenkamp“, das geprägt ist durch ein vielfältiges kulturelles Angebot, zahlreiche Restaurants, Cafés und individuelle, meist inhabergeführte Geschäfte.

Durch mehrere Buslinien und U-Bahn-Haltestellen ist Winterhude überdurchschnittlich gut angebunden.

## Wohnanlage

### Barmbeker Straße/Geibelstraße

Anzahl Wohneinheiten	181
Anzahl Gewerbeeinheiten	4 (Aldi, Sky, Apotheke, Lotto) + 1 (NN, rund 90 m <sup>2</sup> )
Anzahl Garagenplätze	284 (davon 151 Kundenparkplätze)
Wohnfläche	14.441 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	3.421 m <sup>2</sup>
Übernahme	voraussichtlich 01.05.2012

Der Wärmeschutz entspricht der Energieeinsparverordnung 2007 und der Hamburgischen Klimaschutzverordnung und die Schallschutzanforderungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

## Entwicklung

Die Bauarbeiten verlaufen planmäßig. Der Rohbau ist abgeschlossen. Der Innenausbau der drei Wohngebäude war per April 2011 zu ca. 30 % fertiggestellt: Die Wohnungen erfreuen sich einer sehr großen Nachfrage. Drei Monate vor Bezugsfertigkeit (August 2011) sind bereits mehr als 80 % vermietet. Ab November 2011 werden die ersten Einzüge erfolgen.

Die Gewerbemieter (Aldi, Sky, Apotheke, Lotto) sind bereits Ende Mai 2011 vom Nachbargrundstück in das Fondsobjekt übergesiedelt und haben ihren Betrieb dort ab Juni fortgeführt. Bei der oben auf-

## domicilium 5

geführten Fläche von 90 m<sup>2</sup> unter Fondsobjekt Barmbeker Straße/ Geibelstraße handelt es sich um temporär gewollten Leerstand für den Projektentwickler Bouwfonds im Zusammenhang mit der Erschließung des Nachbargrundstücks.

Der Bautenstand wird tagesaktuell per Webcam unter [www.hamburgtrust.de](http://www.hamburgtrust.de) (Produkte, domicilium 5) dokumentiert.

Die Übernahme des Objektes durch den Fonds ist zum 1. Mai 2012 geplant.

### Ausblick

Die Vermietung der Wohnungen wird nach jetzigen Erfahrungen weiter zügig voranschreiten. Erfreulich ist, dass die vertraglich vereinbarte, vom Verkäufer zu erbringende Vermietungsquote in Höhe von 70 % mit mehr als 80 % im August 2011 deutlich vor Übernahme des Objektes erreicht wird.

Auf dem benachbarten Grundstück werden vom selben Projektentwickler in zwei Bauabschnitten ca. 170 Eigentumsmaßnahmen (Wohnungen und Townhouses) realisiert. Die Fertigstellung des gesamten Areals ist für 2014 geplant.

Die Vermarktung dieser Häuser wurde im Mai 2011 gestartet. Auch hier ist bereits jetzt eine sehr große Nachfrage zu verzeichnen.

Ausführungen zum **Projektpartner Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH** siehe unter domicilium 3, Seite 33.

## domicilium 6

### Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 6
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 6 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	2010
Platzierungsstatus	in Platzierung
Komplementärin	HTEO Europagarten Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter / Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	139
Platzierungsgarantin	Hamburg Trust HTG GmbH, Hamburg

### Objektdaten

Standort	Hattersheimer Straße 29-37, Niedernhausener Straße 15-19, Frankfurt
Anzahl der Wohnungen	160
Mietfläche	ca. 11.950 m <sup>2</sup> Wohnen, 160 Tiefgaragenplätze



## Der Fonds

Bei dem Fonds domicilium 6 treten die Anleger der Fondsgesellschaft Hamburg Trust HTG Deutschland 6 GmbH & Co. KG bei. Die Fonds KG ist mit 94,79 % Mehrheitskommanditistin der HTEO Europagarten Objekt GmbH & Co. KG. Die verbleibenden 5,21 % werden von der HTEO Europagarten Beteiligungs GmbH gehalten. Im Juni 2010 hat die Objekt KG den Kaufvertrag zum Erwerb der Neubaumimmobilie im Frankfurter Europaviertel geschlossen. Der Baubeginn war Ende 2009; die geplante Fertigstellung wird Ende des dritten Quartals 2011 sein. Da sich der Kaufpreis an der tatsächlich erzielten Miete orientiert, besteht ein Schutz vor überhöhtem Kaufpreis. Weiterhin übernimmt die Fonds KG die Immobilie erst, wenn mindestens 80 % der Mietflächen vermietet sind.

Das Investitionsvolumen der Fonds KG beträgt rund 24,1 Mio. Euro und teilt sich auf in knapp 23 Mio. Euro Eigenkapital und 1,1 Mio. Euro Agio. Fremdkapital wird nicht in Anspruch genommen.

Von dem geplanten Investitionsvolumen in Höhe von rund 23 Mio. Euro wurden im Laufe des Jahres 2010 rund 7 Mio. Euro Eigenkapital eingeworben.

Auf Ebene der Objekt KG betragen das Investitionsvolumen 37,4 Mio. Euro und der Anteil des Fremdkapitals 20 Mio. Euro.

## Wohnungsmarkt

Ausführungen zum **Wohnungsmarkt Deutschland** siehe unter domicilium 3, Seite 31.

## Frankfurt

Frankfurt ist ein wirtschaftlich überdurchschnittlich erfolgreicher Standort: Das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner beträgt rund 80.000 Euro. Es ist damit mehr als doppelt so hoch wie im bundesdeutschen Durchschnitt. Die Wirtschaftsstärke zieht zahlreiche Unternehmen und damit auch Arbeitnehmer an: Von den 500 größten Industrieunternehmen Deutschlands haben 25 ihren Hauptsitz im Raum Frankfurt; unter ihnen sind vier der zehn größten deutschen Banken. Die Frankfurter Börse ist der drittgrößte Handelsplatz weltweit, die Messe Frankfurt das größte deutsche Messeunternehmen. Und der Flughafen Frankfurt ist mit 70.000 Beschäftigten in rund 500 Betrieben und Institutionen die größte Arbeitsstätte Deutschlands.

Neben der wirtschaftlichen Stärke überzeugt Frankfurt auch durch beste Zukunftsaussichten: Im Städte-Ranking des Foreign Direct Investment Magazine belegt Frankfurt unter den Städten mit einer halben bis einer Million Einwohnern als Großstadt der Zukunft den ersten Platz. Und bei den Top 5 der Großstädte mit der höchsten Lebensqualität liegt Frankfurt auf dem zweiten Platz.

Im bundesweit durchgeführten Ranking der Prognos AG zu den Zukunftsaussichten der 413 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands gehört die Mainmetropole zu den Standorten mit einer sehr hohen Konzentration von langfristig zukunftsfähigen Wachstumsbranchen und liegt in der Gesamtwertung auf Platz vier.

# domicilium 6

Von 67 deutschen Standorten für Wohnimmobilien, deren Investitionspotenzial das renommierte Research-Institut Feri regelmäßig untersucht, liegt Frankfurt am Main zusammen mit zwei weiteren Städten auf Platz sieben – damit bietet die Stadt ein hohes Investitionspotenzial für Wohnimmobilien.

Der Wohnungsmarkt Frankfurt am Main zeichnet sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- Hohe Nachfrage nach modernem und innenstadtnahem Wohnraum
- Niedrige Leerstandsquote
- Steigende Mieten
- Nach München der Wohnimmobilienmarkt mit den zweithöchsten Mieten bundesweit

## Stadtteil Frankfurt Europaviertel

Das Europaviertel ist ein neu errichtetes Cityquartier mit modernen Wohnungen, Büros, Hotels sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten im Herzen der Stadt Frankfurt. Der etwa 145 Hektar große Stadtteil in ruhiger Innenstadtlage zieht bereits namhafte Unternehmen an. Neben rund 32.000 Arbeitsplätzen entstehen hier auch rund 3.800 Wohnungen. Anwohner schätzen nicht nur den Komfort der hochwertig ausgestatteten Neubauwohnungen, sondern auch die Nähe zur Parkanlage „Europagarten“, die zentrale Lage und die gute Verkehrsanbindung – Stadtbahn, Hauptbahnhof, Universität und Messe Frankfurt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das Europaviertel erstreckt sich auf etwa 3,5 km Länge zwischen dem Platz der Republik und dem Rebstockpark-Gelände.

Städtebauliches Rückgrat des Europaviertels wird der Europa-Boulevard: Mit doppelten Baumreihen, attraktiver Beleuchtung und zahlreichen Sitzgelegenheiten bietet er ein einzigartiges Straßenbild, das den großen Flaniermeilen anderer europäischer Metropolen in nichts nachsteht.

### Wohnanlage

## Hattersheimer Straße 29-37, Niedernhausener Straße 15-19

Anzahl Wohneinheiten	160
Anzahl Garagenplätze	160
Wohnfläche	ca. 11.950 m <sup>2</sup>
Übernahme	voraussichtlich 31.12.2011/01.01.2012

Das Quartier GWH am Europagarten schließt sich direkt an das Herzstück des Europaviertels an: den Europagarten mit einer Fläche von rund 60.000 m<sup>2</sup>.



In 12 Gebäuden entstehen insgesamt 284 Wohneinheiten, eine Kindertagesstätte und ein Hausmeisterbüro. In Anlehnung an die direkt angrenzende Bebauung werden die Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichtet. Eine Ausnahme bildet hierbei Haus 10, welches über fünf Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügt.

Nach Vorliegen der Baugenehmigung wurde Ende 2009 mit dem Bau begonnen. Die Fertigstellung wird voraussichtlich bis Ende drittes Quartal 2011 erfolgen.

Der Fonds erwirbt Eigentum an dem 8.816 m<sup>2</sup> großen Grundstück, auf welchem in sechs Gebäuden 160 Wohnungen mit ca. 11.950 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 160 Tiefgaragenstellplätze errichtet werden.

Die Gebäude werden in energetischer Bauweise nach den Kriterien der KfW Förderbank als KfW-Effizienzhaus 55/EnEV 2007 errichtet.

Das Bauvorhaben erhält ein umfangreiches Sicherheitspaket gemäß dem polizeilichen Gütesiegel „Sicheres Wohnen in Hessen“ (u. a. VSG-Verglasung im Erd- und teilweise im 1. Obergeschoss, Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse 3, abschließbare Fenstergriffe und Pilzkopfverriegelung, Videoüberwachung der Tiefgarage).

Weitere Ausstattungsmerkmale sind eine weitläufige Außenanlage mit Kinderspielplatz, großzügige helle Treppenhäuser, Aufzüge, 3-fach-Verglasung, große Terrassen, Balkone oder Dachterrasse, überwiegend Tageslichtbäder, Sanitärobjekte und Fliesen namhafter Markenhersteller, Parkettboden und Videogegensprechanlagen.

Die Erstvermietung erfolgt seitens des Projektpartners GWH auf Grundlage der mit der Objekt KG vertraglich vereinbarten Vermietungsrichtlinien und Mustermietverträge. Entsprechend der zu erwartenden hohen Nachfrage sowohl von Singles als auch von 2-Personen-Haushalten wurden Wohnungsmix und Grundrisse auf diese Zielgruppen ausgerichtet.

## Entwicklung

Der Bau schreitet gut voran. Die ersten Wohnungen wurden im Mai 2011 abgenommen; die ersten Mieter haben im Laufe des zweiten Quartals 2011 ihre Wohnungen bezogen. Die endgültige Übernahme des Objektes ist für den 31.12.2011/01.01.2012 vorgesehen. Per 31.08.2011 betrug der aktuelle Vermietungsstand 98 %.

## Ausblick

Wir gehen davon aus, dass spätestens zum Ende des Jahres 2011 alle Wohnungen vermietet sind und die Fondsgesellschaft die Anteile an der Objektgesellschaft direkt nach Fertigstellung im Herbst 2011 übernehmen kann.

## Projektpartner GWH

Die Frankfurter Wohnungsgesellschaft GWH ist ein Immobilienmanager, spezialisiert auf Wohnimmobilien. Unter dem Dach der Landesbank Hessen-Thüringen baut, vermietet und bewirtschaftet die GWH Wohngebäude in Hessen und in den Wachstumsmärkten Rhein-Main, Rhein-Neckar und des Rheinlands. Insgesamt managt das Unternehmen derzeit mehr als 47.000 Wohnungen, sowohl im eigenen Bestand als auch im Auftrag Dritter. Das Unternehmen verfügt über mehr als 80 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft.

# shopping edition 2

## Fondsdaten

Fondsbezeichnung	shopping edition 2
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 4 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	2009
Platzierungsstatus	platziert
Komplementärin	HTD4 Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter / Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	2.292
Platzierungsgarantin	Hamburg Trust HTG GmbH, Hamburg

## Objektdaten

Standort	„Thier-Galerie“ in westlicher Dortmunder Innenstadt
Mietfläche	45.000 m <sup>2</sup> Einzelhandels- und Dienstleistungsmietfläche (inkl. 5.500 m <sup>2</sup> Büroflächen), davon 33.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, zzgl. 5.200 m <sup>2</sup> Lagerfläche, 730 Parkplätze

## Der Fonds

Die Anleger beteiligen sich an der Fonds KG shopping edition 2, welche eine Minderheitsbeteiligung an der Objektgesellschaft Thier-Galerie Dortmund hält.

Die Objekt KG ist Eigentümerin von in Dortmund gelegenen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 22.000 m<sup>2</sup>. Auf dem Gesamtareal wird derzeit nach teilweisem Abriss und Rückbau der bestehenden Bebauung ein Shopping-Center und Geschäftszentrum einschließlich Stellplätzen errichtet. Das Richtfest war im Oktober 2010. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Fonds KG bemisst sich an der realisierten Miete und beläuft sich auf rund 68,2 Mio. Euro. Auf Ebene der Fonds KG wurden keine Fremdmittel-Endfinanzierungen vereinbart. Die Mittel werden nur aus Eigenkapital finanziert. Der Fonds war im April 2010 platziert. Bis dahin wurden insgesamt rund 68,2 Mio. Euro Eigenkapital inkl. Agio eingeworben. Die Gesamtinvestition der Objekt KG beträgt ca. 303 Mio. Euro, wovon 180 Mio. Euro als Fremdkapital bereitgestellt werden. Neben der Fonds KG sind weitere Co-Investoren beteiligt. Trotz des langen und harten Winters 2009 kam es zu keinen nennenswerten Bauverzögerungen. Die Fertigstellung des Objektes und damit der Beginn der Bewirtschaftungsphase wird sogar bereits zwei Monate früher als geplant, im September 2011, erfolgen.

Die Fonds KG des Nachfolgerfonds shopping edition 2.2 hat ein Investitionsvolumen von rund 30 Mio. Euro und ermöglicht den Anlegern ebenfalls eine Beteiligung an dem Objekt Thier-Galerie Dortmund. Zusammen mit der Fondsgesellschaft shopping edition 2 verfügen die beiden Gesellschaften über die Möglichkeit, eine Reihe von Entscheidungen der Objekt KG maßgeblich zu beeinflussen.



## Der Markt

Dortmund ist die größte Stadt des Ballungsraums Ruhrgebiet sowie das Wirtschafts- und Handelszentrum Westfalens mit einer hohen Bevölkerungsdichte von rund 2.084 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Der Standort bildet den bedeutendsten Verkehrsknotenpunkt Westfalens. Mit sechs Autobahnen und fünf Bundesstraßen ist er ausgezeichnet an das deutsche Fernstraßennetz angebunden. Darüber hinaus stellt die Stadt Dortmund einen der stärksten Einzelhandelsstandorte in der Rhein-Ruhr-Region.

Das rund 22.000 m<sup>2</sup> große Grundstück, auf dem das Shopping-Center entstehen wird, befindet sich im Westen der Dortmunder Innenstadt mit direkter Anbindung an die Hauptfußgängerzone Westenhellweg – eine der zehn Einkaufsstraßen mit der deutschlandweit höchsten Passantenfrequenz.

Die Mikrolage des Standorts – mit seiner Begrenzung durch den viel befahrenen Erschließungsring Hoher Wall und seiner exponierten Lage am Westenhellweg – wird der „Thier-Galerie“ zusammen mit einer erstklassigen Verkehrsanbindung die Aufmerksamkeit von Passanten und PKW-Fahrern sichern. Die Parkebenen für PKW-Fahrer sind über zwei unabhängige Ein- und Ausfahrten zu erreichen.

Der Mikrostandort verfügt zusätzlich über eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). So ist die S-Bahn- und U-Bahn-Haltestelle Kampstraße nur wenige Schritte vom Haupteingang der neuen Thier-Galerie entfernt.

## Das Shopping-Center

Das Shopping-Center verfügt über ein Untergeschoss und sechs oberirdische Etagen. Die Bruttogeschossfläche des Gesamtbauwerks beläuft sich nach dem aktuellen Stand der Planung auf etwa 111.000 m<sup>2</sup>. Der darin enthaltene Einzelhandel verteilt sich auf 3 ½ Ebenen und wird voraussichtlich eine Fläche von rund 45.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Auf dieser Gesamtfläche entstehen etwa 150 Shops unterschiedlicher Größe für Gastronomie, Dienstleistungsunternehmen und Einzelhandel. Die Ebenen des Shopping-Centers verteilen sich auf Basement, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sowie drei Parkebenen mit 730 Parkplätzen im 3., 4. und 5. Obergeschoss. Weitere rund 5.000 Stellplätze in Parkhäusern und ca. 5.500 Stellplätze stehen in der Innenstadt zur Verfügung.

Zusätzlich zum Shoppingbereich wird das ehemalige Verwaltungsgebäude der Thier-Brauerei an der Straße Hoher Wall mit rund 5.500 m<sup>2</sup> erhalten und in den Komplex integriert. Im Erdgeschoss des ehemaligen Verwaltungsbaus, welches dem 1. Obergeschoss des Shopping-Centers entspricht, soll die Halle des Gebäudes als Eingang zur Ladenstraße genutzt werden. Neben dem Erhalt des bereits bestehenden Gastronomiebetriebes ist die Ansiedlung weiterer Unternehmen dieser Art vorgesehen. Sie alle können den Grünstreifen vor dem Gebäude mittels Außenbestuhlung nutzen. Die Büros in den weiteren vier Obergeschossen des Verwaltungsbaus werden neu zugeschnitten.

Das Shopping-Center ist durch eine energieeffiziente Bauweise gekennzeichnet. Im Fokus stehen Photovoltaikanlagen, die Nutzung von Geothermie, moderne Wärmerückgewinnungsverfahren, energieeffiziente tageslichtabhängige Steuerung der Centerbeleuchtung, frequenzabhängige Steuerung der Rolltreppen sowie intelligente Steuerungssysteme für eine natürliche Be- und Entlüftung.

## shopping edition 2

Es ist ein vielfältig strukturierter Geschäftsbesatz mit allgemein bekannten Namen und Geschäften vorgesehen. Neben drei Großtextilunternehmen werden ein Sportfachmarkt, ein Elektronikfachmarkt, nationale und internationale Bekleidungsfach- und Schuhgeschäfte sowie ein Lebensmittelsupermarkt und arrondierende Lebensmittelgeschäfte vertreten sein. Nationale und internationale Spezialitäten bietet ein Food-Court, der mit über 500 Sitzplätzen und einer großzügigen Außenterrasse ausgestattet ist.

Das Shopping-Center verfügt über eine Größe, die eine hohe Aufmerksamkeit und eine weitreichende Anziehungskraft erzielen wird. Dies bestätigt insbesondere das durch die GfK GeoMarketing GmbH für den Center-Standort ermittelte Einzugsgebiet, das 2,4 Millionen Einwohner und umfangreiches Ladeneinzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von rund 12,3 Mrd. Euro umfasst.

Das Standortgutachten der GfK belegt: „Insgesamt gesehen stellt das geplante Shopping-Center eine der wenigen noch erhältlichen innerstädtisch integrierten Standortlagen in deutschen Großstädten dar. Zudem gibt es in Deutschland eine nur überschaubare Zahl an Objekten, die eine ähnliche Standortqualität, Dimensionierung und Nachfrageplattform mitbringen.“

Durch die ECE werden regelmäßig ausgefallene Marketingkonzepte geplant und umgesetzt. Das Objekt profitiert dabei von Synergieeffekten, die sich sowohl hinsichtlich der Vermietung als auch des Managements aus dem Betrieb von insgesamt 132 Shopping-Centern innerhalb der ECE-Gruppe ergeben.

Bereits sechs Monate vor Fertigstellung des Centers konnte eine Vorvermietungsquote von rund 80 % bezogen auf die prognostizierten Gesamtmieteinnahmen erreicht werden. Zahlreiche weitere Verträge mit namhaften Filialisten und Großmietern sind endverhandelt oder liegen bereits zur Unterschrift beim Mieter.

### Ausblick

Geplant war die Eröffnung für November 2011. Aufgrund einer kürzeren Bauzeit wird das Shopping-Center bereits im September 2011 eröffnet. Wir gehen davon aus, dass zu dem Zeitpunkt alle Flächen vollvermietet sind.

### Der Partner

Die Tier-Galerie in Dortmund wird hinsichtlich Projektentwicklung, Bau, Vermietung und Management von der ECE aus einer Hand professionell begleitet. Darüber hinaus wird der Objekterfolg insbesondere durch die langfristige Gesellschaftsbeteiligung der Familie Otto bzw. der ECE forciert.

Die ECE verfügt über mehr als 40 Jahre Erfahrung im Einkaufszentrum-Bereich und ist heute mit 132 innerstädtischen Shopping-Centern Marktführer in Europa. Mit der ECE-Gruppe besteht ein Vertragsverhältnis für die Objektbetreuung und Geschäftsbesorgung über mindestens 15 Jahre. Bei allen bisher in Deutschland entwickelten Shopping-Centern der ECE sind die Einzelhandelsflächen zum Zeitpunkt der Eröffnung zu rund 100 % vermietet.

Damit sind die professionelle Betreuung des Objektes sowie die Standortetablierung und -sicherung über die geplante Fondslaufzeit gewährleistet. Die erstklassige Arbeit der ECE-Gruppe lässt sich an den Center-Umsätzen ablesen. Trotz schwacher deutscher Einzelhandelskonjunktur konnten die durch die ECE gemanagten Einkaufszentren überdurchschnittliche Umsätze erreichen. So verzeichneten die Einzelhändler in den ECE-Centern bundesweit im Vergleich zum gesamten deutschen Einzelhandel regelmäßig überdurchschnittliche Umsatzentwicklungen, was in Branchenkreisen seit Langem als sogenannte „ECE-Sonderkonjunktur“ bezeichnet wird. Die kontinuierliche Steigerung der Umsätze ist weiterhin ein erklärtes Ziel der ECE.

# shopping edition 2.2

## Fondsdaten

Fondsbezeichnung	shopping edition 2.2
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 5 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	2010
Platzierungsstatus	platziert
Komplementärin	HTD4 Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter / Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	1.146
Platzierungsgarantin	Hamburg Trust HTG GmbH, Hamburg

## Objektdaten

Standort	„Thier-Galerie“ in westlicher Dortmunder Innenstadt
Mietfläche	45.000 m <sup>2</sup> Einzelhandels- und Dienstleistungsmietfläche (inkl. 5.500 m <sup>2</sup> Büroflächen), davon 33.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, zzgl. 5.200 m <sup>2</sup> Lagerfläche, 730 Parkplätze

## Der Fonds

Die Anleger beteiligen sich an der Fonds KG shopping edition 2.2, welche eine Minderheitsbeteiligung an der Objektgesellschaft Thier-Galerie Dortmund hält.

Die Objekt KG ist Eigentümerin von in Dortmund gelegenen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 22.000 m<sup>2</sup>. Auf dem Gesamtareal wird derzeit nach teilweisem Abriss und Rückbau der bestehenden Bebauung ein Shopping-Center und Geschäftszentrum einschließlich Stellplätzen errichtet. Mit dem Hochbau wurde im Herbst 2009 begonnen.

Das Gesamtinvestitionsvolumen der Fonds KG bemisst sich an der realisierten Miete und beläuft sich auf rund 30 Mio. Euro. Auf Ebene der Fonds KG wurden keine Fremdmittel-Endfinanzierungen vereinbart, die Mittel werden nur aus Eigenkapital finanziert. Nach der erfolgreichen Einwerbung des Eigenkapitals (davon bereits 29,6 Mio. Euro Eigenkapital inkl. Agio zum 31.12.2010) konnte der Fonds Anfang 2011 geschlossen werden. Die Gesamtinvestition der Objekt KG beträgt ca. 303 Mio. Euro, wovon 180 Mio. Euro als Fremdkapital bereitgestellt werden. Neben der Fonds KG sind weitere Co-Investoren beteiligt. Trotz des langen und harten Winters 2009 kam es zu keinen nennenswerten Bauverzögerungen. Die Fertigstellung des Objektes und damit der Beginn der Bewirtschaftungsphase wird sogar bereits zwei Monate früher als geplant, im September 2011, aufgenommen.

Der Fonds shopping edition 2 umfasst ein Investitionsvolumen von 68 Mio. Euro und ermöglicht den Anlegern bereits eine Beteiligung an dem Objekt Thier-Galerie Dortmund. Zusammen mit der Fondsgesellschaft shopping edition 2.2 verfügen die beiden Gesellschaften über die Möglichkeit, eine Reihe von Entscheidungen der Objekt KG maßgeblich zu beeinflussen.

Ausführungen über den **Markt**, das **Shopping-Center**, den **Partner** und den **Ausblick** siehe unter shopping edition 2, Seite 43 f.

# Finest Selection

## Fondsdaten

Fondsbezeichnung	Finest Selection
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG USA 2 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	2007
Platzierungsstatus	platziert
Komplementärin	Hamburg Trust Verwaltung HTV USA GmbH, Hamburg
Fondsverwalter / Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	130
Platzierungsgarantin	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH

## Objektdaten

Standort	1301 Avenue of the Americas, Midtown-West, New York
Mietfläche	166.300 m <sup>2</sup>
Standort	Bürogebäude 1899 Pennsylvania Avenue, Washington
Mietfläche	17.652 m <sup>2</sup>

## Der Fonds

Der Fonds Finest Selection bietet Anlegern die Möglichkeit, an attraktiven Investitionsmöglichkeiten am derzeit größten Immobilienmarkt der Welt, dem US-Immobilienmarkt, zu partizipieren. Der geschlossene Fonds ist eine unternehmerische Beteiligung, die sich an Privatpersonen mit langfristigem Anlagehorizont richtet. Die Investitionen erfolgen direkt in die Anlageobjekte oder indirekt über Objektgesellschaften. Der Fonds befand sich am 31.12.2010 in der Platzierung.

Die Anlage erfolgt über ein Joint Venture zwischen der im November 2007 gegründeten deutschen Fondsgesellschaft Hamburg Trust HTG USA 2 GmbH & Co. KG und der US-Gesellschaft Paramount Group, Inc., New York. Geschäftszweck ist die Beteiligung an mehreren US-Objektimmobiliengesellschaften bzw. US-Immobilien (Anlageobjekte).

Die Joint-Venture-Struktur ermöglicht es, gemeinsam mit anderen internationalen Investoren indirekt in Anlageobjekte zu investieren. Sie ist im Wesentlichen so aufgebaut, dass die Fondsgesellschaft und internationale Investoren jeweils über einen mittelbaren Weg an den Objektgesellschaften beteiligt sind: die Fondsgesellschaft über die US-Beteiligungsgesellschaft PGRF IV Parallel Fund (Cayman), L.P., Cayman Islands Limited Partnership, und internationale Investoren über die Paramount Group Real Estate Fund IV, L.P., US Limited Partnership.

Die Gesamtinvestition der beiden US-Beteiligungsgesellschaften soll ca. 1,4 Mrd. US-Dollar betragen, aufgeteilt in ca. 900 Mio. US-Dollar Fremdkapital und ca. 500 Mio. US-Dollar Eigenkapital. Von den etwa 500 Mio. US-Dollar soll die Fondsgesellschaft 100 Mio. US-Dollar erbringen. Damit wäre sie mit bis zu 20 % am Eigenkapital der Zielobjekte beteiligt. Der Mindestanteil der Fonds KG beträgt 10 Mio. US-Dollar. Anfang des Jahres 2011 wurde eine Sonderauszahlung in Höhe von 435.000 US-Dollar an die Anleger getätigt.



Die Investitionsphase soll bis 2012 dauern. Nach zehn Jahren sollen die Objekte liquidiert sein.

Das Fondskonzept konzentriert sich nicht auf laufende Auszahlungen, sondern ist auf Wertsteigerungen und Verkaufsgewinne fokussiert.

### Das Management

Beide US-Beteiligungsgesellschaften werden durch das Fondsmanagement der Paramount Group geführt. Die endgültige Anlageentscheidung trifft das Exekutivkomitee der Paramount Group. Das Management der Paramount Group ist sehr erfahren und ermöglicht den Zugang zu diesen äußerst exklusiven Investitionsgelegenheiten. Die Mitarbeiter kennen die einzelnen regionalen und lokalen US-Immobilienmärkte und deren Entwicklungspotenzial teilweise über den langen Zeitraum von mehr als 30 Jahren. Die Paramount Group hat sich ein ausgezeichnet funktionierendes Netzwerk an Kontakten aufgebaut, das ihr den Zugang zu lukrativen Investments ermöglicht. Dies sind Immobilien, die üblicherweise nicht über öffentliche Auktionen, sondern in privaten Verhandlungen einem kleinen Kreis von potenziellen Käufern angeboten werden.

### Anlagestrategie

Das Joint Venture wird überwiegend in Büroimmobilien in innerstädtischen Geschäftslagen in den USA und zum geringen Teil in andere Nutzungsarten wie Wohnen, Hotel, Einzelhandel und gemischt genutzte Immobilien investieren. Investitionen in entwicklungsfähige Immobilien sind im aktuellen Marktumfeld besonders interessant. Die begehrten Kaufgelegenheiten sind u. a. charakterisiert durch:

- Solide Objekte, die derzeit unter Marktmietniveau vermietet sind
- Objekte, die neu positioniert werden
- Objekte mit Potenzial
- Objektentwicklungen bzw. Restrukturierungen
- Wertentwicklung privater und öffentlicher Unternehmen
- Diversifizierte Investition in unterschiedliche Regionen und Nutzungsarten

## 1301 6th Avenue, New York

Der Fonds hat zum 31.12.2010 Investitionen in die US-Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 20,8 Mio. US-Dollar getätigt, welche im August 2008 das Bürogebäude 1301 6th Avenue, New York, erworben hat. Das 45-stöckige Bürogebäude liegt direkt an der „Corporate Row“ genannten 6th Avenue zwischen 52nd und 53rd Street. Die A-Immobilie wurde 1963 als Firmenzentrale des Einzelhandelsriesen J.C. Penney errichtet und 1989 umfassend modernisiert.

Das Gebäude umfasst rund 163.500 m<sup>2</sup> Bürofläche und knapp 2.800 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche in Erd- und Untergeschoss. Zusätzliche Ausbauflächen für Einzelhandelsnutzung bestehen in den unterirdischen Einkaufszentren, die das Gebäude mit verschiedenen U-Bahn-Stationen und dem Rockefeller Center verbinden.

Das Objekt ist derzeit zu 100 % an namhafte Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen vermietet, darunter Siemens, Barclays und Credit Agricole. Die ersten Mietverträge über größere Flächen laufen erst 2013 aus.

# Finest Selection

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine attraktive Einstiegschance aus der Liquidation eines sieben Immobilien umfassenden Pakets aus dem sogenannten Macklow Portfolio. Die Paramount Group erwarb das Objekt direkt von der Deutschen Bank für rund 1,48 Mrd. US-Dollar.

## 1899 Pennsylvania Avenue, Washington

Weiterhin hat die US-Beteiligungsgesellschaft im September 2010 das Bürogebäude 1899 Pennsylvania Avenue, Washington, erworben. Verkäufer war ein deutscher offener Immobilienfonds. Das elf Stockwerke hohe, 17.652 m<sup>2</sup> umfassende Gebäude liegt in herausragender Lage in Washingtons Central Business District, fußläufig zum Weißen Haus an der Ecke Pennsylvania Avenue und 19. Straße. Erbaut im Jahr 1915 und 2002 vollständig modernisiert, besticht die Immobilie durch hochwertige Architektur und Ausstattung wie beispielsweise eine durchgehende Glasfassade, eine Dachterrasse, eine Marmorlobby sowie einen 24-Stunden-Concierge-Service. Es ist geplant, das Objekt weiterzuentwickeln und nach LEED Gold Standard zertifizieren zu lassen. Hauptmieter dervollvermieteten Immobilie ist die international angesehene Rechtsanwaltskanzlei WilmerHale, die rund 87 % der Flächen belegt.

Das allgemeine Marktniveau entsprach noch den Kriterien eines „Käufermarktes“. Nicht nur aus diesem Grund war die Kaufgelegenheit sehr günstig: Objekte dieser Qualität und in einer solchen Lage wechseln nur selten den Besitzer. Der Zugang zu diesem Gebäude und damit die Chance für die Fondsgesellschaft, sich zu beteiligen, wurde durch unseren US-Partner Paramount Group eröffnet.

Bei den ausgewiesenen Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 478 Tsd. US-Dollar handelt es sich im Wesentlichen um Rechtsanwaltskosten für die Fondskonzeption, Kosten für Prospektgutachten sowie Steuerberatungskosten. Hinsichtlich der erhöhten steuerlichen und rechtlichen Beratungsaufwendungen wurde die Liquiditätsreserve in Anspruch genommen. Die ausgewiesenen

Fondsgebühren in Höhe von 5,372 Mio. US-Dollar setzten sich aus den Positionen Eigenkapitaleinwerbung, Konzeption, Platzierungsgarantie, Fondsmanagement und Asset Management zusammen. Die restlichen Fondsgebühren werden erst mit Platzierung des Eigenkapitals fällig. Ein Soll-Ist-Vergleich wurde aufgrund der Blind-Pool-Konstruktion bei den Bewirtschaftungszahlen nicht vorgenommen, da sich der Fonds in der Investitionsphase befindet und naturgemäß keine Aussagen zur Entwicklung des Portfolios gemacht werden können.

## Der Markt

### USA

Gegen Ende des ersten Quartals 2011 wurde deutlich, dass sich die Erholungstendenzen der US-amerikanischen Wirtschaft, die im Laufe des Jahres 2010 erkennbar wurden, auch im laufenden Jahr fortsetzen werden. Gerade vor dem Hintergrund des positiven Wirtschaftsklimas, starker Unternehmensbilanzen und Unternehmensgewinne auf Rekordniveau wurde eine robuste Basis für anhaltendes wirtschaftliches Wachstum gelegt. Dies sind insbesondere für die Büroimmobilienmärkte in den Wachstumsmetropolen gute Signale. Obwohl aktuell häufig die Haushaltssituation der Vereinigten Staaten als besorgniserregend dargestellt wird, ist davon auszugehen, dass die fiskalpolitischen Anreizprogramme und die generell positiven makroökonomischen Rahmenbedingungen Motor für weiteres Wachstum in den Vereinigten Staaten sein werden.

Die Arbeitslosenquote in den USA verringerte sich im abgelaufenen Jahr kontinuierlich von ihrem Höchststand von 10,0 % im Dezember 2009 auf 9,4 % im Dezember 2010; zum Ende des ersten Quartals 2011 stand die Arbeitslosenquote bei nunmehr 8,8 %. Hierbei ist in erster Linie die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in der Privatwirtschaft die Triebfeder dieses deutlichen Rückgangs der Arbeitslosenzahlen. Darüber hinaus stiegen 2010 die Unternehmensgewinne besonders stark: Nachdem in den Jahren 2007, 2008 und 2009 teils merkliche Gewinnrückgänge hingenommen werden mussten,

legten die Unternehmensgewinne 2010 wieder deutlich zu. So verzeichnete die US-Wirtschaft einen Anstieg der Unternehmensgewinne von 26 Mrd. US-Dollar im dritten Quartal und von 38 Mrd. US-Dollar im vierten Quartal 2010. Längerfristig zurückblickend waren steigende Unternehmensgewinne stets ein verlässlicher Indikator für eine darauffolgende Verringerung der Arbeitslosenzahlen, was wiederum die Nachfrage nach Büroflächen in besonderem Maße positiv beeinflusste. Wie erwartet konnte dieser Trend bereits im ersten Quartal 2011 beobachtet werden. Darüber hinaus erwartet Moody's die Schaffung von mehr als 8,9 Millionen neuer Arbeitsplätze in den Jahren 2011 bis 2015.

Während die Volkswirtschaft der USA im Jahr 2009 noch einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,7 % verzeichnen musste, stieg das BIP 2010 bereits wieder um 3,7 %. Nach aktuellen Schätzungen der OECD werden für die Jahre 2011 und 2012 Steigerungsraten von 3,4 % und 4,1 % erwartet. Ein Grund für diese positiven Wachstumsprognosen ist die Rückkehr der inländischen Konsumnachfrage, welche historisch stets eine starke Stütze der US-Wirtschaft bildete.

in %	2009	2010	2011 (e)	2012 (e)
BIP-Wachstum	-1,7	3,7	3,4	4,1
Inflation	-0,3	1,6	1,1	1,1
Arbeitslosenquote	10,0 *	9,4 *	8,8 **	n/a

\* jeweils zum 31.12. des Jahres \*\* März 2011 Quelle: OECD

## Immobilienmarkt New York

Obwohl die New Yorker Wirtschaft sich besser erholte als der landesweite Durchschnitt, wurden hier zuletzt nur wenige neue Arbeitsplätze geschaffen. Insgesamt gingen in Manhattan im letzten Konjunkturzyklus rund 135.000 Arbeitsplätze verloren; hiervon entfielen mehr als die Hälfte auf Büroarbeitsplätze. In den letzten Monaten des Berichtsjahres hellte sich die Stimmung allerdings wieder auf und es wurden vermehrt neue Arbeitsplätze geschaffen.

Nach einem turbulenten Jahr 2009 kam der New Yorker Büroimmobilienmarkt 2010 wieder in deutlich ruhigeres Fahrwasser und entwickelte sich durchaus erfreulich. Neben einem Rückgang der Leerstandsquote von 13,1 % im Dezember 2009 auf 11,9 % im Dezember 2010 stabilisierte sich auch das Mietniveau für Class A-Büroflächen in Manhattan-Midtown bei rund 66 US-Dollar pro Quadratfuß und Jahr. Darüber hinaus wurden auch schon wieder Mietvertragsabschlüsse im High-End-Bereich mit Spitzenmieten von mehr als 100 US-Dollar pro Quadratfuß und Jahr vermeldet. Während sich der Teilmarkt „Midtown“ gut erholt präsentierte, steckt der Teilmarkt „Downtown“ noch in der Krise. Hier sind weiterhin steigende Leerstandsquoten und sinkende Mieten zu verzeichnen. Üblicherweise reagiert die Mietentwicklung mit einer Verzögerung von ca. sechs Monaten auf die Entwicklung der Leerstandsquote. Insofern ist auch für das Jahr 2011 von einer verhalten positiven Entwicklung am Büroimmobilienmarkt auszugehen. Allerdings wird für New York eine heterogene Entwicklung erwartet. Insbesondere für den Standort Downtown gehen Marktbeobachter von einer weniger raschen Erholung als an den Standorten in Midtown aus.

## Immobilienmarkt Washington D.C.

Der Büroimmobilienmarkt in Washington D.C. ist aufgrund der Ausweitung der Bundesbehörden als der stabilste aus der jüngsten Krise hervorgegangen. Gegen Ende des abgelaufenen Jahres kehrten auch wieder privatwirtschaftliche Nutzer von Büroflächen auf der Nachfrageseite auf den Markt zurück. Hiervon profitierten insbesondere erstklassige, moderne Flächen in sogenannten „Trophy-Objekten“ in zentralen Lagen des Central Business District (CBD). Die Gesamt-Leerstandsquote für Büroflächen in CBD-Lagen verringerte sich auf 11,3 %; die Leerstandsquote für Flächen in Trophy-Objekten sank sogar auf 9,5 %, den niedrigsten Wert seit Anfang 2008. Darüber hinaus stiegen die Angebotsmieten für Flächen in erstklassigen Gebäuden auf rund 56 US-Dollar pro square feet (0,09 m<sup>2</sup>) und Jahr.

# Finest Selection

## Ausblick

Für das laufende Jahr gehen Marktbeobachter von einer heterogenen Entwicklung der US-amerikanischen Büromärkte aus. Von den jüngsten Erholungstendenzen werden die sogenannten Gateway-

Cities wie New York, Washington D.C. oder San Francisco am deutlichsten profitieren. So zeichnete sich in den vergangenen Monaten gerade in diesen Märkten ein deutlich gestiegenes Transaktionsvolumen bei gestiegenem Preisniveau ab.

## Investitions- und Finanzierungsphase

in USD	Geschäftsjahre 2007 bis 2010		
	max. Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	106.995.000	42.800.000	-64.195.000
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	5.349.750	2.140.000	-3.209.750
<b>Gesamt Eigenkapital</b>	<b>112.349.750</b>	<b>44.945.000</b>	<b>-67.404.750</b>
<b>Fremdkapital</b>			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Fremdkapital Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
<b>Gesamt Fremdkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>112.349.750</b>	<b>44.945.000</b>	<b>-67.404.750</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG</b>			
Investitionsvolumen in die Beteiligungsgesellschaft	100.000.000	20.803.500	-79.196.500
Nebenkosten der Vermögensanlage	250.000	487.000	237.000
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	11.794.550	5.372.000	-6.422.550
Liquiditätsreserve zzgl. ausstehender Einlagen *	305.200	18.282.500	17.977.300
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>112.349.750</b>	<b>44.945.000</b>	<b>-67.404.750</b>

\* Die noch nicht fälligen Einlagen können kurzfristig von den Anlegern eingefordert werden.

# Finest Selection 2

## Fondsdaten

Fondsbezeichnung	Finest Selection 2
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG USA 4 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	2009
Platzierungsstatus	platziert
Komplementärin	Hamburg Trust Verwaltung HTV USA GmbH, Hamburg
Fondsverwalter / Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	75
Platzierungsgarantin	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH

## Objektdaten

Standort	31 West 52nd Street, New York
Mietfläche	ca. 68.000 m <sup>2</sup>
Standort	1301 Avenue of the Americas, Midtown-West, New York
Mietfläche	166.300 m <sup>2</sup>
Standort	Liberty Place, 325 7th Street, Washington D.C.
Mietfläche	16.000 m <sup>2</sup>

## Der Fonds

Der Fonds Finest Selection 2 bietet Anlegern die Möglichkeit, an attraktiven Investitionsmöglichkeiten am derzeit größten Immobilienmarkt der Welt, dem US-Immobilienmarkt, zu partizipieren. Der geschlossene Fonds ist eine unternehmerische Beteiligung, die sich an Privatpersonen mit langfristigem Anlagehorizont richtet. Die Investitionen erfolgen direkt in die Anlageobjekte oder indirekt über Objektgesellschaften. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Fonds KG beläuft sich auf 112 Mio. US-Dollar. Auf Ebene der Fonds KG wurden keine Fremdmittel-Endfinanzierungen vereinbart; die Mittel werden nur aus Eigenkapital finanziert. Der Fonds befand sich zum 31.12.2010 in der Platzierung. Es waren 12,8 Mio. US-Dollar Eigenkapital inkl. Agio eingeworben. Die Investition erfolgt über ein Joint Venture zwischen der deutschen Fondsgesellschaft Hamburg Trust HTG USA 4 GmbH & Co. KG und der US-Gesellschaft Paramount Group, Inc., New York.

Die Joint-Venture-Struktur ermöglicht es, gemeinsam mit anderen internationalen Investoren indirekt in Anlageobjekte zu investieren. Sie ist im Wesentlichen so aufgebaut, dass die Fondsgesellschaft und internationale Investoren jeweils über einen mittelbaren Weg an den Objektgesellschaften beteiligt sind: die Fondsgesellschaft über die US-Beteiligungsgesellschaft PGRF V Parallel Fund (Cayman), L.P., Cayman Islands Limited Partnership, und internationale Investoren über die Paramount Group Real Estate Fund V, L.P., US Limited Partnership. Finest Selection 2 unterscheidet sich von Finest Selection insbesondere durch ein etwas niedrigeres Rendite-Risiko-Profil.

# Finest Selection 2

Die bisherigen Investitionen der US-Beteiligungsgesellschaften fanden gemeinsam mit anderen Paramount-Partnern im Dezember 2007, August 2008 und Sommer 2011 statt. Ihre Gesamthöhe liegt bei ca. 2,1 Mrd. US-Dollar. Das in diesem Zusammenhang aufgenommene Fremdkapital beträgt ca. 1,48 Mrd. US-Dollar.

Die Investitionsphase soll bis Ende 2012 dauern. Nach zehn Jahren sollen die Objekte liquidiert sein.

Das Fondskonzept konzentriert sich nicht auf laufende Auszahlungen, sondern ist auf Wertsteigerungen und Verkaufsgewinne bei möglichst kurzen Halteperioden fokussiert.

## Das Management

Beide US-Beteiligungsgesellschaften werden durch das Fondsmanagement der Paramount Group geführt. Die endgültige Anlageentscheidung trifft das Exekutivkomitee der Paramount Group. Das Management der Paramount Group ist sehr erfahren und ermöglicht den Zugang zu diesen äußerst exklusiven Investitionsgelegenheiten. Die Mitarbeiter kennen die einzelnen regionalen und lokalen US-Immobilienmärkte und deren Entwicklungspotenzial teilweise über den langen Zeitraum von mehr als 30 Jahren. Die Paramount Group hat sich ein ausgezeichnet funktionierendes Netzwerk an Kontakten aufgebaut, das ihr den Zugang zu lukrativen Investments ermöglicht. Dies sind Immobilien, die üblicherweise nicht über öffentliche Auktionen, sondern in privaten Verhandlungen einem kleinen Kreis von potenziellen Käufern angeboten werden.

## Anlagestrategie

Das Joint Venture wird überwiegend in Büroimmobilien in innerstädtischen Geschäftslagen in den USA und zum geringen Teil in andere Nutzungsarten wie Wohnen, Hotel, Einzelhandel und gemischt genutzte Immobilien investieren. Im aktuellen Marktum-

feld sind Investitionen in entwicklungsfähige Immobilien besonders interessant. Die begehrten Kaufgelegenheiten sind u. a. charakterisiert durch:

- Solide Objekte, die derzeit unter Marktmietniveau vermietet sind
- Objekte, die neu positioniert werden
- Objekte mit Potenzial
- Objektentwicklungen bzw. Restrukturierungen
- Wertentwicklung privater und öffentlicher Unternehmen
- Diversifizierte Investition in unterschiedliche Regionen und Nutzungsarten

Der Fonds hat zum 31.12.2010 Investitionen in die US-Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 7 Mio. US-Dollar getätigt, welche einen Teil eines Zwischenfinanzierungsdarlehens abgelöst hat.

## 31 West 52nd Street, New York

Im Dezember 2007 erwarb der Paramount Group Real Estate Fund V (Core) einen Anteil von 19,75 % am Objekt „31 West 52nd Street“. Die im Jahre 1986 fertiggestellte 30-stöckige ehemalige New Yorker Firmenzentrale der Deutschen Bank liegt in einer 1A-Lage von Manhattans Midtown-Teilmarkt.

Das 30-stöckige repräsentative Bürogebäude wurde im Jahr 1986 fertiggestellt und umfasst rund 68.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche. Das Objekt ist derzeit nahezu vollvermietet an eine breit diversifizierte Gruppe von namhaften Unternehmen, wie zum Beispiel Clifford Chance, Citigroup oder Toronto Dominion Bank. Die Immobilie wurde



direkt vom Eigentümer Deutsche Bank zu einem deutlich unter den Wiederherstellungskosten liegenden Wert erworben. Aus Sicht der Paramount Group bietet das Objekt neben laufenden Erträgen auch erhebliches Wertsteigerungspotenzial durch Restrukturierung und Neuverhandlung von Mietverträgen.

## 1301 6th Avenue, New York

Im August 2008 erwarb der Paramount Group Real Estate Fund IV das Bürogebäude 1301 6th Avenue in New York. Das 45-stöckige Gebäude liegt direkt an der Corporate Row genannten 6th Avenue zwischen 52nd und 53rd Street. 1963 als Firmenzentrale des Einzelhandelsriesen J.C. Penney errichtet, wurde die A-Immobilie 1989 umfassend modernisiert.

Das Gebäude umfasst rund 163.500 m<sup>2</sup> Bürofläche und knapp 2.800 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche in Erd- und Untergeschoss. Zusätzliche Ausbauflächen für Einzelhandelsnutzung bestehen in den unterirdischen Einkaufszentren, die das Gebäude mit verschiedenen U-Bahn-Stationen und dem Rockefeller Center verbinden.

Der Vermietungsstand im Objekt 1301 Avenue of the Americas betrug sowohl zum Stichtag 31. Dezember 2010 als auch zum Redaktionsschluss 100 %. Unter den Mietern befinden sich viele namhafte Unternehmen aus verschiedenen Branchen wie zum Beispiel Siemens, Commerzbank, Calyon oder Dewey & LeBoeuf. Da bis zum Jahre 2015 nur rund 25 % der Mietverträge auslaufen, ist von einer stabilen Performance des Objektes auszugehen.

## Liberty Place, 325 7th Street, Washington

Das im Sommer 2011 erworbene Objekt liegt zwischen dem Weißen Haus und dem Capitol, im Herzen des historischen „Penn Quarter Neighborhood“ von Washington D.C. Drei Blocks südlich des Gebäudes erstreckt sich die National Mall, eine von Parkanlagen gesäumte Straße inmitten der Hauptstadt. Es besteht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr; die nächste Haltestelle für drei U-Bahn-Linien befindet sich direkt gegenüber.

Bei der Immobilie handelt es sich um das 12-stöckige „Liberty Place“-Gebäude mit einer Mietfläche von 16.000 m<sup>2</sup>. Das im Jahre 1991 errichtete „Class A“-Bürogebäude wurde mit dem denkmalgeschützten „Fireman’s Fund Building“ aus dem Jahre 1882 verbunden. Die so entstandene Immobilie verbindet das klassische Design des 19. Jahrhunderts mit der Funktionalität moderner Büroflächen. Aufgrund der besonderen Ecklage des Grundstücks und der Fensterfronten zu allen vier Seiten bietet das Objekt exzellente Lichtverhältnisse für moderne Büroarbeitsplätze. Darüber hinaus verfügt das Objekt über eine rund 550 m<sup>2</sup> große Lobby und eine Dachterrasse mit freiem Blick über das Washington Monument und die National Mall.

Aufgrund der einzigartigen Lage zwischen Weißem Haus und Capitol sind die Mietflächen besonders attraktiv für regierungsnahen Organisationen, Verbände und Lobbyisten. Mit einem aktuellen Vermietungsstand von 93 % und einigen in wenigen Jahren auslaufenden Mietverträgen ist die Immobilie außerordentlich gut positioniert, um von kurz- bis mittelfristigen Mietsteigerungen zu profitieren. Insbesondere das erhebliche Wertsteigerungspotenzial durch Neuvermietung nach dem Auslaufen von Mietverträgen macht dieses Objekt zu einer sehr interessanten Investition.

Ausführungen zu dem **Markt USA** und zu den **Immobilienmärkten New York** und **Washington D.C.** siehe unter **Finest Selection**, Seite 48 f.

### Ausblick

Für das laufende Jahr gehen Marktbeobachter von einer heterogenen Entwicklung der US-amerikanischen Büromärkte aus. Von den jüngsten Erholungstendenzen werden die sogenannten Gateway-Cities wie New York, Washington D.C. oder San Francisco am deutlichsten profitieren. So zeichnete sich in den vergangenen Monaten gerade in diesen Märkten ein deutlich gestiegenes Transaktionsvolumen bei gestiegenem Preisniveau ab.

# Weitere Angaben

## domicilium

Der Fonds domicilium hatte im Jahr 2007 zwei Neubau-Wohnanlagen mit insgesamt 385 Wohneinheiten im Münchener Stadtteil Riem erworben. Seit Fertigstellung sind beide Anlagen vollvermietet. Das gesamte Fondsvolumen betrug 50,9 Mio. Euro und der Anteil des Fremdkapitals 42,3 Mio. Euro. Die Nachfrage vonseiten vermögiger privater Anleger war im Vorfeld des offiziellen Beginns des Vertriebs sehr hoch. Deshalb wurde das komplette Eigenkapital des Fonds in Höhe von rund 8,6 Mio. Euro noch vor dem Start des breiten Publikumsvertriebs im Rahmen eines Private Placements gezeichnet.

Im Februar 2011 hat die Fondsgesellschaft die Anteile der beiden Objektgesellschaften, die die Wohnanlagen in München-Riem halten, verkauft. Die beiden Objektgesellschaften haben einen Wert von rund 56,3 Mio. Euro. Damit hat Hamburg Trust seinen ersten geschlossenen Immobilienfonds, domicilium, erfolgreich veräußert. Käufer ist der Publikumsfonds Bouwfonds European Residential. Mit dem Verkauf wurde eine Vorsteuerrendite nach IRR-Methode von 22 % p. a. erwirtschaftet. Die Veräußerung der Fondsgesellschaft erfolgte 2011.

Während der Laufzeit der Fondsgesellschaft waren bis zum Wirtschaftsjahr 2010 2 Mio. Euro an Auszahlungen vorgesehen. Tatsächlich wurden 1,72 Mio. Euro ausgezahlt. Aufgrund des Verkaufs im Februar 2011 entfiel die üblicherweise im März fällige letzte Auszahlung für 2010 entsprechend.

Die Auszahlungen im Jahr 2011 aus dem Objektverkauf betragen 14,5 Mio. Euro. Der Käufer hat einen Einbehalt in Höhe von 1,5 Mio. Euro vorgenommen, welcher später ausgezahlt wird.

## domicilium 2

Der Fonds domicilium 2 wurde Ende 2007 aufgelegt und hatte in fünf vermietete Apartmentanlagen in gehobener Qualität in Florida und Texas investiert. Die insgesamt 1.208 Wohneinheiten verteilen sich auf die Standorte Kissimmee und Oakland Park in Florida sowie Amarillo (zwei Anlagen) und Abilene in Texas.

Das Fondsvolumen betrug insgesamt 114 Mio. US-Dollar und verteilte sich auf 47 Mio. US-Dollar Eigen- und 67 Mio. US-Dollar Fremdkapital. Für 2008 waren an Auszahlungen 6,5 % bzw. 2,9 Mio. US-Dollar geplant.

Im schwierigen wirtschaftlichen Umfeld waren die Immobilienwerte des Fonds domicilium 2 insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2008 stärkeren kurzfristigen Schwankungen ausgesetzt. Eine Prognose hinsichtlich der weiteren Marktentwicklung war nur schwer möglich. Deshalb hat Hamburg Trust den Vertrieb im Dezember 2008 nicht fortgeführt und den Anlegern des Fonds noch im selben Monat ein Rückkaufangebot unterbreitet. Auf diese Weise sollten die vorhandenen Werte gesichert und den Anlegern eine kurzfristige Rendite ermöglicht werden. Das Angebot sah eine Rückzahlung der vollständigen Einlage, des Agios in Höhe von 5 % sowie eine anteilige Verzinsung von 7 % p. a. vor. Es wurde von den Anlegern einstimmig angenommen.

Im Januar 2009 wurde die Rückzahlung der Einlage zuzüglich des Agios sowie der anteiligen Verzinsung an die Anleger abgeschlossen. Aufgrund der Entwicklung des US-Dollarkurses erzielten die meisten Anleger über die vereinbarte Verzinsung hinaus Währungsgewinne, deren Höhe vom Einzahlungszeitpunkt abhing. Das den Anlegern zugewiesene US-einkommensteuerliche Ergebnis beträgt 4,73 %.



#### **domicilium 4**

Hamburg Trust hat die projektierte Wohnanlage mit 70 Wohneinheiten in Hamburg-Lokstedt an ein norddeutsches Family-Office vermittelt.

#### **shopping edition**

Hamburg Trust hatte Anfang September 2008 den Vertrieb seines ersten Australien-Fonds shopping edition gestartet. Infolge der weltweiten Finanzmarktkrise spürten ab dem Ende des dritten Quartals 2008 nahezu alle Emissionshäuser die extreme Zurückhaltung und Verunsicherung der Anleger. Aus diesem Grund hat Hamburg Trust den Fonds im Dezember 2008 zurückgestellt. Eine Wiederauflage ist nicht geplant.

Mit dem Einzelhandelsfonds sollten deutsche Anleger erstmals die Möglichkeit erhalten, in ein Shopping-Center in Australien zu investieren. Die in Melbourne liegende Fondsimmoblie „Dandenong Plaza“ ist zu 99,9 % und damit 3,9 % höher als prospektiert vermietet.

Anleger in Deutschland konnten sich ab einer Mindestzeichnungssumme von 15.000 australischen Dollar plus 5 % Agio beteiligen. Die Anfangsausschüttung sollte 6 % pro Jahr betragen, ansteigend auf 7,5 %. Die Investitionssumme für das Projekt in Höhe von insgesamt 168 Millionen australischen Dollar sollte zu 100 % durch Eigenkapital finanziert werden. Damit bestanden keine Fremdfinanzierungsrisiken auf Fonds- und Objektebene. Von der unabhängigen Ratingagentur Scope hatte der Fonds, dessen Laufzeit auf 15 Jahre angelegt war, das Investment-Rating „AA“ (sehr gut) erhalten.

Anleger, die zum Zeitpunkt der Zurückstellung bereits ihre Einlage inklusive Agio eingezahlt hatten, erhielten diese Einzahlung inklusive einer marktüblichen Verzinsung zurück, sodass ihnen daraus für den Investitionszeitraum kein Nachteil erwuchs.

# Prüfungsbescheinigung

**CORDES + PARTNER GMBH**  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

## Prüfungsbescheinigung

Wir haben die fondsbezogenen Kennzahlen in der Leistungsbilanz 2010 der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg, in der Fassung vom 31. August 2011 geprüft. Die Aufstellung der Leistungsbilanz und der dieser zugrunde liegenden Ausgangsunterlagen liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH bzw. der gesetzlichen Vertreter der in die Leistungsbilanz einbezogenen Gesellschaften.

Unsere Aufgabe war es zu beurteilen, ob die in der Leistungsbilanz 2010 auf den Seiten 28 bis 55 enthaltenen fondsbezogenen Kennzahlen aus den uns zur Verfügung gestellten Ausgangsunterlagen richtig abgeleitet worden sind. Die Prüfung dieser Ausgangsunterlagen war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Wir haben unsere Prüfung der Leistungsbilanz in sinngemäßer Anwendung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Mängel mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Unsere Prüfung erfolgte anhand der von unserem Auftraggeber vorgelegten Ausgangsunterlagen sowie der zusätzlich erteilten Auskünfte. Im Rahmen der Prüfung wurden die Nachweise für die fondsbezogenen Kennzahlen in der Leistungsbilanz überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Art und Umfang unserer Prüfungshandlungen haben wir in unserem Prüfungsbericht festgehalten.

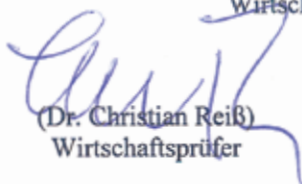
Nach unserer Überzeugung sind die in der Leistungsbilanz 2010 der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg, in der Fassung vom 31. August 2011 auf den Seiten 28 bis 55 enthaltenen fondsbezogenen Kennzahlen aus den uns hierzu zur Verfügung gestellten Unterlagen richtig abgeleitet worden.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH erbracht haben, lagen die "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002" zugrunde. Danach ist unsere Haftung für fahrlässig verursachte Schäden – auch im Verhältnis zu Dritten – im Einzelfall auf Euro 4 Mio. bzw. im Serienschadensfall insgesamt auf Euro 5 Mio. begrenzt.

Hamburg, den 28. September 2011

Cordes + Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



  
(Dr. Christian Reiß)  
Wirtschaftsprüfer

  
(Jan Bernhardt)  
Wirtschaftsprüfer

# Kontakt

## Kontakt

Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH  
Beim Strohhause 27  
20097 Hamburg  
Telefon: 040 28 09 52 - 0  
Telefax: 040 28 09 52 - 199  
E-Mail: [info@hamburgtrust.de](mailto:info@hamburgtrust.de)  
Internet: [www.hamburgtrust.de](http://www.hamburgtrust.de)



## Weitere Informationen

Weitere Informationen zu unserem Unternehmen und unseren Produkten finden Sie auf unserer Internetseite unter [www.hamburgtrust.de](http://www.hamburgtrust.de). Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne schriftliche Informationen zu.

## Impressum

Herausgeber: Hamburg Trust  
Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg  
Konzept und Gestaltung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg  
Fotografie: Hamburg Trust, Maren Arndt, Jens Wunderlich,  
Fotolia, ECE, Foto S. 31: K. Pfeifer, Rechte: C. Buhck

Stand: 31. August 2011  
© Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH

## Hinweis

Diese Leistungsbilanz der Hamburg Trust wurde nach den aktuellen Grundsätzen und Leitlinien zur Erstellung von Leistungsbilanzen (Stand: 11.12.2007) erstellt, die der Verband Geschlossene Fonds (VGF) herausgibt und regelmäßig aktualisiert.



