

LEISTUNGSBILANZ 2008

Fokussiert
auf das Wesentliche



Highlights



August 2008 In Kooperation mit der New Yorker Paramount Group erwirbt Hamburg Trust für den Fonds Finest Selection eine Beteiligung an dem Bürogebäude „1301 Avenue of the Americas“, New York City. Der Erwerb zeigt: Für eigenkapitalstarke Investoren bieten sich auch in der Krise Chancen.

September 2008 Hamburg Trust betritt das Segment Shopping-Center. Aufgrund der Finanzmarktkrise geht der geplante Australienfonds zwar nicht in den Vertrieb. Nach der ersten Marktberuhigung nimmt Hamburg Trust gemeinsam mit der Hamburger ECE den Faden im Juli 2009 aber wieder auf: mit einem Shopping-Center im Wert von 300 Mio. Euro in Dortmund, einer Ruhrgebietsmetropole mit Perspektive.



November 2008 Hamburg Trust wird mit einem Scope Investment Award 2008 in der Kategorie „Newcomer“ ausgezeichnet. Begründung: „Die Konzentration auf den Investitionsbereich ‚Immobilie‘, ein institutioneller Hintergrund sowie die bisherigen Fondsangebote fügen sich zu einem überzeugenden Geschäftsmodell als Basis für eine weiterhin gute Produktqualität.“

Dezember 2008 Hamburg Trust investiert 24,5 Mio. Euro in einen Wohnungs-Neubau in Hamburg-Bergedorf. Der Vertriebsstart des entsprechenden Fonds domicilium 3 erfolgt im März.



April 2009 Trotz eines schwierigen Marktumfelds konnte binnen weniger Wochen der Hamburg-Fonds domicilium 3 voll platziert werden.

Juni 2009 Hamburg Trust setzt weiter auf deutsche Wohnimmobilien. Das Unternehmen investiert rund 51 Millionen Euro in eine Projektentwicklung von Bouwfonds Hamburg im Hamburger Stadtteil Winterhude. Der Vertriebsstart ist für das vierte Quartal geplant.

Juli 2009 Hamburg Trust gewinnt ein deutsch-US-amerikanisches Family-Office als neuen strategischen Hauptinvestor. Damit steht das Unternehmen nicht nur weiterhin auf einer stabilen Eigentumsbasis, sondern ist auch eng mit einem ausgezeichneten Netzwerk im US-Markt verknüpft. Zuvor hat sich die australische GPT Group als bisheriger Haupteigner zu einer Konzentration auf den Heimatmarkt entschlossen.

Durch ein verlässliches Fondsmanagement führen wir unsere Anlageprodukte zu ertragreichen Ergebnissen. Hamburg Trust ist ein international orientiertes Investmenthaus für Immobilien. Unsere Leistung umfasst die Konzeption, die Emission und das Management von Immobilienfonds für private und institutionelle Investoren. Auf der Grundlage von Erfahrung und einer ausgewiesenen Expertise auf den weltweiten Immobilien- und Kapitalmärkten richten wir unsere Anlagestrategie auf Deutschland, ausgewählte Regionen in Europa und die USA.

Inhalt

Vorwort	2
Geschäftsleitung	4
Fokussiert auf das Wesentliche	6
Hamburg Trust	14
Auf Immobilien konzentriert	14
Wertentwicklung im Blick	16
In Hamburg verankert	17
Märkte	20
Überblick	20
Europa	21
USA	23
Geschäftsentwicklung	24
Geschäftsverlauf	24
Chancen und Risiken	25
Ausblick	25
Fonds	26
Gesamtbetrachtung	26
domicilium	28
Finest Selection	33
domicilium 2	37
Shopping Edition	37
Prüfbescheinigung	38
Kontakt und Impressum	

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Partner und Freunde des Unternehmens,

trotz Hürden: Wir gehen unseren Weg erfolgreich voran! Unruhige Zeiten sind nicht nur Phasen der Krise, sondern auch Tage der Bewährung und Festigung. Mit Hamburg Trust sind wir gut aufgestellt und können uns auf Anleger und Partner verlassen, die ihr volles Vertrauen in unser Handeln setzen. Mit diesem Kapital im Rücken werden wir unser Geschäft auch 2009 und 2010 erfolgreich ausbauen.

Die Turbulenzen an den Kapitalmärkten blieben im vergangenen Jahr auch für den Markt für geschlossene Fonds nicht ohne Folgen. So ging das Interesse an der Platzierung von Kapital spürbar zurück. Nach Erhebungen des Verbands geschlossene Fonds (VGF) erreichte das Gesamtvolumen im ersten Halbjahr 2009 lediglich einen Wert von 1,5 Mrd. Euro.

Für die Assetklasse Immobilie bleiben die Rahmenbedingungen dennoch vergleichsweise günstig. Dies gilt insbesondere für die Felder, auf die wir uns konzentrieren: In den USA schlagen die 24-Stunden-Metropolen nach wie vor mit hohem Puls und bieten uns im Bürobereich attraktive Investitionsmöglichkeiten. Und in Deutschland besteht in den Metropolregionen weiterhin eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum in einer bezahlbaren Preisklasse.

Ganz folgenlos blieben die Turbulenzen für uns nicht: Aufgrund der veränderten Marktsituation haben wir im vergangenen Jahr zwei Fondsprojekte vom Vertrieb zurückgestellt. Eines davon, domicilium 2 mit fünf vermieteten Apartmentanlagen in Florida, befand sich bereits im laufenden Vertrieb. Hier haben wir darauf geachtet, dass bereits investierte Anleger für den Anlagezeitraum einen attraktiven Ertrag erzielen. Mit Entscheidungen wie dem konsequenten Zurückstellen von Fonds möchten wir unseren Anlegern signalisieren, dass wir mit dem uns anvertrauten Vermögen zu jeder Zeit verantwortungsvoll umgehen und selbst unangenehme Entscheidungen nicht scheuen, sofern sie notwendig sind.

Insgesamt ziehen wir für die Entwicklung in den vergangenen zwölf Monaten seit Veröffentlichung der letzten Leistungsbilanz ein erfolgreiches Fazit: Die laufenden Fonds entwickelten sich entsprechend den Erwartungen. Unser Geschäftsmodell konnten wir festigen und unsere Emissionsaktivitäten ausbauen: So beteiligten wir uns noch im vergangenen September gemeinsam mit unserem US-amerikanischen Partner, der Paramount Group, an einer Büroimmobilie in New York City. Das 45 Stockwerke hohe Gebäude in





Management

Fokussiert
Hamburg Trust
Märkte
Geschäftsentwicklung
Fonds

besten Innenstadtlage ging als erstes Investitionsobjekt in den Fonds Finest Selection ein, der sich auf die Akquisition von Immobilien mit konzeptionellem Entwicklungspotenzial konzentriert.

Im laufenden Kalenderjahr folgten bzw. folgen eine Reihe von weiteren Meilensteinen: Im April dieses Jahres konnten wir die 30-Millionen-Euro-Platzierung unseres dritten domicilium-Fonds mit einer Neubau-Wohnanlage in Hamburg-Bergedorf abschließen. Im Juni investierten wir 51 Mio. Euro in eine Neubau-Wohnanlage in Hamburg-Winterhude. Die 181 Wohnungen umfassende Anlage wird Ende 2011 fertig gestellt und geht in den Fonds domicilium 5 ein. Für das vierte Quartal dieses Jahres planen wir den Vertriebsstart eines Fonds mit einem ECE-Shopping-Center in Dortmund.

Anlässlich der globalen Entwicklungen auf den Finanzmärkten entschied sich unser bisheriger Haupteigner, die australische GPT Group, für eine Konzentration auf ihre Kernkompetenzen in ihrem Heimatmarkt Australien. Infolgedessen veränderte sich im Juli dieses Jahres unsere Eigentümerstruktur: Wir freuen uns sehr, dass wir mit dem neuen Haupteigner, einem deutsch-US-amerikanischen Family-Office, eine uns vertraute Größe gewinnen konnten.

Für die anstehenden Monate sehen wir uns gut gerüstet. Mit starken Kernkompetenzen, festen Investitionskriterien und einer klaren Fokussierung auf eine Assetklasse werden wir im Markt unser Profil als Spezialist weiter schärfen und unser Geschäft vorantreiben. Eine wichtige Stärke wird sein, dass wir ein eingespieltes Team sind, das sich zu jeder Zeit auf kurzem Weg abstimmt und rasch zu sicheren Entscheidungen kommt.

Ein Vorteil ist auch unser Produkt, die Immobilie: Wenn Aktien, Zertifikate und vergleichbare Papiere hohe Volatilitäten entwickeln, erinnern sich die Anleger bevorzugt an Sachwerte und nutzen die Immobilie als „Betongold“-Anlage. Als Spezialist konzentrieren wir uns weiterhin auf zwei Risikoklassen: zum einen auf Wohnungen und Shopping-Center für Anleger mit einer starken Sicherheitsorientierung, zum anderen auf Büroimmobilien für Anleger mit einem höheren Chancen-Risiko-Bewusstsein. Allen von uns konzipierten Fondsprodukten gemeinsam ist, dass sie verständlich aufbereitet sind und der Nutzen greifbar ist.

In diesen Tagen kommt es im Emissionsgeschäft besonders auf verlässliche Bankverbindungen und Vertriebsstrukturen an. Hier sehen wir uns mit unseren engen Kontakten und einem festen Netzwerk ausgezeichnet aufgestellt.

Wir gehen mit viel Energie in das kommende Jahr und freuen uns darauf, dass Sie als Partner und Anleger weiter an unserer Seite sind. Wir werden uns solide weiterentwickeln – und Sie mit uns.

In diesem Sinne grüßen Sie freundlich

Dr. Joachim Seeler

Michael Arndt

Harald Pohl

Lutz Wiemer

Oliver Brinks

Dr. Bernd Walter

Geschäftsleitung



Dr. Joachim Seeler
CEO



Michael Arndt
CSO



Harald Pohl
CFO



Lutz Wiemer
Geschäftsführer



Oliver Brinks
Geschäftsführer



Dr. Bernd Walter
Geschäftsführer

„Auch in dieser unruhigen Zeit können wir unser Geschäft erfolgreich ausbauen. Denn wir konzentrieren uns auf das Wesentliche: tragfähige Immobilien.“

Dr. Joachim Seeler

Vorsitzender der Geschäftsführung (CEO) der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg

geb. 1964 in Hamburg, Dipl.-Wirtschaftsingenieur, Dr. rer. pol.; berufliche Laufbahn: STRABAG AG, Köln; HSH Nordbank AG, Hamburg; zuletzt Geschäftsführer der HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH, Hamburg, und Vorstandsmitglied der HSH Real Estate AG, Hamburg; seit 2007 in der Führung von Hamburg Trust

Michael Arndt

Chief Sales Officer (CSO) der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg

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

Harald Pohl

Chief Financial Officer (CFO) der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg

geb. 1956 in Essen, Dipl.-Kaufmann; berufliche Laufbahn: Dresdner Bank AG, Hamburg und Essen; Hypothekenbank in Essen AG, Essen; zuletzt Vorstandsmitglied der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg; seit 2007 in der Führung von Hamburg Trust

Lutz Wiemer

Chief Investment Officer der Hamburg Trust Gruppe, Geschäftsführer der Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH, beide 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 im Führungsteam der Hamburg Trust

Oliver Brinks

Geschäftsführer der Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH und Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, beide Hamburg

geb. 1967 in Hamburg, Dipl.-Kaufmann, Immobilienökonom (ebs); berufliche Laufbahn: Todt & Partners KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg; HANSEATICA-Gruppe/NORTAX Treuhand GmbH, Hamburg; Heymann AG, Neumünster; zuletzt Geschäftsführer der Rothmann & Cie. Datenservice GmbH, Hamburg; seit 2007 im Führungsteam der Hamburg Trust

Dr. Bernd Walter

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 im Führungsteam der Hamburg Trust

Vor dem Ertrag steht Leistung.
Hamburg Trust setzt sich auf
beiden Feldern feste Maßstäbe,
an denen wir uns strategisch und
operativ orientieren.
Diese Fokussierung hilft uns,
dass wir uns im Geschäftsalltag
auf das Wesentliche konzentrieren
können – mit einem erfahrenen
Team, mit einer jungen Struktur
und damit frei von Altlasten und mit
einem wachen Blick für die Chancen
unseres Marktes.



Fokussiert auf das Wesentliche

Die Welt bietet
unzählige Immobilien.
Aber die wenigsten
von ihnen erfüllen
die Ansprüche, die wir
an sie stellen.

Bei einem Neubau haben wir das Resultat selbst in der Hand – und vermeiden Überraschungen.

Hamburg Trust investiert ausschließlich in neue bzw. neuwertige Immobilien. Unsere Objekte erfüllen strenge wirtschaftliche Kriterien und entsprechen modernen Standards. Sie berücksichtigen Anforderungen wie Energieeffizienz oder Barrierefreiheit und befinden sich in (Metropol-)Regionen mit langfristig gesunden Infrastrukturspektiven.



Es gibt zahlreiche
Möglichkeiten
der Wertanlage.
Aber nur eine bietet
für uns so viel Substanz
wie die Immobilie.

Wohnen werden wir immer. Und auch Einkaufszentren werden unseren Alltag in Zukunft ganz sicher begleiten. Genauso werden die Menschen in den Metropolregionen der Welt Büros brauchen, in denen sie erfolgreich arbeiten können. Wir verfügen nicht nur über Erfahrung und Expertise für eine exzellente Leistung, sondern auch über das notwendige Netzwerk, um das Geschäft in den kommenden Jahren erfolgreich auszubauen – in Deutschland, Europa und darüber hinaus insbesondere in den USA.



Ein Anleger hat viele Wünsche. Wirklich wichtig sind ihm aber nur wenige.

Die Kernfrage jeder Anlageentscheidung ist die nach dem passenden Chancen-Risiko-Verhältnis. Mit unserem „digitalen Ansatz“ konzentrieren wir uns auf zwei feste Investitionsprofile: Eines stellt das Thema Sicherheit ins Zentrum und wendet sich an den entsprechend vorsichtigen Anleger. Das andere setzt auf Anlagen mit einem attraktiven Chancen-Risiko-Profil und richtet sich an risikobewusste Investoren mit erhöhten Ertrags-erwartungen. Beide Anlagerichtungen steuern wir durch ein professionelles Fondsmanagement über die gesamte Wertschöpfungskette – so wie es für ein Emissionshaus mit hanseatisch sorgfältigem und leistungsorientiertem Anspruch angemessen ist.



Hamburg Trust

Auf Immobilienkonzentriert



Geschlossene Immobilienfonds

Hamburg Trust ist Spezialist für Immobilienfonds und damit für eine Anlageklasse, die unabhängig von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine hohe Attraktivität besitzt. Denn die Immobilienanlage ist langfristig ausgerichtet und der Investitionsgegenstand ist konkret und für den menschlichen Alltag substanzuell.

- Wir investieren sowohl für private als auch für institutionelle Anleger.
- Unser Anlagefokus sind Immobilien: Wohnimmobilien, Büroimmobilien, Shopping-Center.
- Wir suchen unsere Investitionsobjekte bevorzugt in Europa, hier zurzeit insbesondere in Deutschland, und in den USA.

Unser Leistungsspektrum erstreckt sich genauer betrachtet auf drei Felder: geschlossene Immobilienfonds, Spezialfonds und Asset Management:

Geschlossene Immobilienfonds		Spezialfonds	Asset Management
Core	Value added		

Im Bereich der geschlossenen Immobilienfonds investieren wir in Core- und in Value-Added-Immobilienfonds. Bei **Core-Immobilienfonds** konzentrieren wir uns auf Wohnimmobilien, Büroobjekte und Shopping-Center, die sich in guten Innenstadt- oder innerstädtischen Lagen befinden und einen hohen, langfristigen Vermietungsgrad jenseits der 90 Prozent aufweisen. Core-Immobilienfonds verfügen über gut kalkulierbare, stetige Mieteinnahmen und bieten ein vergleichsweise geringes Anlagerisiko.

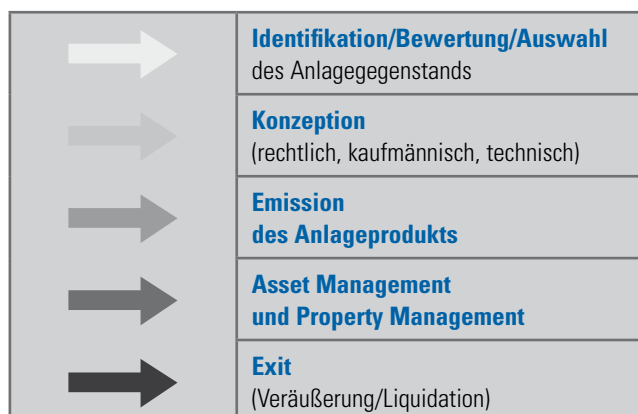
Im Rahmen der **Value-Added-Fonds** investieren wir in Objekte mit besonderem Wertsteigerungspotenzial. Dazu zählen zurzeit insbesondere Büroobjekte in US-Metropolen. Durch Änderung der Mieterstruktur, Umnutzung der Mietflächen oder komplette Modernisierung lässt sich der Wert der Immobilien innerhalb weniger Jahre signifikant steigern. Diese Fonds sind in einer höheren Chancen-Risiko-Klasse angesiedelt, wobei die Risiken deutlich kalkulierbar bleiben.

Die Anlagebedürfnisse von institutionellen Investoren befriedigen wir mit der Initiierung von **Spezialfonds**. Dazu legen wir ein Sondervermögen für einen von vornherein feststehenden Kreis von Anteilshabern auf. Bei den Anlegern handelt es sich in der Regel um größere Unternehmen oder Institutionen, die – neben anderen Vorteilen – ein professionelles Anlagemanagement durch eine Investmentgesellschaft nutzen wollen.

Im Leistungsfeld **Asset Management** übernehmen wir die wertorientierte Steuerung von Immobilien. Ein aktives Vermietungsmanagement, ein laufendes technisches Monitoring und starke verlässliche Partnerschaften sichern eine überdurchschnittliche Performance. Parallel dazu erbringen wir auch Beratungsleistungen für Dritte.

Über die gesamte Wertschöpfungskette

Wir betreuen unsere Fondsprodukte über die gesamte Wertschöpfungskette, das heißt von der Identifikation des geeigneten Investitionsobjekts bzw. -portfolios über die Konzeption, die Emission, das Management während der Laufzeit bis hin zum Abschluss des Anlageprojekts.



Mit dem ganzheitlichen Begleitungsansatz verbindet sich sowohl für den Anleger als auch für Hamburg Trust eine ganze Reihe von Vorteilen:

- **Sichere Prozesse:** Die Prozessschritte sind durch bereits durchgeführte Projekte erprobt und exakt aufeinander abgestimmt.
- **Effiziente Prozesse:** Schnittstellenverluste und Aufwandsredundanzen bleiben minimal. Damit werden überflüssige Managementkosten vermieden.
- **Eindeutige Verantwortlichkeit:** Abgesehen von externen Einflüssen wie Marktentwicklung oder unvorhersehbaren Umfeldereignissen liegt die Sicherstellung des Investitionserfolgs allein in der Hand von Hamburg Trust. Wir tragen die Verantwortung und können das Investitionsprojekt souverän im Sinne des Projekterfolgs steuern.

Mit einem starken Investmentteam

Die Mitglieder unseres Investmentteams greifen auf eine tiefe und langjährige **Erfahrung** zurück – sowohl in Bezug auf die Objektklasse Immobilie als auch auf die Assetklasse Fonds. Wir kennen die bautechnischen und rechtlichen Besonderheiten von Immobilien ebenso gut wie die Möglichkeiten, diese mit einer adäquaten Anlageform zu verknüpfen. Dies ist eine gute Voraussetzung für die Gestaltung einer sicheren Immobilienanlage.

Erfahrung allein reicht nicht für das Erzielen eines guten Ergebnisses: Durch sorgfältige Recherche halten wir deshalb unser **Wissen** laufend auf dem aktuellen Stand. Verknüpft mit einfachen und direkten Prozessabläufen sind wir auf diese Weise jederzeit in der Lage, rasche und zugleich sichere Entscheidungen zu treffen. Das verschafft uns einen wichtigen Zeitvorteil im Wettbewerb um attraktive Anlagemöglichkeiten.

Eine unserer großen Stärken ist, dass wir auf ein ausgezeichnetes **Netzwerk** aus internationalen Kontakten zurückgreifen können. Dadurch bleiben wir nah an den Marktentwicklungen und schaffen uns den Zugang zu attraktiven und zum Teil exklusiven schwer zugänglichen Investitionsmöglichkeiten.

Wir verstehen uns nicht nur als Spezialist und **Interessenvertreter** unserer Anleger, sondern auch als Mitglied einer Anlagebranche, die ihren Weg in die Zukunft im Sinne der Anlegerinteressen – hierzu zählt zum Beispiel die Vergleichbarkeit der Berichterstattung – aktiv gestaltet. Deshalb engagiert sich Hamburg Trust als Mitglied im Verband Geschlossene Fonds e.V. (VGF), einer Interessenvertretung der Branche, die sich für klare Standards und eine erhöhte Transparenz im Fondsanlagegeschäft einsetzt. Über die selbst publizierten Medien wollen wir diesen Anforderungen beispielhaft gerecht werden.

Wertentwicklung im Blick



Durch Erfolg wachsen

Wir wollen mit Hamburg Trust in den kommenden Jahren erfolgreich wachsen durch exzellente Leistung in den Bereichen Fondsemission, Asset Management und Anlegerbetreuung. Alle drei Komponenten zielen auf die Sicherung eines in Bezug auf die jeweilige Anlageklasse optimalen Ertrags und damit auf die Zufriedenheit unserer Anleger.

Unsere Ziele

- **Zufriedene Anleger durch attraktive Erträge**
- **Sukzessiver Ausbau unseres Track Records**
- **Vorbildliches Asset Management**
- **Stärkung des Spezialistenprofils**
- **Unternehmenswachstum und weitere Internationalisierung**

Den Weg nach vorn gehen wir gemeinsam mit unseren Partnern, Anlegern und Beratungskunden. Dabei orientieren wir uns an gesunden wirtschaftlichen Prinzipien:

Erstens: In unseren Märkten bewegen wir uns **rein unternehmerisch**. Das heißt: Wir sind nicht an formale Ziele bzw. Vorgaben gebunden wie zum Beispiel Mindestemissionen pro Jahr. Damit müssen wir nicht um jeden Preis investieren. Im Zweifel können wir geduldig auf die passende Investitionsmöglichkeit warten.

Zweitens: Wir streben attraktive und **gesunde Ertragsstrukturen** an. Das bedeutet: Wir halten das Rendite-Risiko-Verhältnis auf einem Niveau, das das investierte Kapital im Rahmen der entsprechenden Risikoklasse (Core bzw. Value added) so weit wie möglich schützt und die Ertragserwartungen auf einem angemessenen Niveau bedienen kann.

Und drittens: Unseren weiteren Unternehmensweg entwickeln wir **von einem stabilen Fundament** aus. Das heißt: Wir entwickeln unser Unternehmen organisch und damit aus eigener Kraft. Wir steuern die Prozesse stets selbst – mit leistungsfähigen Teams und eigenem Know-how.

Sicherheitsorientierte Investitionskriterien

Immobilien sind nicht gleich Immobilien. Und eine gut konzipierte Immobilie am falschen Standort wird ihr Wertschöpfungspotenzial auf Dauer nur begrenzt entfalten. Die Wirtschafts- und Finanzkrise, die wir gegenwärtig durchschreiten, zeigt: **Metropolregionen** überwinden eine schwache Wirtschaftslage schneller als mittlere oder kleine Zentren. Regionen mit eher krisenfesten Wirtschaftszweigen entwickeln sich tendenziell stabiler als Regionen mit Leistungsstrukturen, die absehbar vor großen Innovationsherausforderungen stehen. Diese und andere Merkmale spielen bei unseren Investitionsüberlegungen eine wichtige Rolle.

Wichtigen Einfluss auf die Wertentwicklung einer Immobilienanlage haben aber auch andere Faktoren wie die politische Stabilität eines Standorts, die Immobilien-Wettbewerbssituation vor Ort oder das alternative Nutzungspotenzial einer Immobilie im Besonderen. Drei zentrale Investitionskriterien von Hamburg Trust sind:

- **Politisch-rechtliche Stabilität des Investitionsstandorts:** Wir investieren nur in Regionen, die von dauerhaft stabilen Rahmenbedingungen geprägt sind. In Europa und in den USA finden wir diese Märkte vor.
- **Positive makroökonomische Perspektive:** Wir investieren allein in Standorte, für die sich ökonomisch und demografisch eindeutige Wachstumsperspektiven prognostizieren lassen.
- **Hohe Markteintrittsbarrieren für Dritte:** Wir investieren in Standorte, an denen die Rahmenbedingungen für einen Markteintritt Dritter für die Assetklassen, in die wir investieren wollen, schwierig bzw. nicht sinnvoll sind.

In Hamburg verankert

Aktive Wertentwicklung

Mindestens ebenso wichtig wie der Standort und die Rahmenbedingungen ist die Immobilie selbst: Über ein professionelles Asset Management begleiten wir eine Immobilie ganzheitlich über den gesamten Investitionszeitraum – vom ersten Kontakt, bei dem wir prüfen, ob eine Immobilie als Investitionsoption infrage kommt, bis hin zum Abschluss der Desinvestitionsphase:

Deshalb unterziehen wir in der Investitionsphase jedes Objekt einer gründlichen Analyse. Bei der sogenannten Due Diligence untersuchen wir das Objekt dreidimensional:

- **Kaufmännische Eignung:** Rechnet sich das Objekt nach einer Bestandsanalyse und Cashflow-Prognose?
- **Technische Eignung:** Ist das Objekt aktuell/über den Planungszeitraum in einem ausgezeichneten Zustand?
- **Juristische Unbelastetheit:** Ist die Vertragssituation sicher bzw. frei von relevanten Risiken?

Entscheidend für das Erreichen einer bestmöglichen Objekt-Performance ist ein optimales Management der Immobilie in der **Bewirtschaftungsphase**. Hierzu gehören zum Beispiel die Sicherstellung eines optimalen technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements, die Planung und kostenoptimierte Umsetzung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und auch die Durchführung der Nebenkostenabrechnung. Ein professionelles Mieter- und Vermietungsmanagement stellt laufend die kundenorientierte Betreuung unserer Mietpartner sicher.

Das Asset Management entwickelt, koordiniert und steuert sämtliche Maßnahmen unter betriebswirtschaftlichen Aspekten und stellt durch laufende Cashflow-Analysen sicher, dass eine Investition auf dem richtigen Kurs ist.

Auf Grundlage eines laufenden strukturierten Markt- und Objekt-Monitorings und der Auswertung der entsprechenden Daten leiten wir den optimalen Zeitpunkt für den Start der **Desinvestitionsphase** ab. Um einen erfolgreichen Exit zu sichern, wählen wir Transaktionsverfahren und Transaktionspartner mit großer Sorgfalt aus.

Hanseatisch-offenes Verständnis

Als noch junges Investmenthaus am Standort Hamburg pflegen wir entsprechend hanseatisches Selbstverständnis. In unserem Handeln orientieren wir uns an Werten wie Zuverlässigkeit, Diskretion und Fairness.

Für neue Chancen sind wir offen, wobei wir die Möglichkeiten sehr aufmerksam prüfen. Wir stehen zum Standort Deutschland, sind mit unseren internationalen Aktivitäten aber zugleich in der Welt zu Hause.

Wir entscheiden schnell und auf einer fundierten Grundlage. Den notwendigen Hintergrund dafür liefern uns schlanke Strukturen, effiziente Prozesse und eine laufende Aktualisierung unseres Wissens.

Unseren Weg zum Ziel bereiten wir mit großer Sorgfalt vor. Dabei halten wir unsere Werte und Maßstäbe fest im Blick. Denn wir wissen: nur so erzielen wir nicht nur eine attraktive, sondern auch eine dauerhafte Wertentwicklung.

Klassische Strukturen

Eine wichtige Voraussetzung für einen erfolgreichen Fonds ist, dass er auch organisatorisch und rechtlich auf einem stabilen Fundament steht. Das bedeutet nach unserem Verständnis, dass er in klassische und damit auch in möglichst einfache Zusammenhänge eingebettet ist. Auf diese Weise bleiben die Anlageprodukte verständlich und potenzielle Risiken im Blickfeld.



Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH		
HTH Hamburg Trust Holding GmbH, Berlin (60 %), Management (40 %)		
100 %	100 %	100 %
Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH	Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH	Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH

Stand: September 2009

Hauptgesellschafter der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH ist mit 60 Prozent Anteil die HTH Hamburg Trust Holding GmbH, Berlin. Die Gesellschaft hat zum 9. Juli 2009 den bisherigen Hauptgesellschafter, die australische Immobiliengesellschaft GPT Group, abgelöst, nachdem sich diese im Rahmen einer strategischen Neuausrichtung zukünftig auf den Heimatmarkt konzentrieren wird. Hinter der HTH Hamburg Trust Holding GmbH steht ein deutsch-US-amerikanisches Family-Office, mit dem Hamburg Trust bereits seit langem engen Kontakt pflegt und das als potenter Partner neben Kapitalkraft eine exzellente Immobilien- und Marktkenntnis – insbesondere für die US-Märkte – einbringt.

Die unternehmensgesellschaftliche Konstruktion von Hamburg Trust bleibt im Vergleich zum Vorjahr unverändert: Initiatorin bzw. Herausgeberin für geschlossene Immobilienfonds ist die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH. Die Gesellschaft mit Sitz in Hamburg wird geführt von den drei Geschäftsführern Dr. Joachim Seeler, Michael Arndt und Harald Pohl. Die Geschäftsführer sind gleichzeitig Minderheitsgesellschafter.

Das Asset Management, die Fondsverwaltung und weitere Aufgaben werden von drei weiteren Gesellschaften übernommen: der Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH unter der Geschäftsführung von Lutz Wiemer und Joachim Seeler, der Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH und der Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, beide unter der Geschäftsführung von Oliver Brinks und Dr. Bernd Walter.

Kerndaten	
Gesellschaft	Geschäftsgegenstand
Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH	<ul style="list-style-type: none"> ■ Initiator für geschlossene Immobilienfonds in Nordamerika, Europa und anderen Regionen ■ Anbieter von Verwaltungsdienstleistungen <ul style="list-style-type: none"> a) für eigeninitiierte deutsche geschlossene Fonds, b) für Gesellschafter sowie die mit diesen verbundenen Unternehmen und c) für Dritte ■ Anbieter weiterer Beratungs- und Dienstleistungen im Zusammenhang mit Immobilien, auch für institutionelle geschlossene Fonds
Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH	<ul style="list-style-type: none"> ■ Asset und Property Management für nationale und internationale Immobilienportfolios für von Gesellschaftern der Gesellschaft initiierte Fonds und für Dritte ■ Vermittlung von Verträgen bzw. Vertragsabschlüssen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume und Wohnräume oder im Zusammenhang damit stehende Darlehen ■ Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherrin in eigenem Namen für eigene und fremde Rechnung
Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH	<ul style="list-style-type: none"> ■ Übernahme von Managementtätigkeiten für andere Gesellschaften, insbesondere kaufmännische Verwaltung ■ Betreuung und Information von Investoren und Anlegern ■ Übernahme der Funktion als Kommanditistin in von der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH initiierten Fonds
Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH	<ul style="list-style-type: none"> ■ Übernahme von Managementtätigkeiten für andere Gesellschaften, insbesondere kaufmännische Verwaltung ■ Anlegerverwaltung und Weiterleitung von Informationen an Anleger ■ Treuhänderisches Halten und Verwalten von Beteiligungen für Anleger

	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH	Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH	Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gegründet	2007	2007	2007	2007
Stammkapital	EUR 500.000	EUR 25.000	EUR 25.000	EUR 25.000
Wesentliche Beteiligungsgesellschaften	HTAM, HTB, HTT	–	–	–
Registergericht Handelsregisternummer	HRB 99956	HRB 101272	HRB 101107	HRB 100573
Gesellschafter (Anteil) *	HTH Hamburg Trust Holding GmbH, Berlin (60 %) Dr. Seeler Verwaltungs GmbH, Hamburg (22 %) Michael Arndt, Hamburg (6 %) Harald Pohl, Hamburg (6 %), 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 %)
Geschäftsführung *	Dr. Joachim Seeler Michael Arndt Harald Pohl	Dr. Joachim Seeler Lutz Wiemer	Oliver Brinks Dr. Bernd Walter	Oliver Brinks Dr. Bernd Walter
Insgesamt beteiligte Anleger	100			
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 Strohhaus 27, 20097 Hamburg			

* Zu den Viten der Geschäftsführer bzw. Gesellschafter siehe Seite 4 und 5.

Märkte

Überblick



Finanz- und Beteiligungsmärkte verlassen wieder die Talsohle

Nach den zum Teil massiven Einbrüchen auf den internationalen Märkten weisen seit Jahresmitte eine ganze Reihe von Indikatoren auf eine Beruhigung hin. So beobachtete die Deutsche Bundesbank im August eine bessere Entwicklung in den Schwellenländern und eine Abschwächung der kontraktiven Kräfte in den Industrieländern. Insgesamt sind sich die Experten der unterschiedlichen Institutionen allerdings auch darüber einig, dass die globale Verunsicherung zwar an Schärfe verloren hat, aber noch keineswegs überwunden ist.

Die Spuren, die der Vertrauensschock auch im Beteiligungsmarkt hinterlassen hat, sind nicht zu übersehen: Geschlossene Immobilienfonds verzeichneten 2008 einen Platzierungsrückgang von rund 23 %. Mit knapp 3,5 Mrd. Euro lag das platzierte Eigenkapital deutlich unter dem Vorjahr mit 4,5 Mrd. Euro eingeworbenem Eigenkapital. Hintergrund ist nach wie vor die schwierige Situation auf den Finanzmärkten. Sie reicht weiterhin bis zu den Banken, welche als Mitauslöser der Turbulenzen intensiv mit der Stabilisierung ihrer eigenen wirtschaftlichen Aufstellung beschäftigt sind. Die schwierige Situation führte im zweiten Halbjahr 2008 dazu, dass geplante Emissionen abgesagt und laufende Emissionen zurückgenommen wurden. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der geschlossenen Fonds nach Durchschreiten der Talsohle ein Bereinigungsprozess stattgefunden hat, aus dem die im Kern gesunden Häuser gestärkt hervorgehen.

Steigendes Bedürfnis nach einfachen Fondsstrukturen

Derzeit werden weltweit von den Regierungen – sowohl durch direkte als auch durch finanzpolitische Markteingriffe – gewaltige Hebel in Bewegung gesetzt, um die wirtschaftlichen Prozesse wieder auf einen berechenbaren Kurs zu bringen. Nach leichten Erholungen im ersten Halbjahr werden die Prognosen für die zweite Jahreshälfte vielfach nach oben korrigiert. Für eine nähere Quantifizierung der erwarteten Entwicklung sind die Indikatoren derzeit aber noch nicht stabil genug.

Auf den Immobilienmärkten passt sich das Preisniveau in dieser Marktphase tendenziell nach unten an. Für Investoren mit einem tragfähigen Geschäftskonzept, einer gesunden Kapitalstruktur und stabilen Marktverbindungen ergeben sich daraus gute Marktchancen für einen Einstieg bzw. Wiedereinstieg.

Ein Grund für die jüngsten Eskalationen auf den Finanzmärkten war der hohe Grad an Intransparenz. Viele Produkte, in die der Anleger investierte, waren aufgrund ihrer Komplexität selbst für Finanzprofis nicht mehr verständlich. Daher ist davon auszugehen, dass der Anleger in Zukunft ein hohes Bedürfnis nach Klarheit hat – und mit Bezug auf Fonds nach einfachen und verständlichen Modellen.

Europa

Volkswirtschaftliche Daten				
Deutschland		2007	2008	2. Quartal 2009
BIP-Wachstum*	%	2,5	1,3	0,3
Inflation*	%	2,3	2,6	0,2
Arbeitslosenquote**	%	8,1	7,7	8,3
Europa***				
BIP-Wachstum	%	2,9	0,9	-0,3
Inflation	%	2,3	2,2	0,6
Arbeitslosenquote	%	7,1	7,4	8,9

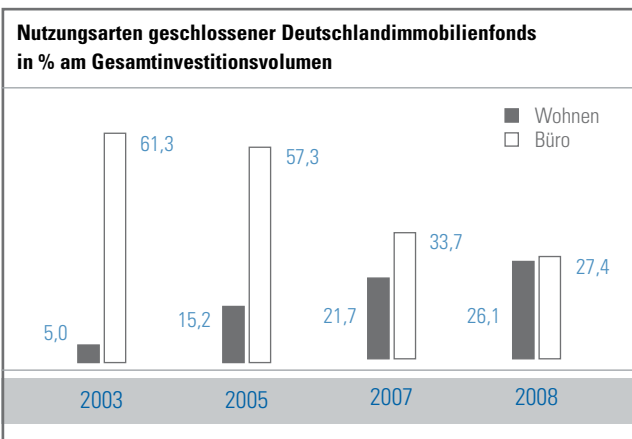
Quellen: *Statistisches Bundesamt, **Bundesagentur für Arbeit, ***Eurostat

Die europäischen Märkte erholen sich wieder

Im Zuge der Finanz- und Bankenkrise brach die Entwicklung in den europäischen Volkswirtschaften im Verlauf des zweiten Halbjahrs 2008 deutlich ein. Demzufolge stieg das Bruttoinlandsprodukt in der Eurozone 2008 lediglich um 0,9 %. Deutschland schnitt mit einem Wachstumsplus von 1,3 % etwas besser ab. Im zweiten Quartal dieses Jahres hat sich die Stimmung in den europäischen Ländern gebessert und lässt auf eine konjunkturelle Trendwende im zweiten Halbjahr hoffen. Laut Einschätzung des Internationalen Währungsfonds wird die Wirtschaftsleistung 2009 gegenüber dem Vorjahr dennoch abnehmen: in der Eurozone um 4,8 % und in Deutschland um 6,2 %. Nach jüngsten Erhebungen des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung im August könnte sich die Wirtschaft in den kommenden Monaten aber auch deutlich stärker erholen als noch Mitte des Jahres erwartet.

Deutscher Wohnimmobilienmarkt gewinnt weiter an Attraktivität

Während die Preise für Wohnimmobilien in anderen europäischen Ländern wie Spanien oder Großbritannien stark gestiegen sind, um mit der Krise dann aber stark einzubrechen, entwickeln sich die Wohnimmobilienpreise in den westdeutschen Metropolregionen seit



Quelle: Feri Rating & Research AG „Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2009“

Jahren sehr stabil – mit geringeren, aber auch gesünderen Raten. Entsprechend positiv entwickelte sich in den vergangenen Jahren das Interesse in- und ausländischer Anleger.

Auch geschlossene Immobilienfonds setzen zunehmend auf Wohnimmobilien in Deutschland (vgl. Grafik). Ihre hohe Wertstabilität eignet sich ausgezeichnet für ein wirtschaftliches Engagement sicherheitsorientierter Anleger: So liefern die Wohnimmobilien in westdeutschen Metropolen nicht zuletzt aufgrund einer breiten Mieterstreuung und niedriger Leerstände stabile Ertragsprognosen. Hinzu kommt, dass sich die Häuserpreise weitgehend unabhängig von der Konjunktur entwickeln, so dass die Sorge um den richtigen Zeitpunkt zum An- und Verkauf des Objektes entfällt.

Für die kommenden Jahre verspricht der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland gute Perspektiven mit steigenden Renditen für Investoren. Dafür spricht eine Reihe von Faktoren: So wird zum einen für Deutschland trotz sinkender Bevölkerungszahlen eine steigende Wohnraumnachfrage erwartet. Laut Statistischem Bundesamt wird mit dem Trend zu kleineren Personenhaushalten die Zahl der Haushalte bis 2020 um fast eine halbe Million auf 40,5 Millionen ansteigen. Hinzu kommt, dass das Neubauvolumen mit zurzeit jährlich 200.000 Wohnungen deutlich hinter dem erwarteten Bedarf (von jährlich mehr als 300.000 Wohnungen bis 2025) zurückliegt. Die da-



mit einhergehende Verknappung des Angebots wird das Preisniveau entsprechend nach oben treiben. Darüber hinaus lässt sich ein deutlicher Trend zu mehr Wohnqualität etwa im Bereich der technischen Ausstattung beobachten. Dies fördert die Attraktivität von Neubauwohnungen.

Von der positiven Entwicklung besonders profitieren werden Metropolregionen wie Frankfurt, Hamburg und München. Aufgrund des allgemeinen Migrationstrends in die Wirtschaftsmetropolen erwartet man beispielsweise für Hamburg bis 2040 einen Bevölkerungszuwachs um 200.000 auf zwei Millionen Einwohner.

Shopping-Center in Deutschland

Ein Immobiliensegment, das sich in Deutschland überaus dynamisch entwickelt, sind Shopping-Center. Trotz der eingetrübten Wirtschaftslage nahm die Nachfrage des Einzelhandels nach neuen Ladenflächen auch in den vergangenen Monaten weiter zu. Allein im ersten Halbjahr 2009 stiegen die Vermietungsaktivitäten von Einzelhandelsflächen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 71 % auf 784 Transaktionen. Hauptziel der Einzelhändler waren Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern. Bei der Lage dominierte die Nachfrage nach A-Flächen.

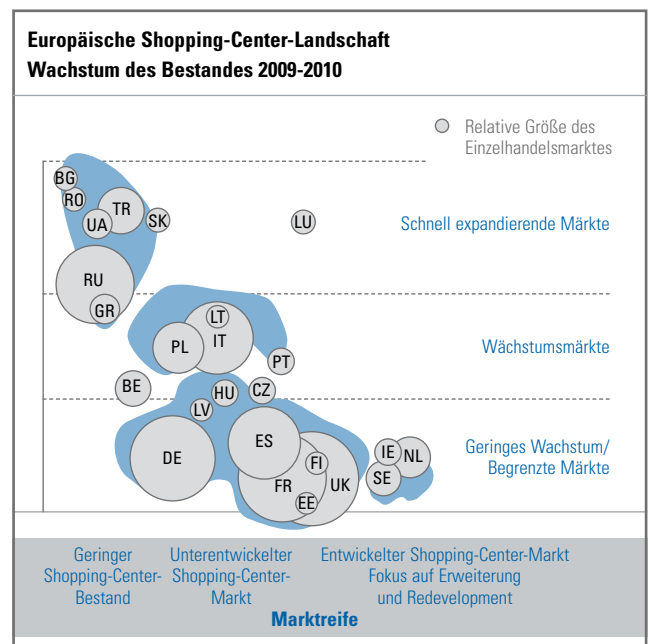
Als besonders aussichtsreich gilt zurzeit der regionale Immobilienmarkt der Region Rhein-Ruhr. Gerade mittelgroße Städte wie Dortmund und Essen liegen bei den Renditen erkennbar über dem Niveau der großen Metropolen wie beispielsweise München oder Hamburg. Ein weiterer Vorteil der Rhein-Ruhr-Region: Sie unterliegt geringeren Wertschwankungen.

Laut einer Studie von Jones Lang LaSalle besitzt Deutschland im Segment Shopping-Center noch erhebliches Potenzial (vgl. Grafik). Die zukunftsfähigen Konzepte bieten dem Konsumenten eine Mischung aus Einkauf, Gastronomie und Erlebnis. Denn der Kunde begreift Shopping immer weniger als funktionale Bedürfnisbefriedigung, sondern als Freizeitaktivität, bei der er nach einer emotio-

nen, serviceorientierten Ansprache sucht. Dazu gehört auch eine entsprechende Fläche: Mit durchschnittlich 150 m² Verkaufsfläche in Malls je 1.000 Einwohner liegt Deutschland derzeit noch um rund 50 m² unter dem europäischen Mittel.

Hinsichtlich des Standorts für moderne Shopping-Center dominiert klar die City. Lagen in der Zeit von 1964 bis 1990 noch 46 % der Shopping-Center in Innenstadtlagen, so hat sich der Anteil bis heute auf rund 65 % erhöht.

Entwickler und Investoren setzen also auf die erfolgreichen, wenn auch seltenen Top-Lagen in den Innenstädten und den Stadtteilen. Laut dem German Council of Shopping Centers e. V. wird keines der bis Ende 2012 geplanten und im Bau befindlichen Center mehr auf der sogenannten grünen Wiese entstehen.



Quelle: Jones Lang LaSalle: Der Immobilienmarkt Europa: Status Quo und Ausblick, Juni 2009

USA

US-Markt: Erholungssignale nach tiefen Einschnitten

Ausgehend vom Eigenheimmarkt entfaltet sich in der Finanzindustrie seit dem Sommer 2007 eine massive Krise. Sie fand ihren Höhepunkt im Herbst letzten Jahres und zog sich auf kritischem Niveau bis weit in das Frühjahr 2009 hinein. Um die Auswirkungen für die Realwirtschaft zu begrenzen, ergriff die US-Regierung tief greifende Maßnahmen wie die Verstaatlichung zweier Immobilienfinanzierer sowie einen 700 Mrd. US-Dollar schweren Stabilisierungsfonds. Trotz konjunktureller Erholungssignale im Sommer 2009 ist in den USA weiter mit einem unruhigen Umfeld zu rechnen. Stabilisierenden Einfluss wird ein zusätzliches Konjunkturprogramm der neuen Regierung von rund 800 Mrd. US-Dollar haben.

Seit Dezember 2007 fielen in den USA rund 5,1 Mio. Stellen weg, die Arbeitslosenquote insgesamt stieg dadurch auf 8,1 % im ersten Quartal 2009. Das Kreditvolumen brach aufgrund erheblich verschärfter Sicherheitsanforderungen der Kreditgeber innerhalb von zwei Jahren von über 35 % auf gut 15 % des Bruttoinlandsprodukts ein. Trotz allem blieben die USA mit einem Bruttoinlandsprodukt von 14,3 Bill. US-Dollar 2008 die einflussreichste Volkswirtschaft der Welt.

US-Metropolregionen bleiben attraktive Standorte

Die immobilienwirtschaftlichen Eckdaten Leerstände und Mietpreise zeigen, dass Qualitätsimmobilien in den zentralen Lagen der großen Metropolen weniger von der zurückgegangenen Konjunktur betroffen sind. Als besonders solide Immobilienstandorte erwiesen sich auch zuletzt wieder Wirtschaftszentren wie New York und Washington. Während die Leerstandsquoten landesweit auf 15,5 % im ersten Quartal 2009 stiegen, betragen sie in den Central Business Districts (CBD) der USA 12,3 % und in den CBDs der großen Städte der Ostküste sogar nur 9,3 %.

Ein besonders attraktiver Bürostandort bleibt New York: Als Weltfinanzplatz und Sitz zahlreicher internationaler Organisationen ist die Metropole weltweit einer der bedeutendsten Bürostandorte. Die Büromärkte der New Yorker Midtown wiesen im ersten Quartal 2009 lediglich einen Leerstand von 8,6 % auf. Und dies trotz des stärksten wirtschaftlichen Einbruchs seit den 1930er-Jahren – und obwohl mit Lehman Brothers und Bear Stearns zwei große Finanzhäuser Konkurs

Volkswirtschaftliche Daten

USA		2007	2008	2. Quartal 2009
BIP-Wachstum*	%	2,0	-6,2	-1,0
Inflation**	%	2,8	0,1	0,7
Arbeitslosenquote**	%	4,6	7,2	9,5

Quellen: *bea.gov, US Department of Commerce, ** US Department of Labor

gingen und andere Finanzinstitute wie die Citigroup, Merrill Lynch und die Bank of America starke personelle Einschnitte vornehmen mussten. Die Beschäftigungsquote in der Stadt sank infolge der Krise lediglich um 3,0 %. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass die Stadt im Vergleich zu 1991 eine deutlich ausgewogenere Beschäftigungsstruktur aufweist.

Wirtschaftsabschwung und steigende Leerstände werden voraussichtlich auch in den Metropolen Druck auf die in den letzten Jahren stark gestiegenen Mietpreise ausüben. Preisstabilisierend könnten sich die rückläufigen Developmentaktivitäten auswirken. Mögliche Rückgänge der Erträge werden aktuell zudem durch die sinkenden Kaufpreise aufgefangen oder überkompensiert, sodass Immobilien für Cashflow-orientierte Investoren weiter attraktiv bleiben.

Günstige Zeiten für eigenkapitalstarke Investoren

Durch einen reduzierten Zugang zu Fremdkapital, volatile Zinssätze und den Marktausstieg spekulativer Investoren ging der Handel von Büroimmobilien in den USA 2008 um rund 75 % zurück. Im Verhältnis dazu sanken die Kaufpreise von Büro- und Handelsimmobilien noch moderat. Nach einem rasanten Preisanstieg von rund 120 Indexpunkten Anfang 2004 auf rund 190 Punkte im Oktober 2007 zeigt der Commercial Property Preisindex von Moody's seit August 2007 einen Rückgang der Immobilienpreise auf rund 150 Punkte zu Beginn 2009.

Als Käufersicht bedeutet dies eine attraktive Preiskorrektur. Diese wird sich nach Einschätzung der Experten von Real Capital Analytics weiter fortsetzen. Nach ihren Erhebungen laufen in der kommenden Zeit viele kurzfristige Darlehen aus, was den Druck zur Liquidierung weiter erhöht. Bereits im Sommer 2008 gab es erste große Portfolioauflösungen durch die finanzierenden Banken, bei denen A-Immobilien zu stark reduzierten Preisen auf den Markt kamen. Im Verhältnis zum Gesamtmarkt machen diese Deals bisher nur etwa 2 % der Verkäufe, aber rund 17 % des Handelsvolumens aus.

Als Gewinner gehen aus dieser Situation etablierte, eigenkapitalstarke Käufer hervor, die wirtschaftlich gesund und in der Lage sind, drei- bis vierstelligen Millionenbeträge für Immobilienakquisitionen zu strukturieren. Sie werden voraussichtlich von historisch günstigen Einstiegschancen profitieren können.

Geschäftsentwicklung

Geschäftsverlauf

Ein insgesamt unruhiges Geschäftsjahr

2008 war für Hamburg Trust ein wechselhaftes Jahr. Dabei startete das zweite Halbjahr vielversprechend: Im August gelang es uns, gemeinsam mit unserem Partner Paramount Group, einem Unternehmen der Otto-Gruppe, für den Fonds Finest Selection mit „1301 Avenue of the Americas“ anteilig eine hochkarätige Büroimmobilie im Herzen von New York City zu erwerben. Von der Investition erwarten wir uns in den kommenden Jahren eine attraktive Wertentwicklung.

Gleich darauf im September und damit zeitnah zum Einbruch der Investmentbank Lehman Brothers kündigten wir die Auflage unseres ersten Shopping-Center-Fonds shopping edition an. Die Entwicklungen der Folgemonate zwangen uns schon nach kurzer Zeit, dieses Vorhaben einzustellen, weil die Nachfragezurückhaltung nach dem „Lehman-Schock“ die Planungen unserer Vertriebspartner nachhaltig beeinträchtigte und konkrete Vertriebszusagen nicht mehr eingehalten werden konnten. Gleiches galt für den sich bereits in der Platzierung befindlichen Fonds domicilium 2. Hier haben wir die Situation für die bereits investierten Anleger so gestaltet, dass sie für den Anlagezeitraum keinen Nachteil hatten.

In der unruhigen Zeit relativ stabil zeigten sich die deutschen Immobilienmärkte. Hier zahlte sich jetzt aus, dass sie historisch gesehen deutlich weniger spekulativ sind. Insbesondere die Metropolregionen boten weiterhin Investitionsmöglichkeiten. So investierten wir im Dezember 2008 in ein Wohnungsneubau-Projekt im Hamburger Stadtteil Bergedorf mit einem Investitionsvolumen von 24,5 Mio. Euro. Den entsprechenden Fonds konnten wir bereits im April 2009 vollständig platzieren.

Hamburg besitzt als wachsende deutsche Metropolregion eine besonders hohe Wohnungsnachfrage. Dies nutzend investierten wir im Juni weitere 60 Mio. Euro in eine Wohnungs-Projektentwicklung im zentralen Hamburger Stadtteil Winterhude. Wir gehen davon aus, dass der für das vierte Quartal geplante Vertriebsstart des Fonds domicilium 5 ähnlich erfolgreich abgeschlossen werden kann wie der vorausgegangene Fonds.

Im Juli nahmen wir wieder den Faden im Bereich Shopping-Center auf. Der deutsche Markt besitzt hier laut einschlägiger Gutachten besonders in den mittelgroßen und großen Zentren noch erhebliches Potenzial (vgl. S. 22). Eine dieser Regionen ist das Ruhrgebiet. Gemeinsam mit der Hamburger ECE werden wir rund 300 Mio. Euro in das Projekt „Neues Thier Areal“ in Dortmund mit direkter Anbindung an die Hauptfußgängerzone investieren. Die Platzierung begann im September 2009.

Erfolgreicher Gesellschafterwechsel vollzogen

Ein wichtiges Ereignis im Juli 2009 war die Veränderung in unserer Gesellschaftsstruktur: Infolge der Entwicklungen an den internationalen Finanzmärkten entschloss sich unser bisheriger Haupteigner, die australische GPT Group, zu einer Konzentration auf den Heimatmarkt Australien. An seine Stelle trat als neuer Hauptgesellschafter die HTH Hamburg Trust Holding GmbH mit Sitz in Berlin. Hinter dieser Organisation steht ein deutsch-US-amerikanisches Family-Office, zu dem wir als Management bereits seit längerem enge Beziehungen pflegen. Wir betrachten diese Veränderung als Stärkung für unsere strategischen Ziele insbesondere auch auf dem US-amerikanischen Markt.

Geschäftskonzept erfolgreich weiterentwickelt

Im vergangenen Jahr konnten wir unsere Strukturen weiter festigen und das Geschäftskonzept weiter verfeinern. Nach dem Gesellschafterwechsel haben wir den australischen Markt – zumindest vorläufig – aus dem Fokus genommen. Als sehr aussichtsreiche Märkte betrachten wir zurzeit Deutschland und die USA.

Chancen und Risiken

Geschäftsmodell bleibt auch in der Krise tragfähig

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit setzt sich Hamburg Trust laufend mit der Chancen-Risiko-Situation auseinander – sowohl im Allgemeinen im Hinblick auf Ziele und Geschäftsstrategie als auch im Besonderen hinsichtlich der einzelnen Investitionsprojekte. Die Ereignisse der ersten beiden Geschäftsjahre belegen: Wir waren jederzeit in der Lage, auf neu eintretende Sachverhalte angemessen zu reagieren. Obwohl wir noch ein junges Unternehmen sind und in der schwersten Wirtschaftskrise seit 1931 stehen, konnten wir uns mit unserem Geschäftsmodell erfolgreich behaupten und sogar neue Projekte auf den Weg bringen.

Diese Stabilität gründet auf drei Grundlagen. Erstens auf das Investitionsmodell: Wir investieren ausschließlich in Immobiliensegmente, die sich durch einen geringen Spekulationsgrad und relativ sichere Entwicklungsperspektiven auszeichnen. Zweitens: Wir unterziehen jede Investitionsgelegenheit einer sehr differenzierten Prüfung. Damit schaffen wir bereits am Anfang einer Investition die wichtigste Voraussetzung für einen erfolgreichen Anlageprozess. Und drittens: Wir arbeiten mit einem Team, das sich über viele Jahre Zusammenarbeit eng aufeinander eingespielt hat.

Hamburg Trust verankert sein Chancen- und Risikomanagement direkt an der Führung. Kurze Wege und klar definierte Entscheidungsbefugnisse stellen sicher, dass wir uns auf unvorhergesehene Ereignisse schnell und zielgerichtet einstellen können. Für die laufenden bzw. in der Planung/Umsetzung befindlichen Projekte sehen wir keine Risiken, die über den in den Fondserläuterungen dargestellten Rahmen hinausgehen. Im Gegenteil: Wir gehen davon aus, dass uns die Marktsituation weitere attraktive Investitionsgelegenheiten zuspielden wird.

Ausblick

Fortsetzung des eingeschlagenen Wegs

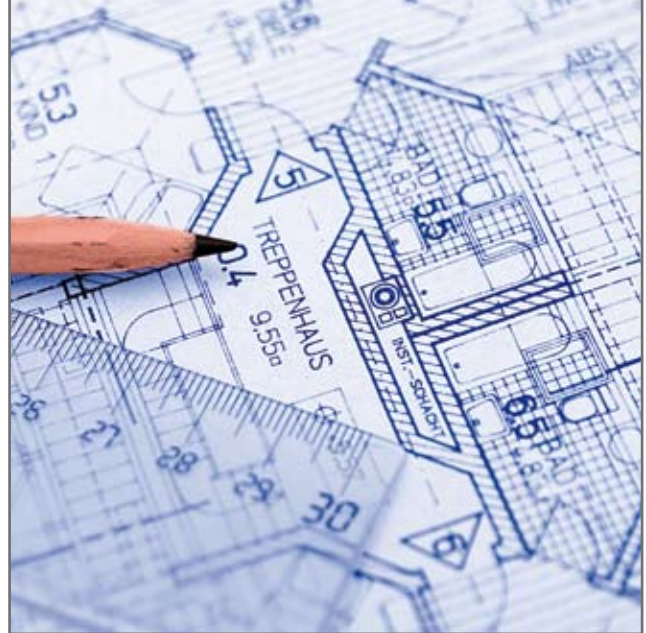
Sofern sich die Umfelddaten nicht nochmals massiv verschlechtern, werden wir unser Ziel, das Geschäft sukzessive auszubauen, weiterverfolgen. Die konjunkturellen Daten des Spätsommers – der ifo-Index stieg im August so stark wie seit zwölf Jahren nicht mehr – deuten darauf hin, dass es der Wirtschaft in Deutschland wie auch international gelingen wird, einen Weg aus der kritischen Wirtschaftssituation zu finden. Gleichwohl bleiben wir wachsam: Denn eine Reihe von Faktoren wie das Auslaufen von Konjunkturpaketen, die gestiegene Geldmenge/Staatsverschuldung, der bisher ausgebliebene Einbruch des privaten Konsums sowie hinausgezögerte Insolvenzen sprechen für ein Nachbeben.

Noch für den Herbst dieses Jahres planen wir die Fortsetzung der US-Fondsreihe Finest Selection. Partner für den Fonds, der sich wieder auf Core-Büroimmobilien in den US-Metropolen New York und Washington konzentriert, wird erneut die New Yorker Paramount Group sein.

Für unsere laufenden Fonds erwarten wir nach aktuellem Stand eine Entwicklung gemäß Plan. Sofern sich die passenden Gelegenheiten ergeben, streben wir auch 2010 die Emission weiterer Anlageprodukte an. Dazu prüfen wir mit unserem Investmentteam laufend Gelegenheiten.

Fonds

Gesamtbetrachtung



Übersicht Immobilienfonds Deutschland

Geschäftsjahr 2008						
in TEUR	Einzuwerbendes Eigenkapital inkl. Agio Soll / Ist	Fremdkapital Soll / Ist	Investitions- volumen Soll / Ist	Auszahlung Soll / Ist	Betriebsergebnis Fondsebene Soll / Ist	Steuerliches Ergebnis Soll / Ist
domicilium	8.595 / 8.595	42.264 / 42.075	50.864 / 50.864	671 / 671	692 / 751	-189 / -380
Anzahl Anleger	1					

Übersicht Immobilienfonds USA

Geschäftsjahr 2008						
in TUSD	Einzuwerbendes Eigenkapital inkl. Agio Soll / Ist	Fremdkapital Soll / Ist	Investitions- volumen Soll / Ist	Auszahlung Soll / Ist	Betriebsergebnis Fondsebene Soll / Ist	Steuerliches Ergebnis Soll / Ist
Finest Selection	112.345 / 38.745*	**	112.350 / 38.750	**	**	**
Anzahl Anleger	99					
Gesamt Anleger	100					

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

* Der Mindestanteil der Fonds KG beträgt 10 Mio. US-Dollar. Maximal 112,345 Mio. US-Dollar (inkl. Agio) können eingeworben werden.

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

Nähere Erläuterungen siehe S. 33 ff. der Leistungsbilanz. Das angegebene steuerliche Ergebnis resultiert aus dem US-amerikanischen steuerlichen Ergebnis.

kumuliert 2007 bis 2008						
Einzuwerbendes Eigenkapital inkl. Agio	Fremdkapital	Investitions- volumen	Auszahlung	Betriebsergebnis Fondsebene	Steuerliches Ergebnis	
Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist
8.595 / 8.595	42.264 / 42.075	50.864 / 50.864	671 / 671	838 / 677	-373 / -462	

kumuliert 2007 bis 2008						
Einzuwerbendes Eigenkapital inkl. Agio	Fremdkapital	Investitions- volumen	Auszahlung	Betriebsergebnis Fondsebene	Steuerliches Ergebnis	
Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist	Soll / Ist
112.350 / 38.750	**	112.350 / 38.750	**	**	**	**

domicilium



Fondsdaten	
Fondsbezeichnung	domicilium
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 1 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsphase	Emission und Vollplatzierung in 2007
Komplementärin	Hamburg Trust Verwaltung HTV Europa GmbH, Hamburg
Fondsverwalter / Geschäftsführender Kommanditist	Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	1

Objektdaten	
Standort	Helsinkistr. 21-25, München
Anzahl der Wohnungen / Mietfläche in m ²	175 / 11.638 m ²
Standort	Willy-Brandt-Allee 16-22, Heinrich-Böll-Str. 4, Elisabeth-Mann-Borgese-Str. 30-36, München
Anzahl der Wohnungen / Mietfläche in m ²	210 / 14.502 m ²

Der Fonds

Im Mai 2007 hat die Fondsgesellschaft Hamburg Trust HTG Deutschland 1 GmbH & Co. KG einen Vertrag über den jeweiligen Erwerb von 94,9 % der Anteile an den Objektgesellschaften EOF München GmbH & Co. Wohnanlage Riem KG (im Folgenden EOF I KG) sowie der EOF München GmbH & Co. Zweite Riem KG (im Folgenden EOF II KG) geschlossen. Die übrigen 5,1 % der Gesellschaftsanteile werden von der Babcock & Brown GmbH, München, gehalten.

Das geplante Emissionsvolumen in Höhe von 8,595 Mio. Euro wurde im Verlauf des Jahres 2007 voll platziert.

Ziel des Fonds ist es, die Objekte wirtschaftlich zu steuern. Dies setzt eine optimale Mieterbetreuung vor Ort voraus, die es ermöglicht, eventuellen Leerständen und Mietrückständen frühzeitig entgegenzuwirken.

Beide Objektgesellschaften sind im Besitz von Neubauwohnanlagen in München. Der Übergang der Anteile an der EOF I KG fand zum 30.06.2007 statt, der Übergang der Anteile an der EOF II KG erfolgte zum 29.02.2008. Geplante, aber noch nicht durchgeführte Mieterhöhungen der EOF I KG konnten mithilfe der Mietausfallreserve ausgeglichen werden. Nähere Erläuterungen hierzu siehe unter „Wirtschaftliche Entwicklung“ auf Seite 30.

Die in 2007 erwirtschafteten Überschüsse wurden nicht an die Fondsgesellschaft ausgezahlt, sondern verblieben in der Objektgesellschaft und wurden für eine reduzierte Inanspruchnahme von Fremdmitteln der EOF I KG in Höhe von 200 TEUR verwendet. Ein Teilbetrag der Auszahlungen für 2008 ist Anfang 2009 gezahlt worden. Die für Bauleistungen anfallenden Zahlungen wurden 2008 sukzessive beglichen, sodass sich auch das eingeworbene Eigenkapital entsprechend schrittweise im Laufe des Jahres reduzierte. Auf diese Weise konnte für 2008 ein Zinsertrag auf Objekt- und Fondsebene erzielt werden. Dieser wird unter den sonstigen Einnahmen ausgewiesen.

Der Wohnungsmarkt

Deutschland

Durch die weltweite Finanzmarktkrise wurde auch die positive Wirtschaftsentwicklung der vergangenen Jahre in Deutschland gestoppt. Eine Erholung ist noch nicht in Sicht. Für 2009 sagen führende nationale und internationale Forschungsinstitute das wirtschaftlich schwächste Jahr in der Geschichte der Bundesrepublik voraus.

Spürbare soziodemografische Veränderungen – Bevölkerungsrückgang, Überalterung in Randregionen, Zuwanderungen in Ballungsräumen – führen in den westdeutschen Metropolen zu einem deutlichen Nachfrageüberhang nach Wohnungen. Die seit Jahren anhaltend geringe Neubautätigkeit führt zu einer weiteren Verknappung von Wohnraum. Die Folge sind niedrige Leerstandsquoten sowie tendenziell anziehende Mieten in den Metropolregionen.

Standort München

Die Stadt München wird in den kommenden 15 Jahren voraussichtlich der größte Nutznießer des demografischen Wandels sein. Dies ermittelte das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln. So wird die Nachfrage nach Wohnraum, gemessen an der konsumierten Wohnfläche, zwischen 2006 und 2025 in München um ca. 13 % wachsen.

Die Stadt München versucht, mit diversen Wohnungsbauprogrammen dem steigenden Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Dennoch hat das Fertigstellungsvolumen seit mehreren Jahren merklich abgenommen. Nach Prognosen des Berliner Forschungsinstituts empirica werden bis zum Jahr 2025 allein in der Region München etwa 265.000 Wohnungen fehlen. Zurzeit liegt die Leerstandsrate mit 1,1 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 3,7 %.

Auch international spielt der Immobilienmarkt München eine herausragende Rolle: In einer Umfrage unter mehr als 500 Immobilienexperten zur Einschätzung des Investitionsrisikos und der Renditeerwartungen in 27 europäischen Metropolen liegt München auf Platz 1.

Insgesamt zeichnet sich der Wohnungsmarkt München insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- massiver Nachfrageüberhang
- Mieten auf Höchstniveau im Vergleich der deutschen Großstädte; steigende Tendenz
- Leerstandsrate von 1,1 % (entspricht Vollvermietung)
- Beste Einschätzung des Investitionsstandortes durch internationale Immobilienexperten

Messestadt Riem

Die Messestadt Riem verfügt über zwei U-Bahnhöfe und liegt nur ca. 20 Minuten von der Münchener City entfernt. Bis 1992 befand sich auf diesem Areal der Münchener Flughafen. Seit 1998 und bis voraussichtlich 2012 entsteht hier in fünf Bauabschnitten ein neuer Stadtteil mit insgesamt ca. 7.500 Wohnungen für 16.000 Menschen. Die südlich des Wohngebietes angrenzende Parkanlage bietet der Öffentlichkeit ein großes Naherholungsgebiet inklusive Badesees (ehemaliges Gelände der Bundesgartenschau 2005).

Der Wohnungsbau in der Messestadt Riem unterteilt sich in ca. 62 % geförderten Wohnungsbau, ca. 31 % freifinanzierten Wohnungsbau und einen kleinen Anteil von Genossenschaftswohnungen. Diese Verteilung ist im Sinne der stadtweit verfolgten Strategie der „Münchener Mischung“. Mit diesem Modell verbindet sich das Ziel, bei neuen Wohnungsbauprojekten eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erreichen.



Die Wohnanlagen

Die beiden unten näher beschriebenen Fondsobjekte sind mit öffentlichen Mitteln gefördert worden (Modell „Einkommensorientierte Förderung“ – EOF). Wohnberechtigt sind Mieter, deren Einkommen eine bestimmte Grenze nicht überschreitet. Der Eigentümer erhält zinsgünstige Darlehen und verpflichtet sich, die Wohnungen zu einer am unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Miete zu vermieten. Die Vermietung erfolgt derzeit zu EUR 9,00/m²/Monat. Die Mieter erhalten einen einkommensabhängigen Mietzuschuss von der Stadt München.

Helsinkistr. 21-25 (EOF I)	
Anzahl Wohneinheiten	175
Anzahl Garagenplätze	159
Wohnfläche	11.638 m ²
Übernahme per	30.06.2007
Vermietungsstand	100 % (durchgehend)

Willy-Brandt-Allee 16-22/ Heinrich-Böll-Str. 4/ Elisabeth-Mann-Borgese-Str. 30-36 (EOF II)	
Anzahl Wohneinheiten	210
Anzahl Garagenplätze	196
Wohnfläche	14.502 m ²
Übernahme per	29.02.2008
Vermietungsstand	100 % (seit April 2008)

Wirtschaftliche Entwicklung EOF I KG + EOF II KG

Die ab 2008 für EOF I kalkulierten Mieterhöhungen konnten wegen der Konkurrenzsituation am Standort München-Riem – das heißt ein zunächst hohes Fertigstellungsvolumen zu vergleichbaren Mietpreisen – noch nicht durchgeführt werden. Die Mietsteigerungen der EOF-Wohnungen orientieren sich an der Entwicklung der Vergleichsmiete. Die Miete muss jedoch immer mindestens EUR 1,50/m² unterhalb der Vergleichsmiete liegen. Aufgrund des großen Wohnungs-Fertigungsvolumens am Standort München-Riem zu unveränderten Anfangsmieten von ca. EUR 9,00/m²/Monat (für geförderten Wohnraum) wurde bisher zur Vermeidung von Leerständen von Mieterhöhungen abgesehen.

Die Mietrückstände lagen zum Ende 2008 mit 1,3 % (bezogen auf die Jahresnettokaltmiete) auf einem im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlichen Niveau (3,19%).

Während des Berichtszeitraums gab es keine besonderen, die Wirtschaftlichkeit des Objektes beeinflussenden Vorfälle.

Ausblick

In Zeiten der Finanzkrise wird die konjunkturelle Entwicklung etwas abflachen; München wird aber zweifellos auch zukünftig einer der führenden Wirtschaftsstandorte Deutschlands sein.

Der Wohnungsmarkt in München wird weiterhin durch eine sehr hohe Nachfrage, stetig steigende Mieten und geringe Leerstände gekennzeichnet sein.

Eine erneute Prüfung der Mieterhöhungsmöglichkeiten erfolgt im Laufe des Jahres 2009.

Der bisher nur für die EOF I KG tätige Verwalter wird ab dem 01.07.2009 auch für das Property Management der EOF II KG verantwortlich sein. Die Kosten für die Verwaltung werden durch diese Umstellung steigen. Das Asset Management für beide Wohnanlagen wird ab April 2009 von Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH durchgeführt. Hier wird es ab 2010 zu einer Kostenreduzierung kommen, welche die Mehrkosten der Verwaltung ausgleicht.

Investitions- und Finanzierungsphase			
in TEUR	Geschäftsjahr 01.07.2008 bis 31.12.2008		
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 94,9 %	Soll	Ist	Abweichung
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	8.595	8.595	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5	5	0
Agio	0	0	0
Gesamt Eigenkapital	8.600	8.600	0
Liquiditätsüberschuss aus Bewirtschaftungsphase	0	189	189
Fremdkapital			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	42.264	42.075	-189
Fremdkapital Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Gesamt Fremdkapital	42.264	42.075	-189
Gesamtfinanzierung	50.864	50.864	0
Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 94,9 %			
Immobilienkaufpreis	48.695	48.695	0
Nebenkosten der Vermögensanlage	40	53	13
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	1.960	1.960	0
Liquiditätsreserve	169	156	-13
Gesamtinvestition	50.864	50.864	0



Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase						
in EUR	Geschäftsjahr 01.01. bis 31.12.2008			kumuliert 2007-2008		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	2.401.427	2.383.931	-17.496	2.850.935	2.925.424	74.489
Sonstige Einnahmen	4.676	43.435	38.759	4.676	43.589	38.913
Zinsen	-1.654.116	-1.677.074	-22.958	-1.898.764	-1.912.835	-14.071
Betriebsergebnis Objektebene	751.987	750.292	-1.695	956.847	1.056.178	99.331
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Betriebsergebnis nach Tilgung	751.987	750.292	-1.695	956.847	1.056.178	99.331
Fondsebene Anteil 94,9 %						
Einnahmen	713.636	712.027	-1.609	908.048	712.027	-196.021
Sonstige Einnahmen	13.362	92.101	78.739	13.362	120.101	106.739
Ausgaben	-35.000	-52.626	-17.626	-83.254	-155.198	-71.944
Betriebsergebnis Fondsebene	691.998	751.502	59.505	838.156	676.930	-161.225
Auszahlung absolut	670.800	670.800	0	670.800	670.800	0
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	7,8	7,8	0,0	7,8	7,8	0,0
Liquiditätsreserve	338.355	292.062	-46.293	338.355	292.062	-46.293
Stand des Fremdkapitals	42.264.379	42.074.579	-189.800	42.264.379	42.074.579	-189.800
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	-2,20	-4,42	-2,22	-4,34	-5,37	-1,03

Finest Selection

Fondsdaten	
Fondsbezeichnung	Finest Selection
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG USA 2 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsphase	seit Ende 2007
Komplementärin	Hamburg Trust Verwaltung HTV USA GmbH, Hamburg
Fondsverwalter/ Geschäftsführender Kommanditist	Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	99
Platzierungsgarantien	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg Abgesichert durch die GPT Management Holdings Limited, Sydney, Australien

Objektdaten	
Standort	1301 Avenue of the Americas, Midtown-West, New York
Mietfläche in m ²	166.300 m ²



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 31.12.2008 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-Objektimmobilien-gesellschaften 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.



Die Investitionsphase soll zwischen vier und fünf Jahren 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.

Die 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

Der Fonds hat zum 31.12.2008 Investitionen in die US-Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 4,4 Mio. US-Dollar getätigt, welche im Juli 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 m² Bürofläche und knapp 2.800 m² Einzelhandelsfläche in Erd- und Untergeschoss. Zusätzliche Ausbaufächen 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 99 % an namhafte Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen vermietet, darunter PricewaterhouseCoopers und Siemens. Die ersten Mietverträge über größere Flächen laufen erst 2013 aus.

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

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

in Höhe von 4,663 Mio. US-Dollar setzten sich aus der Eigenkapital-einwerbungs-, Konzeptions-, Platzierungs-garantie-, Fondsmanage-ment- und Asset-Management-Gebühr 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

Der durch die Wirtschafts- und Finanzkrise ausgelöste Stellenabbau hat den New Yorker Büroimmobilienmarkt stark getroffen. So wurden bis Mitte 2009 circa 117.000 Arbeitsplätze abgebaut. Dies sind rund 3 % aller New Yorker Erwerbstätigen (zum Vergleich: landesweit lag der Anteil bei 4,7 %).

Im Rahmen der Verschlinkung und des angekündigten Stellenabbaus im Finanz- und Dienstleistungssektor sank die Nachfrage nach Büroflächen und das Angebot nahm signifikant zu. Dies spiegelte sich insbesondere in der im Jahre 2008 kontinuierlich ansteigenden Leerstandsquote im New Yorker Büromarkt wider, die von Januar bis Dezember 2008 von 7,3 % auf 10,2 % stieg. In New York Midtown erreichte die Leerstandsquote ihren bisherigen Höchststand erst im vierten Quartal 2008 mit rund 11,3 %. Dies war eine signifikante Erhöhung gegenüber dem dritten Quartal 2008, in dem die Leerstandsquote in diesem Teilmarkt mit rund 9 % noch als ausgewogen anzusehen war. Zum Vergleich: Ende 2007 betrug der Leerstand im Teilmarkt Midtown noch rund 7,2 %. Ein wesentlicher Faktor, der zur Bildung dieses deutlichen Angebotsüberhangs beiträgt, ist die starke Zunahme an Flächen, für die zwar momentan noch Mietverträge bestehen, also kein echter Leerstand, die aber von Mietern bereits zur Untermiete angeboten werden (sub-lease space). Prozentual ausgedrückt beträgt der Anteil des sub-lease space am Gesamt-leerstand rund 33 %. Zum Ende des Jahres betrug die Leerstandsquote für sub-lease space rund 3,6 % – eine Steigerung um 1,7 Prozentpunkte seit Januar 2008.

Zu Anfang des Jahres 2008 war der Büromarkt von stabilen Leerstandsquoten in Verbindung mit historischen Miethöchstständen geprägt. Dies änderte sich im Laufe des Jahres allerdings fundamental und für 2009 wird ein deutlich wettbewerbsintensiveres Umfeld erwartet. Es gibt jedoch erste Anzeichen – wie bspw. die Anzahl unterschriebener Mietverträge –, die darauf hindeuten, dass es in der zweiten Jahreshälfte 2009 zu einer Belebung der Vermietungsaktivitäten kommen könnte. Die langfristige Perspektive für den Büromarkt Manhattan bleibt positiv: Hohe Markteintrittsbarrieren in Verbindung mit der natürlichen Flächenbegrenzung und insgesamt sehr niedriger Neubautätigkeit lassen eine Verbesserung des Markt-klimas erwarten.

Ausblick

Aufgrund der derzeit vorhandenen wirtschaftlichen Situation auf dem US-Immobilienmarkt bieten sich hervorragende Chancen zum Erwerb von Objekten in erstklassigen Lagen. Die Paramount Group wird ihre guten Marktkenntnisse und Kontakte weiterhin nutzen, um das Portfolio auszubauen.



Investitions- und Finanzierungsphase			
in TUSD Mittelherkunft Fonds KG	Geschäftsjahr 2007 bis 2008		
	Soll	Ist	Abweichung
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	106.995	36.900	-70.095
Geschäftsführende Kommanditistin	5	5	0
Agio	5.350	1.845	-3.505
Gesamt Eigenkapital	112.350 *	38.750 *	-73.600
Fremdkapital			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Fremdkapital Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Gesamt Fremdkapital	0	0	0
Gesamtfinanzierung	112.350	38.750	-73.600
Mittelverwendung Fonds KG			
Investitionsvolumen in die Beteiligungsgesellschaft	100.000	4.465	-95.535
Nebenkosten der Vermögensanlage (Finanzierungskosten, Rückstellungen)	250	478	228
Fondsvergütungen (inkl. Platzierungsgarantie und Agio)	11.795	4.663	-7.133
Liquiditätsreserve	305	29.145	28.840
Gesamtinvestition	112.350	38.750	-73.600
Steuerliches Ergebnis in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	**	**	
Auszahlung absolut	***	0	
<p>* Der Mindestanteil der Fonds KG beträgt 10 Mio. US-Dollar. Maximal 112,345 Mio. US-Dollar (inkl. Agio) können eingeworben werden. ** Es handelt sich bei diesem Fonds um einen Blind Pool, der kein steuerliches Ergebnis prospektiert. Der angegebene Wert resultiert aus dem US-amerikanischen steuerlichen Ergebnis. *** Das Fondskonzept konzentriert sich nicht auf laufende Auszahlungen, sondern ist auf Wertsteigerungen und Verkaufsgewinne fokussiert.</p>			

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 % 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 %.

Shopping Edition

Hamburg Trust hatte Anfang September 2008 den Vertrieb ihres 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 haben wir den Fonds im Dezember 2008 zurückgestellt. Eine Wiederauflage ist zurzeit 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 99,5 Prozent und damit 3,5 Prozent höher als prospektiert vermietet.

Anleger in Deutschland konnten sich ab einer Mindestzeichnungssumme von 15.000 australischen Dollar plus 5 Prozent Agio beteiligen. Die Anfangsausschüttung sollte 6 Prozent pro Jahr betragen, ansteigend auf 7,5 Prozent. Die Investitionssumme für das Projekt in Höhe von insgesamt 168 Millionen australischen Dollar (derzeit rund 100 Mio. Euro) sollte zu 100 Prozent 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 aus der Einlage für den Investitionszeitraum kein Nachteil erwuchs.

Prüfungsbescheinigung

Wir haben die Kennzahlen in der Leistungsbilanz 2008 der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg, in der Fassung vom 31. August 2009 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 2008 auf den Seiten 26 bis 37 enthaltenen 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 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 2008 der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg, in der Fassung vom 31. August 2009 auf den Seiten 26 bis 37 enthaltenen 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 31. August 2009

Cordes + Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft




(Christian Harms)
Wirtschaftsprüfer


(Jan Bernhardt)
Wirtschaftsprüfer

Kontakt und Impressum

Kontakt

Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH
Beim Strohhouse 27
20097 Hamburg
Telefon: 040 28 09 52 - 0
Telefax: 040 28 09 52 - 199
E-Mail: info@hamburgtrust.de
Internet: www.hamburgtrust.de

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.

Weitere Informationen

Weitere Informationen zu unserem Unternehmen und unseren Produkten finden Sie auf unserer Internetseite unter 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, Fotolia, Maren Arndt, ECE

Stand: 31. August 2009
© Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH

