

Leistungsbilanz 2012

**HAMBURG
TRUST**



INHALT

Brief der Geschäftsführung	1
----------------------------	---

IM BLICKPUNKT 4

Eine Branche im Umbruch	6
Drei Fragen an Markus Griese	8
Highlights 2012/2013	10

HAMBURG TRUST 12

Unser Geschäftsmodell	12
Kerndaten	14
Geschäftsentwicklung	16
Drei Fragen an Dirk Hasselbring	20
Unsere Investmentmärkte	22
Drei Fragen an Lutz Wiemer	24

FONDS 25

Fonds-Standorte	25
Drei Fragen an Dr. Bernd Walter	26
Gesamtbetrachtung 2012	28
domicilium 3	32
domicilium 5	36
domicilium 6	40
domicilium 7	44
domicilium 8 stabilis	47
domicilium 9	56
shopping edition 2	61
shopping edition 2.2	66
FORum – Park Office	70
Finest Selection	74
Finest Selection 2	81
Weitere Fonds	85
Prüfungsbescheinigung	86
Glossar	87
Kontakt und Impressum	92

Fondsentwicklung 2012: alle Fonds im Plan

domicilium 3

Investitionsvolumen: 28,9 Mio. Euro
 Eigenkapital: 13,9 Mio. Euro
 Status: 2009 platziert
 Auszahlung für 2012: 5,00 %
 planmäßig



shopping edition 2

Investitionsvolumen: 139,3 Mio. Euro
 Eigenkapital: 65,0 Mio. Euro
 Status: 2010 platziert
 Auszahlung für 2012: 6,00 %
 planmäßig



domicilium 5

Investitionsvolumen: 64,6 Mio. Euro
 Eigenkapital: 33,0 Mio. Euro
 Status: 2010 platziert
 Auszahlung für 2012: 3,17 %
 planmäßig¹⁾



shopping edition 2.2

Investitionsvolumen: 60,5 Mio. Euro
 Eigenkapital: 28,5 Mio. Euro
 Status: 2011 platziert
 Auszahlung für 2012: 6,00 %
 planmäßig



domicilium 6

Investitionsvolumen: 37,4 Mio. Euro
 Eigenkapital: 23,0 Mio. Euro
 Status: 2012 platziert
 Auszahlung für 2012: 5,00 %
 planmäßig



FORum – Park Office

Investitionsvolumen: 26,5 Mio. Euro
 Eigenkapital: 13,0 Mio. Euro
 Status: 2013 platziert
 Auszahlung für 2012: 1,16 %
 planmäßig¹⁾



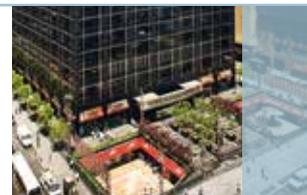
domicilium 7

Investitionsvolumen: 29,5 Mio. Euro
 Eigenkapital: 15,9 Mio. Euro
 Status: 2013 platziert
 Auszahlung für 2012: keine
 planmäßig²⁾



Finest Selection

Investitionsvolumen: 45,3 Mio. Euro
 Eigenkapital: 43,2 Mio. Euro
 Status: 2011 platziert
 Entwicklung 2012: planmäßig



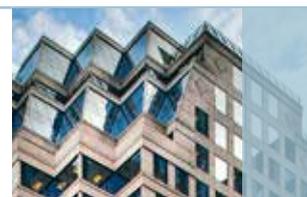
domicilium 8 stabilis

Investitionsvolumen: 28,9 Mio. Euro
 Eigenkapital: 15,4 Mio. Euro
 Status: 2012 platziert
 Auszahlung für 2012: 5,00 %
 planmäßig



Finest Selection 2

Investitionsvolumen: 21,1 Mio. Euro
 Eigenkapital: 20,5 Mio. Euro
 Status: 2011 platziert
 Entwicklung 2012: planmäßig



domicilium 9

Investitionsvolumen: 24,0 Mio. Euro
 Eigenkapital: 17,8 Mio. Euro
 Status: 2012 platziert
 Auszahlung für 2012: 1,75 %
 planmäßig¹⁾



¹⁾ Das Objekt wurde im Laufe des Berichtszeitraumes 2012 übernommen. Die Auszahlung erfolgte deshalb wie prospektiert anteilig für die Monate der Bewirtschaftung.
²⁾ Das Objekt wurde erst am 18.12.2012 übernommen. Daher erfolgte wie prospektiert für 2012 noch keine Auszahlung.

*Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftspartner,*



das Jahr 2012 war das bislang erfolgreichste Jahr unserer Unternehmensgeschichte. Wir haben unsere ambitionierten Ziele erreicht – und teilweise sogar übertroffen. Dafür stehen acht im Berichtszeitraum neu übernommene Objekte und ein verwaltetes Immobilienvermögen von insgesamt mehr als einer Milliarde Euro. Mit über 96 Millionen Euro platzierten wir 2012 mehr als doppelt so viel Eigenkapital wie im Jahr davor. Unser Dank gilt allen Anlegern, Vertriebs- und Geschäftspartnern, die uns und unseren Immobilien ihr Vertrauen geschenkt haben. Unser Versprechen gilt: Wir werden alles dafür tun, damit Ihr Investment ein Erfolg wird!

Die erfreuliche Entwicklung von Hamburg Trust steht dabei durchaus im Kontrast zum aktuellen Markttrend. Denn 2012 war für die Branche der geschlossenen Fonds insgesamt ein schwieriges Jahr. Über alle Asset-Klassen hinweg wurde fast ein Viertel weniger Eigenkapital eingeworben als 2011. Als Gründe werden häufig die Staatsschuldenkrise und die langwierigen Diskussionen um die anstehenden Regulierungsmaßnahmen am Markt für Kapitalanlagen genannt. Beide hätten zu einer anhaltenden Verunsicherung vieler Anleger geführt. Auch wenn diese Aspekte einen gewissen Einfluss auf das Marktgeschehen haben mögen, sehen wir bei Hamburg Trust deswegen keinen Anlass zu Pessimismus. Im Gegenteil: Die Entwicklung unseres Unternehmens und unseres Produktportfolios zeigt, dass professionell gemanagte Sachwertinvestments auch weiterhin stark nachgefragt werden und dauerhaft Konjunktur haben.

Mit der vorliegenden Leistungsbilanz möchten wir Ihnen im Detail Rechenschaft darüber ablegen, wie sich unsere Fonds im Jahr 2012 entwickelt haben. Wir freuen uns, Ihnen berichten zu können, dass zum Ende des Berichtsjahres in allen Fonds die prognostizierten Ergebnisse erreicht worden sind. Bei mehreren Fonds fielen die tatsächlich erreichten Werte sogar besser aus als ursprünglich kalkuliert.

Die positive Entwicklung im vergangenen Jahr 2012 führen wir vor allem auf zwei Faktoren zurück. Erstens haben wir konsequent an unserer Strategie festgehalten, uns ausschließlich auf die Asset-Klasse Immobilien zu konzentrieren. Hier verfügen wir nachweisbar über umfassende Kompetenzen und langjährige Erfahrungen. Diese Fokussierung wird auch zukünftig die zentrale strategische Leitlinie unseres Handelns und damit die Basis unserer Investmenterfolge bilden. Zweitens haben wir 2012 neben dem laufenden „Tagesgeschäft“ – der Arbeit an unseren Immobilien und der Betreuung unserer Fonds – gezielt in den personellen und strukturellen Ausbau unseres Unternehmens investiert. Mehrere Schlüsselpositionen haben wir mit erfahrenen Experten neu besetzt. Unsere internen Strukturen und Prozesse bereiten wir systematisch auf die gestiegenen Anforderungen vor, die sich aus den anstehenden Regulierungsmaßnahmen ergeben. Damit schaffen wir die Voraussetzungen für ein solides Wachstum und stabile Ergebnisse.

Das Interesse an unseren indirekten Immobilieninvestitionen ist unverändert stark. Wir konnten im vergangenen Jahr gleich mehrere Fonds erfolgreich platzieren – teilweise innerhalb weniger Monate. Bei unserem Fonds domicilium 8 stabilis, der in ein Zinshausportfolio in Berlin investiert hat, haben wir aufgrund der hohen Nachfrage das Eigenkapitalvolumen sogar noch einmal deutlich erhöht. Innerhalb von nur sechs Monaten wurde unser Fonds domicilium 9 (Seniorenwohnanlage, Esslingen) komplett platziert. Kurz vor Jahresende starteten wir den Vertrieb unseres Fonds domicilium 10 universitas (Neubau einer Studentenwohnanlage in Mainz). Auch hier konnten wir bereits nach wenigen Monaten Vollplatzierung melden. Zuvor hieß es auch für den domicilium 7 (Neubauwohnanlage, Böblingen) und unseren ersten Fonds der FORum-Reihe, der in einen Bürohausneubau in Karlsruhe investiert: vollplatziert!

Ein gutes Stück vorangekommen sind wir 2012 auch im institutionellen Bereich. So hatte unser Immobilienspezialfonds „HT SICAV-FIS Wohnen Deutschland I“ bereits nach rund sechs Monaten annähernd das gesamte Eigenkapital des ersten Closings in Wohnanlagen in Hamburg, Düsseldorf und Köln investiert.

Fortsetzen konnten wir das Wachstum auch im Geschäftsjahr 2013. So haben wir im Januar mit dem shopping edition 3, der in das Stuttgarter Shopping-Center MILANEO investiert, unser bislang größtes Investmentprodukt auf den Markt gebracht (Gesamtinvestment: 398 Millionen Euro). Auf der internationalen Immobilienmesse in Cannes ist das größte im Bau befindliche Einkaufszentrum Deutschlands unlängst mit dem renommierten MIPIM Award als „Best Futura Mega Project“ ausgezeichnet worden. Im Mai legten wir mit dem Finest Selection 3 bereits unseren vierten US-Fonds auf.

Für die kommenden Monate haben wir uns viel vorgenommen. Die erfolgreiche Entwicklung unserer laufenden Investments steht dabei für uns ebenso im Fokus wie die Konzeption neuer Produkte, die die anhaltende Nachfrage nach soliden Immobilieninvestments bedienen können. Parallel dazu arbeiten wir daran, die Umsetzung der neuen regulatorischen Anforderungen als einer der ersten Asset- und Investmentmanager sicherzustellen, sobald die rechtlichen Rahmenbedingungen endgültig feststehen.

Sie dürfen darauf vertrauen, dass wir auch 2013 all unsere Kraft dafür einsetzen werden, um an die Erfolge des vergangenen Jahres anzuknüpfen. An unserer bewährten Strategie werden wir weiter festhalten. Für eine weiterhin positive Entwicklung unserer Immobilien. Ganz im Interesse unserer Anleger.

Mit besten Grüßen aus Hamburg

Ihre



Dirk Hasselbring



Lutz Wiemer



Dr. Bernd Walter



Markus Griese

IM BLICKPUNKT

KOM

Eine Immobilie ist heute ein intelligentes Produkt, dessen Qualität sich aus vielen Kriterien bestimmt. Der Standort ist nur eines. Andere sind Funktionalität, Nutzungsspielraum, Zielgruppenzuschnitt oder energetische Effizienz. Vor allem aber muss eine Immobilie während ihres Lebenszyklus zuverlässig begleitet werden. Dies braucht Menschen, die sich mit dem Thema Immobilie auskennen – und vor allem eines können: vorausdenken.

PETENZ



Eine Branche im Umbruch

IM BLICKPUNKT

Der Markt für Kapitalanlagen in Deutschland durchlebt derzeit fundamentale Veränderungen. Hiervon sind auch die geschlossenen Beteiligungen, die geschlossenen Fonds betroffen. Produkthanbieter sehen sich infolge von Finanz- und Euro-Schuldenkrise, aber auch durch Fehlentwicklungen und Skandale innerhalb der Branche mit einem Vertrauensverlust aufseiten der Anleger konfrontiert. Darüber hinaus wird die Regulierung durch aktuelle Gesetzgebungen deutlich ausgeweitet und in Teilen auf eine völlig neue Grundlage gestellt. Welche Auswirkungen diese Entwicklungen für die Anleger haben und wie wir als Asset- und Investmentmanager mit den Herausforderungen umgehen, erläutern wir nachfolgend.

Was bereits 2005 mit der Einführung der Prospektpflicht und dem Inkrafttreten des Anlegerschutzverbesserungsgesetzes begonnen hatte, wurde nun durch weitere Maßnahmen ergänzt, die neben dem Anlegerschutz auch der Stabilisierung der Finanzmärkte dienen sollen. Dabei ist zwischen zwei „Etappen“ zu unterscheiden, von denen die erste mit der Novellierung des Finanzanlagenvermittler- und Vermögensanlagenrechts zum 1. Juni 2012 abgeschlossen wurde. Diese Regelungen greifen in der Praxis bereits. In der zweiten „Etappe“ geht es um die EU-Richtlinie über die Manager Alternativer Investmentfonds, die sogenannte „AIFM-Richtlinie“, deren Umsetzung in deutsches Recht bis Juli 2013 abgeschlossen wurde. Sie betrifft schwerpunktmäßig die Fondsinitiatoren und soll ein höheres Maß an Transparenz und Sicherheit für Anleger gewährleisten.

AIFM-RICHTLINIE*

Nationale Gesetze (in Deutschland: KAGB)

Transparenz-
anforderungen I
Reporting

Risiko-
management

Interessen-
konflikt-
management

Verwahrstelle

Bewertungs-
pflichten

Liquiditäts-
management

Vergütung

Outsourcing

* engl. AIFMD für „Alternative Investment Fund Manager Directive“

Eine Investition kann nur dann langfristig erfolgreich sein, wenn sie in jeder Phase durch ein professionelles, hochqualifiziertes Asset Management betreut wird.

Mehr Transparenz, besserer Anlegerschutz

Bereits seit 1. Juni 2012 werden Beteiligungen an geschlossenen Fonds vom Gesetzgeber als Finanzinstrumente klassifiziert und unterliegen damit – ebenso wie beispielsweise Aktien, Zertifikate und andere Wertpapiere – den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Die darin festgelegten Beratungs-, Informations- und Dokumentationspflichten sind somit auch bei der Vermittlung von Fondsanteilen zu erfüllen. So sind Zeichnern beispielsweise ein Vermögensinformationsblatt und ein Beratungsprotokoll auszuhändigen. Damit liegen ihnen die wesentlichen Informationen zum Anlageprodukt noch einmal in knapper, übersichtlicher Form vor und belegen, welche Auskünfte und Materialien der Anleger im Beratungsgespräch erhalten hat. Wir haben rechtzeitig dafür gesorgt, dass unsere Produkte ausschließlich nach den aktuellen Regelungen, die den Anlegerschutz erhöhen sollen, vertrieben werden.

Eine weitere Neuerung bestand darin, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) nicht mehr nur für die formale Prüfung und Genehmigung der Fondsprospekte einbezogen wurde. Vielmehr fungiert sie als Aufsichtsbehörde für den Vertrieb und unterzieht die Fondsprospekte einer sogenannten materiellen Kohärenzprüfung. Was sich zunächst juristisch-trocken anhört, hat für den Anleger einen sehr konkreten Nutzen. Im Rahmen der Kohärenzprüfung wird analysiert, ob die im Prospekt enthaltenen Angaben widerspruchsfrei und ver-

ständig sind. So ist es beispielsweise nicht mehr zulässig, die Chancen einer Investition ausführlich und werblich darzustellen, die Risiken hingegen nur schwer verständlich, „verklausuliert“ im „Kleingedruckten“ zu erwähnen. Erst wenn alle Forderungen der BaFin erfüllt sind, erhält der Fondsinitiator die für den Vertrieb notwendige Billigung des Prospekts. Zuvor wurden die Inhalte nur dann von dritter Seite geprüft, wenn der Initiator selbst – auf rein freiwilliger Basis – ein Prospektprüfungsgutachten bei einem Wirtschaftsprüfer in Auftrag gab.

Umsetzung der AIFM-Richtlinie: Initiatoren und Produkte im Fokus

Betreffen die bislang in Kraft getretenen neuen Regelungen vor allem den Vertrieb, so stehen bei der Umsetzung der AIFM-Richtlinie insbesondere die Initiatoren und deren Produkte im Fokus. Die wohl wichtigste Neuerung in diesem Zusammenhang dürfte die Einführung eines Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) sein, welches seit 22. Juli 2013 sämtliche Verwalter von Investmentvermögen auf einheitlicher Grundlage reguliert. Damit sind geschlossene Beteiligungen künftig in einem vergleichbaren Maß reguliert wie beispielsweise Investmentfonds oder Spezialfonds für institutionelle Anleger. Zugleich werden im Bereich der sogenannten Publikumsfonds, die privaten Anlegern zugänglich sind, einige Verfahrensweisen verbindlich vorgeschrieben, die bei institutionellen Investoren, also z.B. Versicherungen, Pensionskassen oder Versorgungswerken, längst üblich sind. So sollen beispielsweise von den Fonds gehaltene Vermögensgegenstände einer regelmäßigen Bewertung unterzogen werden. Darüber hinaus werden künftig deutlich höhere Anforderungen an die internen Risikomanagementsysteme gestellt.

Asset Manager statt „Vertriebsmaschine“

Diese Änderungen werden dazu führen, dass Unternehmen, die geschlossene Beteiligungen anbieten, deutlich stärker als bisher auf Qualität und Kompetenz ihres Asset Managements setzen müssen. Fondsinitiatoren, die sich

» Drei Fragen an

Markus Griese

Mitglied
der Geschäftsführung

vor allem als „Vertriebsmaschine“ verstehen und nicht die notwendigen Kompetenzen für das laufende Management der von ihnen initiierten Investitionen mitbringen, dürften mittelfristig vom Markt verschwinden. Hamburg Trust begrüßt diese Entwicklung ausdrücklich, deckt sie sich doch mit einer zentralen Überzeugung des Unternehmens und seines Managements: Eine Investition kann nur dann langfristig erfolgreich sein, wenn sie in jeder Phase durch ein professionelles, hochqualifiziertes Asset Management betreut wird. Aus diesem Grund sind bei Hamburg Trust in den wesentlichen Bereichen ausschließlich Immobilienexperten mit jahrzehntelanger Erfahrung und nachweisbaren Erfolgen tätig.

Neu ist außerdem, dass Emission und Verwaltung von Publikumsfonds künftig nur noch gestattet sein werden, wenn die BaFin dem Produkthanbieter eine Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft erteilt hat. Bestandteil des Gesetzbuches sind darüber hinaus Vorschriften zur Risikomischung, zur Begrenzung der Fremdkapitalaufnahme und zur Eindämmung eventueller Währungsrisiken. Wenn auch die konkreten neuen Regelungen erst nach und nach in der Realität greifen werden: Hamburg Trust ist schon jetzt auf alle Veränderungen bestens vorbereitet.

Die Umsetzung der AIFM-Richtlinie in Gestalt des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) hat den rechtlichen Rahmen für geschlossene Fonds fundamental verändert. Gleichzeitig bestehen in der praktischen Anwendung des Gesetzes nach wie vor noch Unklarheiten. Wie geht Hamburg Trust mit dieser Situation um, gerade auch was neue Produkte betrifft?

Markus Griese: Wir haben uns frühzeitig und gezielt auf die Regulierung sowie die neue rechtliche Situation des KAGB vorbereitet und unser Unternehmen entsprechend ausgerichtet. Deshalb sind wir zuversichtlich, rasch die Zulassung als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu erhalten. Bis dahin müssen unsere Anleger jedoch nicht warten. Aufgrund der geltenden Übergangsregelungen sind wir in der Lage, unser bisheriges Angebot lückenlos weiter vorzuhalten. Zudem haben wir bereits vor Inkrafttreten des KAGB am 22. Juli 2013 zwei Fonds gestartet: shopping edition 3.2 mit dem ECE-Einkaufszentrum MILANEO und Finest Selection 3, der in US-Büroimmobilien investiert.

Herr Griese, wie haben Sie sich konkret auf das KAGB vorbereitet?

Markus Griese: Wir haben analysiert, inwieweit unsere Strukturen und Prozesse den künftigen Anforderungen entsprechen und wo wir sie gegebenenfalls anpassen müssen. Wo es notwendig war, haben wir neue

Geschäftsprozesse entwickelt. Dies gilt beispielsweise beim Risikomanagement oder bei der regelmäßigen Bewertung der Investitionsobjekte neuer Fonds. Parallel haben wir die Gesellschaftsstruktur der Hamburg Trust Gruppe in regulatorischer Hinsicht optimiert und als künftige Kapitalverwaltungsgesellschaft die Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH gegründet.

Häufig wird bezweifelt, ob alle Fondsinitiatoren die neuen regulatorischen Anforderungen überhaupt erfüllen können. Wie sieht das bei Hamburg Trust aus?

Markus Griese: Wir sind in der komfortablen Situation, einen engen Bezug zum institutionellen Bereich zu haben. Unsere Geschäftsführer und ein Großteil unserer Fach- und Führungskräfte haben jahrelang für namhafte institutionelle Investoren in maßgeblichen Funktionen gearbeitet. Bereits heute bieten wir Produkte für institutionelle Investoren an. Viele von den Bestimmungen, die künftig für geschlossene Fonds gelten werden, existieren im institutionellen Bereich teilweise schon in ähnlicher Form. Institutionelle Investoren stellen bereits heute erhöhte Anforderungen – zum Beispiel im Hinblick auf das Risikomanagement oder auf das laufende Reporting. Insofern erwarten wir keinerlei Schwierigkeiten bei der Umsetzung der zu verabschiedenden gesetzlichen Anforderungen.



Markus Griese (42)

Markus Griese, Jahrgang 1971, studierte Rechtswissenschaften an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und erhielt 1999 nach dem Zweiten Juristischen Staatsexamen in Düsseldorf die Zulassung als Rechtsanwalt.

Bevor er als Leiter der Rechtsabteilung (General Counsel) zu Hamburg Trust wechselte, war er unter anderem für einen britischen Immobilieninvestor in London als Legal Counsel tätig. Davor arbeitete er für deutsche und internationale Rechtsanwaltskanzleien, unter anderem für die Luther Rechtsanwaltsgesellschaft in Düsseldorf, für die er zahlreiche großvolumige Immobilientransaktionen betreute.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 wurde Markus Griese in die Geschäftsführung der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH berufen. Neben der Rechtsabteilung verantwortet er seitdem auch die Bereiche Risikomanagement und Compliance und stellt deren enge Einbindung z.B. in die Gestaltung und Abwicklung von Transaktionen und in das Controlling der Einhaltung der Geschäftsprozesse des Unternehmens sicher. Markus Griese ist maßgeblich für die Anpassung der Geschäfts- und Produktpolitik an die Veränderungen des regulatorischen Umfelds verantwortlich.

HIGHLIGHTS

IM BLICKPUNKT

2012

JANUAR 2012

Jörg Kotzbacher (45) und Malte Andes (37) sind seit Januar 2012 Geschäftsführer der Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH und der Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH.

FEBRUAR 2012

Hamburg Trust erwirbt eine projektierte Studentenwohnanlage mit 795 Zimmern im direkten Umfeld der Johannes-Gutenberg-Universität in Mainz. Das Objekt wird für 30 Jahre durch das Studierendenwerk Mainz, eine Anstalt des öffentlichen Rechts, angemietet.

MÄRZ 2012

Der Fonds domicilium 6, der in eine Neubauwohnanlage im Frankfurter Europaviertel investiert, wird erfolgreich geschlossen.

JUNI 2012

Das im April um 4,5 Mio. Euro auf 15,4 Mio. Euro erhöhte Eigenkapital des domicilium 8 stabilis ist mit dem Erwerb von zwei komplett sanierten und voll vermieteten Wohngebäuden in den beliebten Berliner Stadtteilen Friedrichshain und Treptow voll investiert.

JULI 2012

Hamburg Trust beteiligt sich mit 78 % an der Objektgesellschaft für das neue ECE-Shopping-Center MILANEO in Stuttgart. Das Investment (ca. 400 Mio. Euro) gehört zu den größten Transaktionen des Jahres.

SEPTEMBER 2012

Der Immobilienspezialfonds HT SICAV-FIS Wohnen Deutschland I von Hamburg Trust hat innerhalb von sechs Monaten drei Objekte in Düsseldorf, Hamburg und Köln erworben. Damit ist das nach dem ersten Closing eingeworbene Eigenkapital von ca. 16 Mio. Euro fast komplett investiert.

DEZEMBER 2012

Hamburg Trust meldet sechs Monate nach Vertriebsstart die Vollplatzierung des Immobilienfonds domicilium 9, der in die 1998 errichtete Seniorenresidenz „Charlottenhof“ in Esslingen bei Stuttgart investiert.



2013



JANUAR 2013

Mit seinem bislang größten geschlossenen Immobilienfonds startet Hamburg Trust ins Jahr 2013. Der shopping edition 3 investiert etwa 147,6 Mio. Euro in das im Bau befindliche Stuttgarter ECE-Shopping-Center MILANEO.

Markus Griese (42), zuvor Leiter der Rechtsabteilung von Hamburg Trust, wird zum 1. Januar 2013 in die Geschäftsführung des Unternehmens berufen. Dort verantwortet er zusätzlich auch die Bereiche Risikomanagement und Compliance.

FEBRUAR 2013

Hamburg Trust platziert seinen dritten US-Fonds. Der exklusiv für ausgewählte Privatanleger des Bankhauses Lampe entwickelte Finest Selection 4 Special Situations investiert in Immobilienkredite von US-Premium-Bürogebäuden hauptsächlich in New York, Washington, D.C. und San Francisco.

Ebenfalls im Februar 2013 schließt Hamburg Trust die Platzierung des ersten Fonds der FORum-Reihe ab, der in das im Oktober 2012 fertiggestellte Büroprojekt „Park Office“ in Karlsruhe investiert.

APRIL 2013

Hamburg Trust startet mit shopping edition 3.2 die zweite Tranche der Beteiligung an der Objektgesellschaft für das neue ECE-Shopping-Center MILANEO in Stuttgart. Das Eigenkapitalvolumen liegt bei 48,3 Mio. Euro.

MAI 2013

Nach nur fünf Monaten Platzierungszeit wird der Fonds shopping edition 3 mit rund 68 Mio. Euro Eigenkapital erfolgreich geschlossen.

Mit domicilium 10 universitas und domicilium 7 platziert Hamburg Trust gleich zwei Wohnimmobilienfonds. Investitionsobjekt des im Dezember 2012 gestarteten domicilium 10 universitas ist die im Bau befindliche Studentenwohnanlage mit 795 Einheiten in Mainz, die Hamburg Trust im Februar 2012 erworben hatte. Der domicilium 7 investiert in eine im Sommer 2012 fertiggestellte und komplett vermietete Wohnanlage in Böblingen/Sindelfingen.

Hamburg Trust

„Hamburg Trust hat sich ganz dem Immobilienfonds verschrieben und setzt damit auf das Marktsegment mit den besten Aussichten für 2013.“

Cash., Januar 2013

Hamburg Trust – domicilium 10 universitas

„Ein Angebot ganz nach dem aktuellen Anlegergeschmack: Quasi-staatlicher Mieter, langer Mietvertrag, hohe Eigenkapitalquote.“

Der Fondsbrief, 30. November 2012

shopping edition 3 MILANEO

„Shoppen an einem kommenden Top-Standort in Stuttgart sollte auch über 15 Jahre hinaus noch Geld in die Kassen der Händler spülen – und somit auch in die der Investoren.“

Der Fondsbrief, 22. Februar 2013

„Die Wegbereiter ins schwäbische Dolce Vita.“

Fonds & Co., 2/2013



Unser Geschäftsmodell

HAMBURG TRUST

Werte schaffen und erhalten durch Immobilienkompetenz

Worin unterscheidet sich Hamburg Trust von vielen anderen Emissionshäusern? Wir bieten keine breite Palette unterschiedlichster Kapitalanlagen und Produkte. Seit Gründung konzentrieren wir uns ausschließlich auf Immobilieninvestments. Warum? Weil es das ist, was wir am besten können!

Unsere Geschäftsführung setzt sich aus erfahrenen Immobilienmanagern zusammen, die in verantwortungsvollen, maßgeblichen Funktionen für namhafte institutionelle Investoren nachweisbar erfolgreich tätig waren. In allen Bereichen und auf allen Ebenen unseres Unternehmens arbeiten ausgebildete Immobilienexperten mit zum Teil jahrzehntelanger Berufserfahrung auf nationaler und internationaler Ebene.

Hamburg Trust ist ein Fonds und Asset Manager für in- und ausländische Immobilieninvestments. Wir agieren gemäß der Anlagephilosophie, überdurchschnittliche Kapitalrückflüsse zu erwirtschaften, ohne dabei für eine kurzfristige Renditemaximierung unangemessene Risiken in Kauf zu nehmen. Unser Credo: Der Wert einer Immobilie kann langfristig nur durch ein aktives und vorausschauendes Asset und Property Management gesichert und gesteigert werden. Wir handeln wie ein Eigentümer – von der Akquisition über die Bewirtschaftungsphase bis zum Verkauf.

Geschlossene Immobilienfonds

Private Anleger können mit geschlossenen Fonds von Hamburg Trust in Immobilien unterschiedlicher Nutzungsarten investieren. Dabei liegt unser Fokus auf Wohnimmobilien, Bürogebäuden und Shopping-Centern. Wir konzentrieren uns auf Standorte, die für die jeweilige Nutzungsart ein nachhaltiges Wachstumspotenzial erwarten lassen, in erster Linie Deutschlands Metropolregionen und wirtschaftsstarke, prosperierende

Mittelstädte. Mit unseren Fondsreihen domicilium, shopping edition und FORum sprechen wir vor allem jene Anleger an, die gleichermaßen am Erhalt ihres Vermögens wie an dessen langfristigem Wachstum interessiert sind.

Beteiligungen in den USA bieten wir in Kooperation mit der Paramount Group an, einem der größten privaten Immobilieninvestoren und -manager in New York. Die Fonds unserer Reihe „Finest Selection“ investieren in hochwertige Class A-Bürogebäude in Innenstadtlagen von Washington und New York. Dort nutzen die Experten der Paramount Group sich bietende Chancen sehr selektiv und erwerben nur Immobilien mit unterdurchschnittlicher Performance und entsprechend hohem Wertsteigerungspotenzial. Dabei müssen die Risiken gut kalkulierbar sein.

Immobilienfonds für institutionelle Investoren

Für institutionelle Investoren bieten wir als zweite Säule unseres Geschäftsmodells Immobilienspezialfonds an. Hier profitieren Anleger davon, dass ein Großteil unseres Teams über einen institutionellen Background verfügt und mit den spezifischen Anforderungen der Investoren seit vielen Jahren vertraut ist.

Auch im institutionellen Geschäft arbeiten wir mit namhaften Partnern zusammen. So hat uns beispielsweise die BulwienGesa AG, eines der führenden Institute für Markt- und Standortanalysen in Deutschland, bei der Objektprüfung und bei der Markt-Due Diligence für den Immobilienspezialfonds HT SICAV-FIS Wohnen Deutschland I unterstützt. Bei unserem zweiten Fonds für institutionelle Investoren, über den sich eines der großen Versorgungswerke an dem Stuttgarter Shopping-Center MILANEO beteiligt hat, kooperieren wir mit der ECE, dem Marktführer für Shopping-Center in Europa.

SPEZIALIST FÜR IMMOBILIENINVESTMENTS

Geschlossene Fonds
für private Anleger

Spezialfonds
für institutionelle Investoren

**Private Placements /
Club Deals**

WOHNEN



BÜRO



SHOPPING-
CENTER



DEUTSCHLAND

USA

AUSTRALIEN

Kerndaten

HAMBURG TRUST

Gesellschaften und ihr Geschäftsgegenstand

Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH	Initiator für geschlossene Immobilienfonds in Europa, Nordamerika und anderen Regionen Anbieter von Beratungs- und Dienstleistungen im Zusammenhang mit Immobilien, auch für institutionelle geschlossene Fonds
Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH	Ganzheitliche Steuerung des Investmentprozesses für Fondsimmobilen der Hamburg Trust Gruppe Übernahme der Asset-Management-Funktionen für sämtliche Fondsimmobilen der Hamburg Trust Gruppe Vermittlung von Verträgen bzw. Vertragsabschlüssen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume und Wohnräume oder im Zusammenhang damit stehender Darlehen
Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH	Übernahme von Managementtätigkeiten für andere Gesellschaften, insbesondere kaufmännische Verwaltung, Betreuung und Information von Investoren und Anlegern Übernahme der Funktion als Kommanditistin in Fonds der Hamburg Trust Gruppe
Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH	Übernahme von Managementtätigkeiten für andere Gesellschaften, insbesondere kaufmännische Verwaltung Anlegerverwaltung und Weiterleitung von Informationen an Anleger Treuhandrisches Halten und Verwalten von Beteiligungen für Anleger
Hamburg Trust Consulting HTC GmbH	Vertrieb von Immobilienspezialfonds
Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH (vormals HT AIF Management GmbH)	Übernahme von Managementtätigkeiten für andere Gesellschaften, insbesondere kaufmännische Verwaltung Betreuung und Information von Investoren und Anlegern Übernahme der Funktion als Kommanditistin in Fonds der Hamburg Trust Gruppe

	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH	Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH	Hamburg Trust Beteiligungs- management HTB GmbH	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH	Hamburg Trust Consulting HTC GmbH	Hamburg Trust Fonds Management HTFM 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 Beteiligungs- gesellschaften	HTAM, HTB, HTC, HTT, HTFM	-	-	-	-	-
Registergericht Handels- registernummer	HRB 99956	HRB 101272	HRB 101107	HRB 100573	HRB 111691	HRB 116677
Gesellschafter (Anteil)**	HTH Hamburg Trust Holding GmbH, Berlin (88 %) Michael Arndt, 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 %)	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (85 %; seit 17.01.2012: 100 %) Armin Köckerling, Hannover (15 %; seit 17.01.2012: 0 %)	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (100 %)
Geschäfts- führung**	Dirk Hasselbring Dr. Bernd Walter Lutz Wiemer	Lutz Wiemer Dirk Hasselbring	Jörg Kotzbacher (seit 10.01.2012) Malte Andes (seit 10.01.2012) Oliver Brinks (bis 10.01.2012) Dr. Bernd Walter (bis 10.01.2012)	Jörg Kotzbacher (seit 10.01.2012) Malte Andes (seit 10.01.2012) Oliver Brinks (bis 10.01.2012) Dr. Bernd Walter (bis 10.01.2012)	Dirk Hasselbring Dr. Bernd Walter (seit 15.03.2012) Armin Köckerling (bis 17.01.2012)	Jörg Kotzbacher (seit 10.01.2012) Malte Andes (seit 10.01.2012) Oliver Brinks (bis 10.01.2012) Dr. Bernd Walter (bis 10.01.2012)
Insgesamt beteiligte Anleger	6.067 (per 31.12.2012)					
Zweitmarkt- aktivitäten	Aufgrund der jungen Unternehmenshistorie hat es bisher keine Zweitmarktaktivitäten gegeben. Einige Fonds von Hamburg Trust sind an der Fondsbörse Deutschland, Hamburg, gelistet.					
Anschrift und Geschäftssitz	Beim Strohhaus 27, 20097 Hamburg					

* Bis 12.01.2012 HT AIF Management GmbH.

** Zu den Viten der Geschäftsführer bzw. Gesellschafter siehe Seiten 9, 21, 24, 26.

Geschäftsentwicklung

HAMBURG TRUST

Marktentwicklung

Entwicklung des Umfelds

Merkliche Abkühlung der globalen Konjunktur

Die Weltkonjunktur kühlte sich im Laufe des Jahres 2012 merklich ab. Im 2. Quartal betrug das Wachstum nur 2,1 %, der niedrigste Wert seit der weltweiten Rezession 2009. Insgesamt erhöhte sich die weltweit erbrachte Wirtschaftsleistung 2012 um 3,1 % (2011: 3,8 %). Die höchsten Zuwächse erreichten erneut China (+7,8 %) und die anderen ostasiatischen Staaten (+6,2 %). In den Industrieländern erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP) lediglich um 1,2 %. Die USA verzeichneten 2,2 % Wachstum, während im Euroraum die Wirtschaftsleistung um 0,6 % zurückging.

Deutschland mit schwachem Wachstum, aber positiven Aussichten

Deutschlands Wirtschaft erreichte mit einem Plus von 0,7 % ein im europäischen Vergleich recht gutes Ergebnis, wenngleich das Wachstum durch die schwierige wirtschaftliche Lage in der Eurozone beeinträchtigt wurde. Das Institut für Weltwirtschaft Kiel erwartet für 2013 eine Überwindung der konjunkturellen Schwächephase, da mehrere Indikatoren wie die industrielle Kapazitätsauslastung oder die Exporterwartungen der deutschen Unternehmen in diese Richtung deuten.

Wirtschaftsdaten (in %)

Deutschland	2011	2012	2013*
BIP-Wachstum	3,0	0,7	0,6
Verbraucherpreise	2,1	2,0	2,0
Euroraum	2011	2012	2013*
BIP-Wachstum	1,4	-0,6	-0,2
Verbraucherpreise	2,7	2,5	1,7
USA	2011	2012	2013*
BIP-Wachstum	1,7	2,2	1,8
Verbraucherpreise	3,2	2,1	1,8

Quelle: IfW Kiel 2012/2013

* prognostiziert

Wie bereits 2011 stufen fast alle von Ernst & Young befragten Immobilienmarktteilnehmer Deutschland als attraktiven oder sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments ein. Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) als internationaler Spitzenverband der Immobilienberufe geht ebenfalls davon aus, dass sich der deutsche Immobilienmarkt positiv entwickeln wird. Für Europa insgesamt wird aufgrund der anhaltenden Staatsschuldenkrise eine eher schwache Performance erwartet.

Weitere Erholung der US-Wirtschaft

Die USA blieben 2012 mit einem BIP von 15,7 Billionen US-Dollar weltweit die mit Abstand größte Volkswirtschaft. Mehr als ein Fünftel der globalen Wirtschaftsleistung wurde dort erbracht. Die US-Wirtschaft wuchs im vergangenen Jahr um 2,2 % und konnte damit ein etwas besseres Ergebnis als 2011 erzielen (+1,7 %). Die Erholung nach der Wirtschaftskrise setzte sich fort, auch wenn es im

4. Quartal einen temporären Wachstumseinbruch gab. Im Zuge der insgesamt positiven Entwicklung sank die landesweite Arbeitslosenquote im Gesamtjahr 2012 auf 8,1 % und ist somit weiter rückläufig. Insgesamt wurden im Jahresverlauf rund 2,2 Mio. neue Stellen geschaffen, wobei der Zuwachs an neuen Stellen zuletzt überdurchschnittlich ausfiel. Der Immobilienmarkt konnte ebenfalls profitieren: Die Leerstandsquoten gingen zurück, bei den Preisen zeichnet sich ein Aufwärtstrend ab. Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen erwarten wir für den US-Büroimmobilienmarkt auch zukünftig eine ausgezeichnete Entwicklung.

Geschlossene Fonds: Platzierungsergebnis geht zurück

Der Verband Geschlossene Fonds (VGF) hat für das Jahr 2012 ein Platzierungsergebnis (Eigen- und Fremdkapital) von 7,38 Mrd. Euro ermittelt. Das ist ein Viertel weniger als 2011, als das Gesamtfondsvolumen 9,89 Mrd. Euro erreichte. 61 % bzw. 4,5 Mrd. Euro des Volumens wurde als Eigenkapital von privaten und institutionellen Anlegern eingeworben. Der Anteil der Investitionen von Institutionellen erhöhte sich von 18 % auf 30 %. In inländische Immobilienfonds flossen dabei knapp 2,1 Mrd. Euro Eigenkapital, 8 % weniger als 2011. Auch die Investitionen in Auslandsfonds gingen um 8 % zurück: von 795 Mio. Euro auf 730 Mio. Euro.

Marktentwicklung bei geschlossenen Immobilienfonds

in Mio. EUR



Quelle: VGF Branchenzahlen 2012, BSI (Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V.)

Hamburg Trust 2012/2013

Platzierungsstark gegen den Markttrend

Ungeachtet des weiterhin schwierigen Marktumfelds ist es Hamburg Trust gelungen, das Jahr 2012 zum bislang erfolgreichsten Jahr in der Geschichte des Unternehmens zu machen. Mit insgesamt über 96 Mio. Euro haben wir so viel Eigenkapital platziert wie in keinem anderen Jahr zuvor.

Dabei haben wir nicht nur mehrere Fonds erfolgreich geschlossen, sondern auch neue Produkte an den Markt gebracht, mit denen wir unsere Produktlinien in den Bereichen Wohnimmobilien, Büroimmobilien und Shopping-Center weiter fortführen konnten.

Unsere Fondsreihen 2012/2013

Wohnimmobilien

Im März 2012 konnten wir die Platzierung des Fonds domicilium 6 erfolgreich abschließen, der in eine Neubauwohnanlage im Frankfurter Europaviertel investiert.

Anfang April 2012 wurde der Fonds domicilium 8 stabilis vollplatziert geschlossen; die Investitionsphase wurde im Juni 2012 mit der Unterzeichnung des letzten Kaufvertrages beendet. Insgesamt wurden für den Fonds 261 Wohneinheiten erworben. Aufgrund der hohen Nachfrage, die das ursprüngliche Platzierungsvolumen von 11,0 Mio. Euro deutlich überschritten hatte, wurde das Eigenkapital des Fonds auf 15,4 Mio. Euro erhöht.

Im Dezember 2012 wurde die Platzierung des Fonds domicilium 9 erfolgreich abgeschlossen, mit dessen Vertrieb im Mai 2012 begonnen worden war. Der Fonds investierte in die Seniorenresidenz „Charlottenhof“ in Esslingen bei Stuttgart.

Ebenfalls im Dezember 2012 startete der Vertrieb des Fonds domicilium 10 universitas. Investitionsobjekt ist eine projektierte Studentenwohnanlage in Mainz-Kisselberg, die Hamburg Trust im Februar 2012 erworben hatte. Die Anlage mit 795 Zimmern ist für 30 Jahre an das Studierendenwerk Mainz, eine Anstalt des öffentlichen Rechts, vermietet.

Büroimmobilien

Im Februar 2013 hat Hamburg Trust die Platzierung des ersten Fonds der FORum-Reihe erfolgreich beendet; Investitionsobjekt ist das im Oktober 2012 fertiggestellte Büroprojekt Park Office in Karlsruhe.

Shopping-Center

Mit dem shopping edition 3 startete Hamburg Trust im Januar 2013 den Vertrieb für seinen bislang größten geschlossenen Immobilienfonds, der in das im Bau befindliche Stuttgarter ECE-Shopping-Center MILANEO ca. 147,6 Mio. Euro investiert. Rund 68 Mio. Euro davon entfallen auf das von privaten Anlegern eingebrachte Eigenkapital.

USA

Im Februar 2013 platzierte Hamburg Trust seinen dritten US-Fonds. Er wurde exklusiv für ausgewählte Privatanleger des Bankhauses Lampe entwickelt. Investitionsgegenstand des Finest Selection 4 Special Situations sind Immobilienkredite für US-Premium-Bürogebäude, insbesondere in den Metropolen New York, Washington, D.C. und San Francisco.

Spezialfonds

Für den von Hamburg Trust aufgelegten Immobilienspezialfonds HT SICAV-FIS Wohnen Deutschland I konnte Anfang 2012 das erste Closing vollzogen werden. Bis einschließlich September 2012 erfolgten drei Ankäufe für den Fonds, sodass das Eigenkapital nach dem ersten Closing bereits fast komplett investiert ist. Investitionsobjekte sind Wohnanlagen in Düsseldorf, Köln und Hamburg.

Positive Ratings

2012/2013 sind erneut mehrere Fonds von Hamburg Trust im Rahmen von Investmentreports positiv bewertet worden beziehungsweise haben positive Ratings erhalten. So beurteilte Fondsmedia beispielsweise den shopping edition 3 als „hochwertiges Premium-Investment mit einer exzellenten Chancen-Risiken-Relation“. Zum Fonds domicilium 7 heißt es im Investmentreport von Fondsmedia: „Die Investitions- und Konzeptionsqualität ist als erstklassig zu beurteilen. Mit dem domicilium 7 handelt es sich um ein sicherheitsorientiertes Premium-Investment mit realistischen Chancenpotenzialen bei Immobilienverkauf.“ Die Ratingagentur Scope bewertete unsere Fonds domicilium 10 universitas sowie shopping edition 3 im Rahmen ihres Investment-Ratings jeweils mit AA- (sehr gut).

Ausblick

Für die kommenden Wochen und Monate haben wir uns viel vorgenommen. Zunächst einmal wollen wir die Platzierung der zweiten Beteiligungstranche am ECE-Shopping-Center MILANEO in Stuttgart shopping edition 3.2 abschließen, mit deren Vertrieb wir im April 2013 begonnen haben. Die hohe Nachfrage der Anleger macht uns auch hier zuversichtlich, das Eigenkapitalvolumen von rund 48 Mio. Euro rasch akquirieren zu können.

Weitere Fonds am Start

Zudem haben wir 2013 unsere Fondsreihe Finest Selection um einen vierten Fonds erweitert, der in Premium-Immobilien an den Standorten New York, Washington, D.C. und San Francisco investieren wird. Er richtet sich an Anleger, die mindestens 300.000 US-Dollar investie-

ren möchten. Seine Gebührenstruktur basiert auf einer prozentualen Bemessung der Anlaufkosten und stellt somit sicher, dass die Investitionsquote auch in der Investitionsphase jederzeit oberhalb von 90 % liegen wird. Die schlanke Gestaltung der anfänglichen Kosten haben wir mit einer erfolgsabhängigen Exit-Gebühr kombiniert, sodass die Anleger über die gesamte Investition hinweg ein hohes Maß an Gebührenfairness genießen.

Darüber hinaus stehen bei uns noch der Start eines weiteren Fonds der FORum-Reihe mit einem Investitionsvolumen in der Größenordnung von ca. 60 bis 70 Mio. Euro sowie die Auflegung eines in Deutschland investierenden institutionellen Fonds auf der Agenda.

Für die Regulierung gerüstet

Ein besonders wichtiges Thema, das uns im laufenden sowie im nächsten Jahr intensiv beschäftigen wird, ist die Regulierung der gesamten Fondsbranche. Die bestehende europäische AIFM-Richtlinie wurde mit Verabschiedung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in deutsches Recht übertragen (siehe auch „Interview mit Markus Griese“, Seite 8 f.).

Hamburg Trust hat sämtliche Voraussetzungen für die Beantragung der dann vorgeschriebenen Lizenz als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) erfüllt, und wir rechnen mit einer raschen Zulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Für die Zeit bis zum Erhalt der Lizenz ist zudem sichergestellt, dass der Vertrieb der laufenden Beteiligungen ebenso fortgesetzt werden kann wie die Auflegung neuer Investmentprodukte.

» Drei Fragen an

Dirk Hasselbring

Vorsitzender
der Geschäftsführung (CEO)

Fortsetzung von Seite 19

Zum Stichtag 31. August 2013 hatten sich insgesamt rund 6.000 Investoren an Fonds von Hamburg Trust beteiligt. Sie haben uns damit ihr Vertrauen in die Qualität unserer Immobilienfonds und in die Leistungsfähigkeit unseres Asset Managements geschenkt. Unseren Anlegern und unseren Vertriebspartnern gilt für dieses Vertrauen unser herzlicher Dank. Wir dürfen versichern, dass wir uns auch in Zukunft mit höchstem Engagement dafür einsetzen werden, die von uns betreuten Investitionen dauerhaft zum Erfolg zu führen!

Welche Rolle werden geschlossene Fonds künftig spielen, wenn die neuen Regulierungsmaßnahmen greifen?

Dirk Hasselbring: Ich rechne fest damit, dass es am Markt für geschlossene Beteiligungen zu einer Konsolidierung kommen wird. Der Qualität der Produkte und deren Positionierung als Kapitalanlage wird dies zugutekommen. Insgesamt nähern sich die einzelnen unterschiedlichen Anlageformen weiter einander an, was den Grad der Regulierung und die Professionalisierung angeht. Gleichzeitig wird aber der geschlossene Fonds – wie auch immer man ihn dann bezeichnen will – seinen besonderen Charakter als ein Anlagevehikel behalten, welches dem Direktinvestment in einen bestimmten Sachwert am nächsten kommt. Wer als Privatanleger möglichst transparent an den Chancen größerer Immobilieninvestments teilhaben möchte, kann und wird dies auch in Zukunft über die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds tun. Nur wird dieses Anlagevehikel dann – endlich – reguliert sein. Wir verlassen damit den sogenannten „grauen Kapitalmarkt“. Das begrüßen wir ausdrücklich.

Herr Hasselbring, was hat Hamburg Trust darüber hinaus vor, um die Attraktivität seiner Produkte weiter zu steigern?

Dirk Hasselbring: Die Qualität unseres Asset- und Fondsmanagements, welches schon heute die Basis unserer guten Performance bildet, werden wir kontinuierlich verbessern. Fortführen und ausbauen werden wir des Weiteren unser bewährtes System einer erfolgsabhängigen Fonds- und Asset-Management-Gebühr, die sich nach der Wert- und Cashflow-Entwicklung der Fondsimmoblie bemisst. Die Botschaft dabei ist klar: Wir sind bereit, uns an unseren Prognosen, unseren „Renditeversprechen“ messen und auch hiernach honorieren zu lassen. Nur wenn die im Prospekt prognostizierten Ausschüttungen

auch tatsächlich geleistet werden, erhalten wir als Fonds und Asset Manager unsere laufenden Managementgebühren in voller Höhe. Wenn weniger als versprochen ausgeschüttet werden kann, wird der Fehlbetrag aus den Managementvergütungen aufgefüllt. Umgekehrt gilt: Wird mehr ausgeschüttet als prospektiert, dann profitiert auch das Management hiervon.

Einen weiteren Schwerpunkt legen wir auf die Optimierung unseres Reportings, um dem Anleger eine höchstmögliche Transparenz über die Entwicklung seiner Kapitalanlagen zu bieten. Konkret haben wir begonnen, fondsbezogene Quartalsberichte zu erstellen, die anhand von Soll-/Ist-Vergleichen über die Entwicklung und den wirtschaftlichen Erfolg des Investments berichten sowie eventuelle Sondereinflüsse kommentieren. Dabei geht es nicht darum, unsere Anleger mit Informationen zu überfrachten. Die Berichte sollen vielmehr als „Informationsangebot“ verstanden werden, welches derjenige Anleger annehmen kann, der mehr als ein jährliches Standard-Reporting erwartet.

Welche Prioritäten setzen Sie noch, vielleicht sogar anders als früher?

Dirk Hasselbring: Wir sehen uns heute mehr denn je als Asset und Investment Manager statt als reines Emissionshaus. Daher ist es für uns erfolgsentscheidend, zunächst einmal die Märkte, in denen wir investieren, sehr gut zu kennen und vor Ort mit lokalen Akteuren präsent zu sein. Zweitens kommt es darauf an, durch aktives und vorausschauendes Immobilien- und Vermietungsmanagement die uns übertragenen Immobilienwerte zu sichern und wesentlich zu mehren. Darin liegt unsere Hauptverantwortung gegenüber unseren Anlegern. Damit diese möglichst nahe an „ihrer“ Immobilie sind und so die Wertentwicklung optimal nachvollziehen können, bedarf es des bereits beschriebenen laufenden Reportings.



Dirk Hasselbring (45)

Betriebswirt (BA)

Dirk Hasselbring ist seit mehr als 20 Jahren in verschiedenen Führungspositionen in der Immobilienwirtschaft tätig, unter anderem vier Jahre bei der Deutsche EuroShop AG, Hamburg (Vorstandsmitglied), danach bei der GPT Group, Sydney (Capital Transaction Executive), und zuletzt als Geschäftsführer der Cornerstone Group, Sydney.

Als Vertreter des früheren Hauptgesellschafters GPT im Aufsichtsrat begleitet er Hamburg Trust bereits seit der Unternehmensgründung im Jahr 2007.

Seit Juni 2011 zeichnet er als Vorsitzender der Geschäftsführung (CEO) der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH für die Bereiche Strategie, Vertrieb, Treuhand, PR und Marketing verantwortlich.

Unsere Investmentmärkte

HAMBURG TRUST

Deutschland

Wohnimmobilien

Mieten und Kaufpreise in den Städten ziehen weiter an

Nach Angaben der Bundesbank lagen die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Jahr 2012 in 125 untersuchten deutschen Städten im Durchschnitt um 5,25 % höher als 2011.

Auch die Mieten zogen spürbar an – bei Neubauwohnungen um durchschnittlich 4,75 % und bei Neuvermietungen im Bestand um 3,5 %. Damit sind die Wohnungsmieten in der Bundesrepublik seit 2010 drei- bis viermal so stark gestiegen wie im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Die stärksten Zuwächse bei Mieten wie auch bei Kaufpreisen gab es in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern. Diese profitieren ebenso wie Standorte mit einer guten Wirtschaftsstruktur vom demografischen Wandel. Ihre Bevölkerung wächst durch Zuwanderung, und der Trend zu Ein- bis Zweipersonenhaushalten lässt die Zahl der Haushalte insgesamt – und damit auch die Wohnungsnachfrage – überproportional ansteigen. So soll die Zahl der Privathaushalte nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bundesweit von 40,2 Mio. im Jahr 2010 auf 41,1 Mio. im Jahr 2025 ansteigen. Hinzu kommt die zunehmende Attraktivität der Städte als Wohnstandort, von der insbesondere die innenstadtnahen Lagen profitieren.

Büroimmobilien

Mieten steigen um 2 % bis 3 %

Der deutsche Büroimmobilienmarkt konnte 2012 erwartungsgemäß nicht an das Rekordergebnis des Vorjahres anknüpfen, entwickelte sich jedoch trotz des im Vergleich zum Vorjahr deutlich schwächeren Wirtschaftswachstums von 0,7 % (Vorjahr: 3,0 %) relativ robust.

Der Flächenumsatz an den sieben größten Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart ging lediglich um 11 % auf rund 3,0 Mio. m² zurück. Dort und an regionalen Wachstumsmärkten wie Essen, Hannover oder Karlsruhe stand einer hohen Nachfrage nach attraktiven Büroflächen ein knappes Angebot gegenüber.

Infolge der anhaltenden Finanzmarktkrise war die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren stark rückläufig, sodass die steigende Büroflächennachfrage zu einem weiteren Abschmelzen der Leerstände führte. In den Top-Städten lag die Quote Ende 2012 bei 9 %, in den Regionalzentren erreichte sie mit 6,5 % ein noch niedrigeres Niveau. Parallel dazu nahm die Zahl der Bürobeschäftigten als wichtiger Nachfragetreiber seit 2008 um 7,5 % zu. Im Ergebnis dieser Entwicklung stiegen die Spitzenmieten im Durchschnitt weiter an: in den Top-7-Städten um 2,8 % auf durchschnittlich 25,20 Euro je m² und Monat und in den regionalen Wachstumsmärkten um 1,8 % auf 12,40 Euro je m² und Monat.

Einzelhandelsimmobilien

Nachfrage weiterhin hoch

Die Umsätze im deutschen Einzelhandel blieben 2012 relativ stabil: Nominal setzten die Einzelhändler 1,9 % mehr um als im Vorjahr, inflationsbereinigt allerdings 0,3 % weniger. Vor dem Hintergrund der erneuten Zuspitzung der Währungs- und Finanzkrise sowie der gedämpften konjunkturellen Entwicklung im 2. Halbjahr ist das ein gutes Ergebnis.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust, die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2012 mit 6,7 % nur geringfügig höher als Ende 2011. Neben diesen rein wirtschaftlichen Faktoren beeinflusste das Konsumklima die Entwicklung des Einzelhandels: Der GfK-Konsumklimaindex bewegte sich im Jahresverlauf 2012 zwischen 5,6 und 6,0 Punkten und lag damit ungefähr auf Vorjahresniveau, aber deutlich über den Werten von Anfang 2010. Unter diesen positiven Voraussetzungen hielt die rege Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien auch 2012 an. Vor allem internationale Ketten und Anbieter aus dem Luxussegment waren auf der Suche nach Flächen in 1-a-Lagen. Dabei war die Nachfrage sowohl in den Metropolen als auch in wirtschaftsstarken kleineren Städten hoch. Weil das Angebot jedoch knapp blieb, sind die Spitzenmieten in den begehrtesten Lagen fast überall gestiegen: In München wurden bis zu 360 Euro/m² im Monat gezahlt, der höchste in Deutschland erreichte Wert. Es folgen Frankfurt am Main mit 320 Euro/m² und Berlin mit 275 Euro/m². Dortmund liegt mit 215 Euro/m² auf Platz acht.

Im Fokus der Investoren standen wie schon im Vorjahr Shopping-Center in guten und sehr guten Lagen, auf die ein Drittel aller Investitionen entfiel. Die große Nachfrage trieb die Preise in die Höhe und belastete die Anfangsrenditen. Im Spitzensegment, d.h. für Center von erstklassiger Qualität und in bester Lage, ging sie im Jahresverlauf von 5,0 % auf 4,75 % zurück.

Vereinigte Staaten

Büroimmobilien

Weniger Leerstand, steigende Mieten

Der Büroimmobilienmarkt der USA ist einer der größten und wichtigsten der Welt. In den Vereinigten Staaten sind New York und Washington, D.C. die beiden mit Abstand größten Bürostandorte und deshalb besonders attraktiv für Immobilieninvestitionen – vor allem auch deshalb, weil sie zu den Büromärkten mit den landesweit höchsten Mieten zählen.

Der Büromarkt in San Francisco ist zwar deutlich kleiner, erreicht aber noch vor Washington, D.C. das zweithöchste Mietniveau nach New York und zählt damit auch zur Spitzengruppe.

Die Büronachfrage in den USA wurde 2012 vor allem durch die Energie- und Gesundheitswirtschaft sowie durch Technologieunternehmen getragen. Die Zahl der Bürobeschäftigten stieg um etwa eine halbe Million auf rund 28,5 Mio.

Während im Süden und an der Westküste des Landes gute Vermietungsergebnisse erzielt wurden, war die Lage an der Ostküste etwas schwieriger. Die dort dominierende Klientel aus der Finanzwirtschaft und dem öffentlichen Sektor hatte mit wirtschaftlichen Problemen zu kämpfen, sodass das Vermietungsvolumen in New York und Washington, D.C. seit Mitte 2011 um 30 % bis 40 % zurückgegangen ist. Der Leerstand sank dennoch in beiden Städten, während die Mieten für erstklassige Objekte in sehr guten Lagen in der Tendenz nach oben zeigten, da hier die Nachfrage weiterhin hoch war.

» Drei Fragen an

Lutz Wiemer

Mitglied der Geschäftsführung (CIO)

Wie beurteilen Sie die aktuelle Situation am deutschen Immobilienmarkt?

Lutz Wiemer: Deutschland gilt traditionell als wirtschaftlich und politisch besonders robuste, stabile Volkswirtschaft. Von diesem Renommee profitiert auch der hiesige Immobilienmarkt. Immobilieninvestments in Deutschland haben grundsätzlich immer „Konjunktur“. Gerade in Zeiten, die man globalwirtschaftlich als eher unruhig und bewegt bezeichnen kann, stehen sie besonders weit oben auf dem Einkaufszettel nationaler und internationaler Investoren. Infolgedessen steigen die Preise tendenziell und in der Breite des Angebotes an – zusätzlich „angefeuert“ durch ein unverändert niedriges Zinsniveau.

Wie gelingt es Ihnen, in diesem Umfeld attraktive Investments zu finden?

Lutz Wiemer: Man braucht ein eingespieltes Team mit einem sicheren Gespür für den Markt, belastbare Netzwerke zu den wesentlichen Marktteilnehmern und einen strukturierten, effizienten Auswahlprozess. Für unseren Fonds domicilium 8, der in Wohnanlagen in den begehrten Berliner Stadtteilen investiert, haben wir zum Beispiel aus über 2.100 (!) Angeboten letztlich die acht Immobilien identifiziert, die unserem Anforderungsprofil voll entsprachen. Interessante, lohnende Anlageobjekte lassen sich nach wie vor finden – jedoch nicht „en passant“ oder durch Zufall. Wer meint, Immobilieninvestitionen als „Hobby“ betreiben zu können, liegt schnell daneben.

Welche Immobilienmärkte sind für Hamburg Trust in Zukunft von Interesse?

Lutz Wiemer: Auch zukünftig gilt unverändert: Wir konzentrieren uns auf die Immobilienmärkte in Deutschland, in den USA und in Australien. Wir machen das, was wir können – an den Märkten, die wir kennen.



Lutz Wiemer (46)

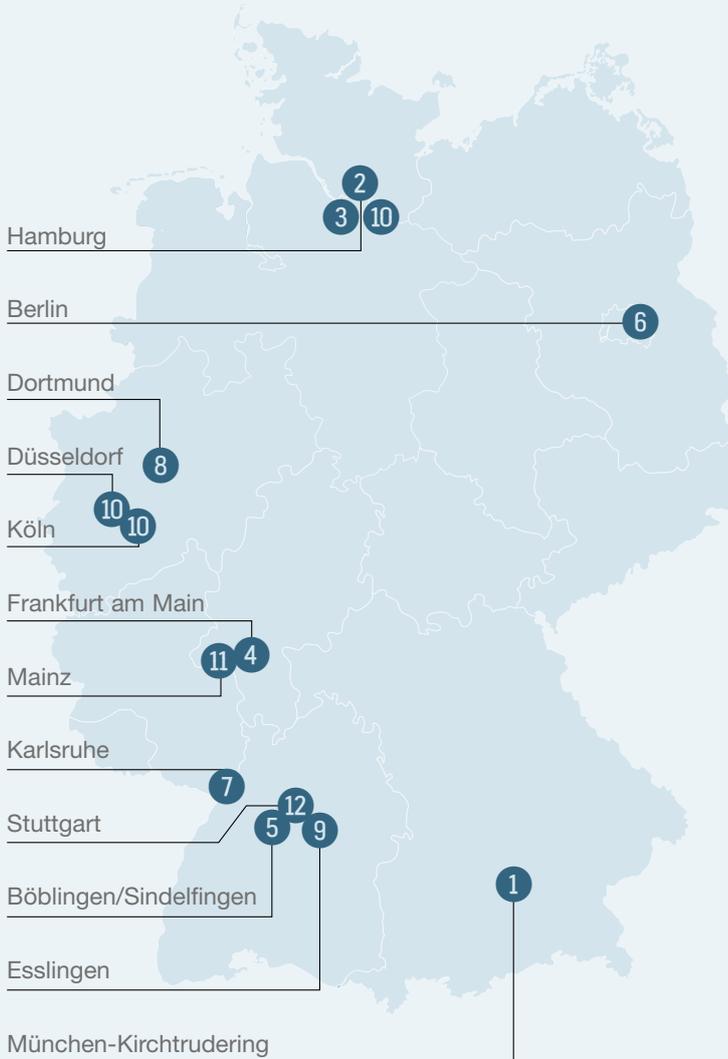
Chartered Surveyor (MRICS), Immobilienökonom (ebs)

Lutz Wiemer verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Immobilienmanagement und -investment, davon mehr als 15 Jahre in leitenden Positionen bei der Hamburg-Mannheimer Versicherungs-AG (Leiter Gewerbeimmobilien), im Munich Re Konzern (Geschäftsführer der MEAG Real Estate Hamburg GmbH) und bei der HSH Real Estate AG (Mitglied der Geschäftsleitung).

Seit Gründung von Hamburg Trust im Jahr 2007 gehört er als Chief Investment Officer (CIO) und Geschäftsführer der Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH zum Management-Team des Unternehmens.

Seit 2011 ist er zudem Geschäftsführer der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH und verantwortet die Bereiche Investment, Asset Management und Personal.

Fonds-Standorte



DEUTSCHLAND

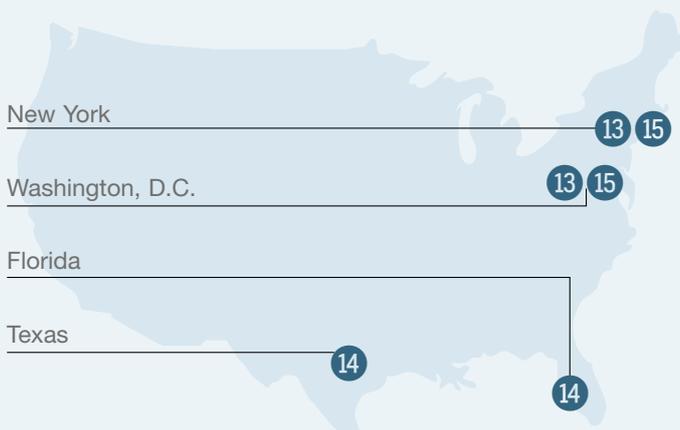
Realisierte Fonds

	Fondsbezeichnung	Kategorie	Standort
1	domicilium	Wohnen	München-Kirchtrudering
2	domicilium 3	Wohnen	Hamburg-Bergedorf
3	domicilium 5	Wohnen	Hamburg-Winterhude
4	domicilium 6	Wohnen	Frankfurt am Main, Europaviertel
5	domicilium 7	Wohnen	Böblingen/Sindelfingen
6	domicilium 8 stabilis	Wohnen	Berlin
7	FORum – Park Office	Büro	Karlsruhe
8	shopping edition 2/ shopping edition 2.2	Shopping-Center	Dortmund
9	domicilium 9	Wohnen	Esslingen
10	HT SICAV-FIS Wohnen Deutschland I	Wohnen	Düsseldorf, Hamburg, Köln

Neue Fonds

	Fondsbezeichnung	Kategorie	Standort
11	domicilium 10 universitas	Wohnen	Mainz
12	shopping edition 3/ shopping edition 3.2	Shopping-Center	Stuttgart

USA



Realisierte Fonds

	Fondsbezeichnung	Kategorie	Standort
13	Finest Selection/ Finest Selection 2/ Finest Selection 4	Büro	New York City & Washington, D.C.
14	domicilium 2	Wohnen	Texas & Florida

Neue Fonds

	Fondsbezeichnung	Kategorie	Standort
15	Finest Selection 3	Büro	New York City & Washington, D.C.

„ Drei Fragen an

Dr. Bernd Walter

Chief Financial Officer (CFO)

In den vergangenen Monaten wurde häufig über Finanzierungsprobleme von Immobilienunternehmen berichtet, nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit der Tatsache, dass sich mehrere Banken aus der gewerblichen Immobilienfinanzierung zurückgezogen haben. Wie wirkt sich das auf Hamburg Trust aus?

Dr. Bernd Walter: Wir haben 2012 mehrere großvolumige Immobilienprojekte erworben und in neue Immobilienfonds eingebracht. An erster Stelle und stellvertretend ist hier sicher das ECE-Shopping-Center MILANEO mit einem Gesamtinvestmentvolumen von fast 400 Millionen Euro zu nennen. Ohne die Bereitschaft entsprechender Finanzierungspartner, sich hierbei nennenswert einzubringen und zu engagieren – sowohl im Bereich der langfristigen Finanzierungen als auch bei der Eigenkapitalzwischenfinanzierung –, wäre die Realisierung nicht möglich gewesen. Unsere Erkenntnis ist: Für überzeugende Immobilienprojekte, die von erfahrenen, leistungsstarken Partnern umgesetzt werden, stehen Banken unverändert als Kreditgeber bereit.



Dr. Bernd Walter (40)

Dipl.-Betriebswirt (FH),
Promotion zum PhD

Bernd Walter hat insgesamt mehr als 15 Jahre großvolumige Immobilienentwicklungen begleitet, davon zehn Jahre in leitenden Funktionen. Insbesondere kann er mehrjährige Erfahrung in der Shopping-Center-Entwicklung und bei namhaften Banken im Bereich der Projektfinanzierung vorweisen. Vor seiner Tätigkeit bei Hamburg Trust hat Dr. Walter mehr als 30 geschlossene Fonds konzipiert und erfolgreich umgesetzt, zuletzt im Management der HSH Real Estate AG.

Seit Gründung 2007 ist er im Management-Team von Hamburg Trust.

Als Chief Financial Officer (CFO) und Geschäftsführer der Hamburg Trust Consulting HTC GmbH zeichnet Dr. Walter u.a. für die Bereiche Finanzen/Controlling, Organisation/IT und Produktentwicklung verantwortlich.

Blieben wir beim Shopping-Center MILANEO in Stuttgart. Eine Immobilie dieser Größenordnung zu finanzieren, ist auch für größere Banken nicht alltäglich. Wie haben Sie dieses Problem gelöst?

Dr. Bernd Walter: Tendenziell ist es sicherlich einfacher, kleinere Investments zu finanzieren als solche in dreistelliger Millionenhöhe. Dass wir die Finanzierung für ein Projekt der Größenordnung des MILANEO bekommen haben, ist somit ein besonderer Vertrauensbeweis in die Leistungsfähigkeit von Hamburg Trust. Mehrere Banken haben hier ein Finanzierungskonsortium gebildet. Für die langfristige Finanzierung der Fondsimmobilie haben wir uns für zwei Finanzierungspartner aus dem Bereich der Landesbanken entschieden, während die Eigenkapitalzwischenfinanzierung durch ein Konsortium mehrerer regionaler Banken bereitgestellt wurde. Dieses Regionalprinzip verfolgen wir generell bei der Finanzierungsstrukturierung, denn die Banken vor Ort kennen den Markt sowie das Objekt deutlich besser und haben oft Refinanzierungsvorteile. Dieses Beispiel zeigt auch, dass nach wie vor großvolumige Finanzierungen möglich sind. Entscheidend für den Erfolg sind Objektqualität und Leistungsfähigkeit aller an der Projektentwicklung beteiligten Partner sowie das Engagement, mehrere Finanzierungspartner zusammenzubringen.

Wie beurteilen Sie das aktuelle Finanzierungsumfeld und die Perspektiven für die kommenden Monate?

Dr. Bernd Walter: Das Angebot großvolumiger Finanzierungen wird auch weiterhin knapp bleiben. Insbesondere die Eigenkapital- und Risikoanforderungen der Banken führen dazu, dass Kredite restriktiver vergeben werden. Für solide strukturierte geschlossene Fonds, die in Immobilien mit tragfähigen Konzepten investieren, wird es aber auch in Zukunft passende Finanzierungen geben. Zudem sind die Produkte heute mit deutlich mehr Eigenkapital ausgestattet – in der Regel zwischen 50 bis 70 % – oder leisten höhere Tilgungen als noch vor einigen Jahren. Deshalb sind Fonds als vergleichsweise eigenkapitalstarke Darlehensnehmer sehr willkommen. Einige Banken, die sich zeitweilig zurückgezogen hatten, finden inzwischen auch wieder zurück in den Markt, was absehbar zu dessen Belebung führen sollte.

Gesamtbetrachtung 2012

FONDS

Fondsbezeichnung	Fondsgesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Emissions-jahr	Platzierungs-status	Anzahl der Investoren Stand 31.12.2012
Immobilienfonds Deutschland					
domicilium 3	Hamburg Trust HTG Deutschland 2 GmbH & Co. KG	Hamburg	2009	platziert	211
domicilium 5	Hamburg Trust HTG Deutschland 3 GmbH & Co. KG	Hamburg	2009-2010	platziert	430
domicilium 6	Hamburg Trust HTG Deutschland 6 GmbH & Co. KG	Hamburg	2010-2012	platziert 2012	485
domicilium 8 stabilis	Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG	Hamburg	2011-2012	platziert 2012	135
domicilium 9	Hamburg Trust HTG Deutschland 13 GmbH & Co. KG	Hamburg	2012	platziert 2012	377
shopping edition 2	Hamburg Trust HTG Deutschland 4 GmbH & Co. KG	Hamburg	2009-2010	platziert	2.290
shopping edition 2.2	Hamburg Trust HTG Deutschland 5 GmbH & Co. KG	Hamburg	2010	platziert	1.145
in Platzierung					
domicilium 7	Hamburg Trust HTG Deutschland 8 GmbH & Co. KG	Hamburg	2011-2013	platziert 2013	225
domicilium 10 universitas	Hamburg Trust HTG Deutschland 11 GmbH & Co. KG	Hamburg	2013	platziert 2013	0
FORum – Park Office	Hamburg Trust HTG Deutschland 12 GmbH & Co. KG	Hamburg	2011-2013	platziert 2013	465
shopping edition 3	Hamburg Trust HTG Deutschland 15 Fonds 1 GmbH & Co. KG	Hamburg	2013	platziert 2013	0
shopping edition 3.2	Hamburg Trust HTG Deutschland 15 Fonds 2 GmbH & Co. KG	Hamburg	2013	in Platzierung	0
Immobilienfonds USA					
Finest Selection	Hamburg Trust HTG USA 2 GmbH & Co. KG	Hamburg	2007-2011	platziert	134
Finest Selection 2	Hamburg Trust HTG USA 4 GmbH & Co. KG	Hamburg	2009-2011	platziert	138
in Platzierung					
Finest Selection 4	Hamburg Trust HTG USA 6 GmbH & Co. KG	Hamburg	2012-2013	platziert 2013	32

* Ein Objekt wurde am 01.01.2013 übernommen, hier aber bereits mit aufgenommen.



Jörg Kotzbacher

Diplom-Kaufmann, Steuerberater,
Immobilienökonom (ebs)
Geschäftsführer Fondsmanagement und Treuhand
Seit 2003 in der Immobilienwirtschaft tätig,
seit 2012 bei Hamburg Trust.

„Fondsmanager zu sein heißt, wie ein Eigentümer zu denken und zu handeln: den langfristigen Anlageerfolg im Blick haben, auch in unruhigen Zeiten oder wenn etwas Unvorhergesehenes eintritt. Und das bei absoluter Offenheit und Transparenz, selbst wenn es mal nicht so läuft wie geplant.“

Typ	Fläche	Mieter	Vermietungsquote per 31.12.2012
Wohnimmobilie	13.053 m ² Wohnen	Diverse Wohnungsmieter	100 %
	138 Tiefgaragenplätze		97,1 %
Wohnimmobilie & Gewerbe	14.484 m ² Wohnen	Diverse Wohnungsmieter	100 %
	3.472 m ² Gewerbe	Diverse, u.a. Aldi, Sky	100 %
	291 Stellplätze		97,2 %
Wohnimmobilie	11.952 m ² Wohnen	Diverse Wohnungsmieter	98,2 %
	160 Tiefgaragenplätze		68,8 %
Wohnimmobilie & Gewerbe	17.844 m ² Wohnen	Diverse Wohnungsmieter	98,6 % *
	1.048 m ² Gewerbe	Diverse	80,2 %
	33 m ² Sonstiges (1 Lager)		0 %
Seniorenwohnanlage & Gewerbe	7.046 m ² Wohnen	Diverse Wohnungsmieter und ASB (488 m ²)	97,3 %
	3.131 m ² Pflegeheim		ASB
	591 m ² Gewerbe	Diverse	100 %
	154 Tiefgaragenplätze		79,9 %
Shopping-Center & Geschäftszentrum	34.902 m ² Laden	Diverse, u.a. Primark, H&M, Rewe, New Yorker	98,5 %
	5.754 m ² Büro		28,2 %
	9.581 m ² Lager		96,5 %
Shopping-Center & Geschäftszentrum	34.902 m ² Laden	Diverse, u.a. Primark, H&M, Rewe, New Yorker	98,5 %
	5.754 m ² Büro		28,2 %
	9.581 m ² Lager		96,5 %
Wohnimmobilie & Gewerbe	10.236 m ² Wohnen	Diverse Wohnungsmieter	98,7 %
	ca. 74 m ² Gewerbe		Café Bar Da Vinci
	181 Garagenplätze		79,0 %
Studentenwohnanlage	16.873 m ² Gesamt	Studierendenwerk Mainz	Objektübernahme gepl. 01.12.2013
91 Stellplätze			
Büroimmobilie	8.015 m ² Büro	Diverse	91,9 %
	853 m ² Lager etc.		89,8 %
	210 Stellplätze		90,0 %
Shopping-Center & Geschäftszentrum	ca. 54.000 m ²	Diverse	Objektübernahme gepl. Herbst 2014
Shopping-Center & Geschäftszentrum	ca. 54.000 m ²	Diverse	Objektübernahme gepl. Herbst 2014
Büroimmobilie	505.546 m ²	Diverse	Seite 74 ff.
Büroimmobilie	266.115 m ²	Diverse	Seite 81 ff.
Büroimmobilie	262.535 m ²	Diverse	–

Gesamtbetrachtung 2012 kumuliert

FONDS

Die folgende Darstellung weist gegenüber jener der Leistungsbilanz 2011 eine Änderung in den Angaben zur Auszahlung auf. Hintergrund ist ein neuer Prüfungsstandard des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen Auszahlungen, welche nach dem

31. Dezember 2012 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2013 für das Kalenderjahr 2012 erfolgt sind, dargestellt, sondern jene für das Jahr 2011 (im März 2012 geflossen).

Fondsbezeichnung	Eigenkapital inkl. Agio		Fremdkapital		Investitionsvolumen		Betriebsergebnis		
Immobilienfonds Deutschland									
in TEUR	Prospekt	Ist	Prospekt	Ist	Prospekt	Ist	Prospekt	Ist	
domicilium 3	14.317	14.317	15.848	16.556	30.165	30.873	684	643	
domicilium 5	34.650	34.650	28.470	28.470	63.120	63.120	1.006	983	
domicilium 6	24.150	24.150	19.947	19.947	44.096	44.096	1.111	1.132	
domicilium 8 stabilis	13.390	15.882	10.771	13.021	24.161	28.904	622	605	
domicilium 9	18.637	18.637	9.475	10.443	28.112	29.081	295	348	
shopping edition 2	68.250	68.250	71.046	71.046	139.296	139.296	3.967	3.340	
shopping edition 2.2	29.925	29.925	30.618	30.618	60.543	60.543	1.677	1.394	
in Platzierung									
domicilium 7	-	-	-	-	-	-	-	-	
domicilium 10 universitas	-	-	-	-	-	-	-	-	
FORum – Park Office	13.650	12.974	13.768	12.392	27.418	25.365	339	217	
shopping edition 3	-	-	-	-	-	-	-	-	
shopping edition 3.2	-	-	-	-	-	-	-	-	

Immobilienfonds USA									
in TUSD	Prospekt	Ist	Prospekt	Ist	Prospekt	Ist	Prospekt	Ist	
Finest Selection	112.350	45.344	0	0	112.350	45.344	-	-	
Finest Selection 2	112.012	21.135	0	0	112.012	21.135	-	-	
in Platzierung									
Finest Selection 4	-	-	-	-	-	-	-	-	

* Das steuerliche Ergebnis lag zum Veröffentlichungsdatum der Leistungsbilanz noch nicht vor.



Hans Hermann Kofoet

Diplom-Kaufmann
 Leiter Asset Management
 Seit über 30 Jahren in der
 Immobilienwirtschaft tätig,
 bei Hamburg Trust seit März 2012.

„Dass es uns gelungen ist, die Organisationsstruktur von Hamburg Trust in Rekordzeit auf die neuen Anforderungen der Regulierung umzustellen, macht mich stolz. Dies vor allem deshalb, weil unsere Anleger davon profitieren werden.“

Kumuliert 2007 bis 2012

Auszahlung für 2011		Steuerliches Ergebnis		Betriebsergebnis		Auszahlung		Steuerliches Ergebnis	
Prospekt	Ist	Prospekt	Ist	Prospekt	Ist	Prospekt	Ist	Prospekt	Ist
695	695	0,18 %	0,01 %	1.604	1.697	1.043	1.042	-3,93 %	-0,58 %
0	0	-4,92 %	-*	1.006	983	0	0	-4,92 %	-*
0	0	-0,87 %	-1,16 %	1.111	1.132	0	0	-0,87 %	-1,22 %
0	0	0,41 %	-3,16 %	639	748	0	0	-2,56 %	-5,59 %
0	0	0,06 %	0,43 %	295	348	0	0	0,06 %	0,43 %
488	812	0,00 %	0,00 %	4.232	3.640	488	812	0,00 %	0,00 %
214	356	0,00 %	0,00 %	1.765	1.499	214	256	0,00 %	0,00 %
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	0	0,13 %	-4,63 %	339	217	0	0	0,13 %	-4,87 %
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prospekt	Ist	Prospekt	Ist	Prospekt	Ist	Prospekt	Ist	Prospekt	Ist
-	435	-	-	-	-	-	435	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

domicilium 3

Hamburg-Bergedorf

FONDS

Entwicklung 2012

Der Fonds entwickelt sich wie geplant; die Auszahlung für 2012 betrug prognosegemäß 5 % der Pflichteinlage.

Alle 155 Wohnungen in der Anlage sind vermietet, die Monatsmieten liegen mit durchschnittlich 9,01 Euro/m² leicht über dem Vorjahreswert von 8,97 Euro/m². Die Gesamtmieteinnahmen betragen 1,48 Mio. Euro – rund 41.000 Euro mehr als prospektiert.

Positiv stellen sich auch die Aufwendungen für die Bewirtschaftung des Objekts dar. So beliefen sich die Instandhaltungskosten 2012 auf rund 5.250 Euro und lagen damit um 7.716 Euro niedriger als prospektiert (12.966 Euro).

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 zu 94,9 % von der Fonds KG und zu 5,1 % von der HTBO Bergedorf Objektbeteiligungs GmbH gehalten.

Das Investitionsvolumen der Fonds KG beträgt rund 14,3 Mio. Euro, davon rund 13,9 Mio. Euro Eigenkapital und rund 0,4 Mio. Euro Agio. Auf Ebene der Fonds KG wurde kein Fremdkapital in Anspruch genommen. Das gesamte Eigenkapital wurde im Verlauf des Jahres 2009 voll platziert. Das Investitionsvolumen auf Ebene der Objekt KG beträgt knapp 28,9 Mio. Euro; davon sind knapp 16,6 Mio. Euro Fremdkapital.

Die Mehreinnahmen von 41.000 Euro werden wie im Vorjahr vertragsgemäß zur Tilgung des erhöhten Darlehensbetrages verwendet, der zur Finanzierung des höheren Kaufpreises nötig war.

Wohnimmobilienmarkt Hamburg

Hamburg konnte sich im renommierten DekaBank Städte-Rating (Erläuterung siehe Glossar) vom dritten auf den zweiten Platz nach München verbessern und wird als äußerst attraktiver Immobilienmarkt eingeschätzt. Ihre positive Bewertung verdankt die Stadt vor allem der hohen Lebensqualität, einer deutlichen Zunahme ihrer Einwohnerzahl und der vergleichsweise jungen Bevölkerung. Attraktivität erfährt Hamburg zudem durch seine Wirtschaftskraft. Ende Oktober 2012 lebten mehr als 1,81 Mio. Menschen in der Stadt an der Elbe und damit über 6 % mehr als zu Beginn des Jahres 2000. Es wird erwartet, dass sich das Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren fortsetzt und 2030 die Marke von 1,9 Mio. erreicht. Auch die Zahl der Haushalte ist in den vergangenen Jahren merklich gestiegen: von 910.000 im Jahr 2000 auf 985.000 Ende Januar 2012.

Die daraus resultierende hohe Wohnraumnachfrage übersteigt nach wie vor das Angebot. Zwar wurden 2012 in Hamburg 3.793 Wohnungen fertiggestellt. Damit wurde jedoch nicht nur die vom Senat angepeilte Jahresmarke von 6.000 Wohnungen deutlich verfehlt. Auch liegt die Fertigstellungsquote weit hinter der Zahl der 8.731 genehmigten Wohnungen zurück. Sollte allerdings das 2012er Niveau der Baugenehmigungen einige Jahre gehalten werden, dürften sich Angebot und Nachfrage etwas annähern.

Als Folge der derzeit angespannten Lage sind Eigentumswohnungen seit Anfang 2008 um mehr als 1.000 Euro/m² bzw. über 60 % teurer geworden. Das ist der höchste Preisanstieg aller deutschen Metropolen. Der durchschnittliche Angebotspreis lag im 2. Halbjahr 2012 bei 3.490 Euro/m² und damit um 11,3 % höher als ein Jahr zuvor. Für Neubauwohnungen wurden 3.950 Euro/m² gefordert. Inzwischen schlagen die hohen Kaufpreise auch auf den Mietmarkt durch. Die durchschnittliche monatliche Angebotsmiete stieg innerhalb des Jahres 2012 um 5,0 % auf 11,50 Euro/m². Bei Neubauwohnungen betrug sie sogar 13,00 Euro/m².

domicilium 3



Ausblick

Wir erwarten weiterhin eine stabile Einnahmensituation. Bei Mieterwechsel streben wir eine leichte Erhöhung der Miete an. Wie beschrieben, sind die Aussichten angesichts der gestiegenen Wohnraumnachfrage in Bergedorf gut. Auch künftig werden mit Neumieter Staffelmieten vereinbart. Bei Bestandsmietern griff zum 1. Januar 2013 erstmals die jährlich vereinbarte Mietsteigerung. Infolgedessen lag die Durchschnittsmiete im Januar 2013 bei 9,16 Euro/m².

Bezirk und Stadtteil Bergedorf

Bergedorf liegt im Südosten Hamburgs und hat im Vergleich der Stadtbezirke mit knapp 41 % den niedrigsten Anteil von Einpersonenhaushalten (Hamburg gesamt: 54 %). In fast einem Viertel der Haushalte leben Kinder, das ist mehr als in allen anderen Bezirken. Die durchschnittliche Angebotsmiete lag im 2. Halbjahr 2012 bei 8,95 Euro/m² und damit 7,5 % höher als im Vorjahreszeitraum. Aufgrund der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage besteht bei Neuvermietungen in der Regel die Möglichkeit, die Miete leicht anzuheben.

Eigentumswohnungen waren in Bergedorf ebenfalls preiswerter als in anderen Bezirken: Der Angebotspreis im 2. Halbjahr 2012 erreichte im Schnitt 2.530 Euro/m² und damit 16,6 % mehr als im Vorjahr. Für Neubauwohnungen wurden durchschnittlich 2.950 Euro/m² verlangt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Fondsobjekts ist das Projekt „Glasbläserhöfe“ mit 490 Wohnungen geplant. Es soll ab 2014 mit den Bauarbeiten begonnen werden, Kauf- und Mietpreise sind noch nicht bekannt.

Die folgende Darstellung weist gegenüber jener der Leistungsbilanz 2011 und gegenüber dem Verkaufsprospekt einige Änderungen auf. Hintergrund sind neue Prüfungsstandards des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen beispielsweise Zahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2012 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2013 für das Kalenderjahr 2012 erfolgt sind, dargestellt, sondern stattdessen die im März 2012 erfolgten Auszahlungen für das Jahr 2011. ►►

domicilium 3 Hamburg-Bergedorf

Fondsbilanz

Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 3
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 2 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	Emission und Vollplatzierung 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	211

Objektdaten

Standort	Albert-Gebel-Straße 8-28, Hamburg
Objektart	Wohnungen
Anzahl Wohneinheiten	155
Anzahl Garagenplätze	138
Mietfläche	13.053 m² Wohnen
Übernahme per	01.07.2010
Vermietungsstand Wohnen per 31.12.2012	100 %

Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 99,73 % *			
Eigenkapital			
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
Gesamt Eigenkapital	14.316.850	14.316.850	0
Fremdkapital			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	15.847.860	16.555.977	708.117
Fremdkapital Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Gesamt Fremdkapital	15.847.860	16.555.977	708.117
Gesamtfinanzierung	30.164.710	30.872.827	708.117
Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 99,73 % *			
Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	24.546.360	25.905.324	1.358.964
Nebenkosten der Vermögensanlage	458.375	497.464	39.089
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	2.549.220	2.549.220	0
Sonstiges (Disagio, Zwischenfinanzierungszinsen)	2.164.445	1.888.230	-276.215
Liquiditätsreserve	446.310	32.589	-413.721
Gesamtinvestition	30.164.710	30.872.827	708.117

* Die Fonds KG ist zu 94,90 % an der Objekt KG beteiligt und ferner zu 94,80 % an der Beteiligungs GmbH. Daraus ergibt sich eine mittelbare Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG von 99,73 %.

Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2012			kumuliert 2010-2012		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	1.442.587	1.483.865	41.278	3.568.207	3.719.857	151.650
Einnahmen aus Nebenkosten		482.159	482.159	0	1.065.216	1.065.216
Sonstige Einnahmen		945	945	0	3.730	3.730
Zinsausgaben	-620.261	-643.727	-23.466	-1.624.008	-1.501.169	122.839
Nebenkosten (umlegbar)		-428.258	-428.258	0	-1.040.445	-1.040.445
Sonstige Ausgaben	-106.834	-143.775	-36.941	-269.411	-304.244	-34.833
Betriebsergebnis Objektebene	715.492	751.209	35.717	1.674.788	1.942.945	268.157
Tilgung	0	-68.293	-68.293	0	-170.732	-170.732
Liquiditätsergebnis Objektebene	715.492	682.916	-32.576	1.674.788	1.772.213	97.425
Beteiligungsergebnis Dritte	-1.897	-3.374	-1.477	-4.442	-9.399	-4.957
Sonstige Einnahmen – Fondsebene	19.333	0	-19.333	43.606	0	-43.606
Ausgaben – Fondsebene	-49.061	-36.923	12.138	-109.670	-65.731	43.939
Betriebsergebnis konsolidiert	683.867	642.619	-41.248	1.604.282	1.697.083	92.801
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	683.867	642.619	-41.248	1.604.282	1.697.083	92.801
Auszahlung absolut	695.000	695.000	0	1.042.500	1.042.340	-160
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	5,00 %	5,00 %	0,00 %	7,50 %	7,50 %	0,00 %
Liquiditätsreserve	1.008.092	687.333	-320.759	1.008.092	687.333	-320.759
Stand des Fremdkapitals	15.890.000	16.429.268	539.268			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,18 %	0,01 %	-0,17 %	-3,93 %	-0,58 %	3,35 %

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 Euro zum 31.12.2012

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	25.750	25.750	0
Steuerlast	0	0	0
Auszahlung	-1.875	-1.875	0
Kapitalbindung	23.875	23.875	0

domicilium 5

Hamburg-Winterhude

FONDS

Entwicklung 2012

Der Fonds entwickelt sich wie geplant. Am 1. Mai 2012 haben wir die Wohnanlage in Hamburg-Winterhude nahezu vollvermietet übernommen. Der zu dem Zeitpunkt noch vorhandene Leerstand (eine Wohnung und wenige Stellplätze) konnte bis Ende des Jahres abgebaut werden. Mit durchschnittlich 13,00 Euro/m² liegen die monatlichen Nettokaltmieten etwa 4 % über dem im Prospekt kalkulierten Wert von 12,50 Euro/m². Das Objekt in gesuchter Lage profitiert somit von der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen in Winterhude.

Der Fonds

Die Fondsgesellschaft Hamburg Trust HTG Deutschland 3 GmbH & Co. KG (Fonds KG) ist mit 94,9 % an der HTWO Winterhude Objekt GmbH & Co. KG (Objekt KG) beteiligt. Als Verkäuferin und Co-Investorin hält die Winterhude II Wohnbau GmbH & Co. KG die verbleibenden 5,1 % der Anteile. Die Fonds KG hat die Immobilie nach Fertigstellung planmäßig zum 1. Mai 2012 übernommen.

Das Investitionsvolumen der Fonds KG beträgt rund 34,6 Mio. Euro und wurde mit 33,0 Mio. Euro Eigenkapital und einem Agio von 1,6 Mio. Euro finanziert. Die Zwischenfinanzierung wurde bei der Übernahme der Immobilie von der Objekt KG abgelöst. Somit ist die Fonds KG inzwischen fremdkapitalfrei. Das gesamte Eigenkapital konnte im Zeitraum von November 2009 bis Dezember 2010 voll platziert werden. Auf Ebene der Objekt KG beträgt das Investitionsvolumen rund 52,4 Mio. Euro, davon sind ca. 30 Mio. Euro Fremdkapital. Darüber hinaus hat die Fonds KG der Objekt KG ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 11,0 Mio. Euro gewährt.

Wohnimmobilienmarkt Hamburg

Die allgemeinen Informationen zum Wohnimmobilienmarkt Hamburg entnehmen Sie bitte den Angaben zum Fonds domicilium 3.

Bezirk Hamburg-Nord und Stadtteil Winterhude

Winterhude liegt unweit der Innenstadt im Bezirk Hamburg-Nord und ist eine der beliebtesten und attraktivsten Wohnlagen Hamburgs. Grünflächen und Kanäle prägen den Stadtteil, der überwiegend mit Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt bei zwei Dritteln und damit deutlich über dem Hamburger Durchschnitt von knapp 54 %.

Der Bezirk gehört zu den teuersten Wohngegenden in der Stadt. Eigentumswohnungen wurden im 2. Halbjahr 2012 für durchschnittlich 3.980 Euro/m² angeboten, ein Plus von fast 4 % im Vergleich zum Vorjahr und knapp 500 Euro/m² mehr als im Hamburger Durchschnitt. Neubauwohnungen erreichten Angebotspreise von zum Teil deutlich über 4.500 Euro/m².

Die Angebotsmieten in Hamburg-Nord stiegen im 2. Halbjahr 2012 im Durchschnitt auf 12,75 Euro/m² pro Monat und lagen damit um 3,5 % höher als im Vorjahreszeitraum. Für Neubauwohnungen wurden bei Neuvermietung mit 13,50 Euro/m² noch höhere Mieten verlangt. Eines der größten Hamburger Wohnungsprojekte „Am Stadtpark“ entsteht ab 2014 ungefähr 1,5 km vom Fondsobjekt entfernt östlich des Stadtparks. Hier werden 850 Wohnungen errichtet, deren Mieten zwischen 11,50 Euro/m² und 14,00 Euro/m² liegen sollen. Die Eigentumswohnungen werden für 4.000 Euro/m² bis 4.200 Euro/m² angeboten.

Ausblick

Die Gewerbeflächen sind langfristig vermietet, sodass es hier in absehbarer Zeit keine Veränderungen geben sollte. Bei Wohnungskündigungen ist aufgrund der hohen Nachfrage von einer zügigen Anschlussvermietung auszugehen. Neuvermietungen werden zur jeweils aktuellen Nettokaltmiete erfolgen – wo möglich auch darüber.

domicilium 5



Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 5
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 3 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2009-2010
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	430

Objektdaten

Standort	Barmbeker Straße/Knickweg, Hamburg
Objektart	Wohnungen, Gewerbeflächen
Anzahl Wohneinheiten	181
Anzahl Gewerbeeinheiten	5
Anzahl Stellplätze	291 (inkl. 9 Motorradplätzen)
Mietfläche gesamt	17.956 m²
Wohnen	14.484 m²
Gewerbe	3.472 m²
Übernahme per	01.05.2012
Vermietungsstand per 31.12.2012	
Wohnen	100 %
Gewerbe	100 %

Die folgende Darstellung weist gegenüber jener des Verkaufsprospektes einige Änderungen auf. Hintergrund sind neue Prüfungsstandards des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen beispielsweise Zahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2012 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2013 für das Kalenderjahr 2012 erfolgt sind, dargestellt, sondern stattdessen die im März 2012 erfolgten Auszahlungen für das Jahr 2011. ►►

domicilium 5

Hamburg-Winterhude

Fondsbilanz

Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 94,90 %			
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	32.995.000	32.995.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	1.649.750	1.649.750	0
Gesamt Eigenkapital	34.649.750	34.649.750	0
Fremdkapital			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	28.470.000	28.470.000	0
Fremdkapital Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Gesamt Fremdkapital	28.470.000	28.470.000	0
Gesamtfinanzierung	63.119.750	63.119.750	0
Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 94,90 % *			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	49.369.872	50.670.620	1.300.748
Finanzierungskosten	4.747.537	4.016.261	-731.276
Nebenkosten der Vermögensanlage	500.000	526.783	26.783
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	5.226.708	5.226.708	0
Liquiditäts- und Investitionsreserve inkl. Asset-Management-Rücklage	3.275.633	2.679.378	-596.255
Gesamtinvestition	63.119.750	63.119.750	0

* Die Anschaffungs-/Herstellungskosten beinhalten ungleich zur Prospektdarstellung nicht die Investitionsreserve. Diese findet sich in der Position Liquiditäts- und Investitionsreserve inkl. Asset-Management-Rücklage wieder, da es sich dabei um liquide Mittel handelt, die der Fonds KG zur Verfügung stehen.

Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2012			kumuliert 2012		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	1.904.466	1.956.995	52.529	1.904.466	1.956.995	52.529
Einnahmen aus Nebenkosten		348.494	348.494		348.494	348.494
Sonstige Einnahmen		14.402	14.402		14.402	14.402
Zinsausgaben inkl. Gesellschafterdarlehenszinsen	-1.581.000	-1.330.684	250.316	-1.581.000	-1.330.684	250.316
Nebenkosten (umlegbar)		-350.000	-350.000		-350.000	-350.000
Sonstige Ausgaben	-96.087	-108.929	-12.842	-96.087	-108.929	-12.842
Betriebsergebnis Objektebene	227.379	530.278	302.899	227.379	530.278	302.899
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Zuführung zur Liquiditätsreserve	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis Objektebene	227.379	530.278	302.899	227.379	530.278	302.899
Beteiligungsergebnis Dritte	-11.596	-27.044	-15.448	-11.596	-27.044	-15.448
Sonstige Einnahmen – Fondsebene	820.098	503.422	-316.676	820.098	503.422	-316.676
Ausgaben – Fondsebene	-30.000	-23.764	6.236	-30.000	-23.764	6.236
Betriebsergebnis konsolidiert	1.005.881	982.892	-22.989	1.005.881	982.892	-22.989
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	1.005.881	982.892	-22.989	1.005.881	982.892	-22.989
Auszahlung absolut	0	0	0	0	0	0
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve (inkl. Investitionsreserve u. AM-Rücklage)	4.281.514	3.662.270	-619.244	4.281.514	3.662.270	-619.244
Stand des Fremdkapitals	30.000.000	30.000.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	-4,92 %	–*	–*	-4,92 %	–*	–*

* Das steuerliche Ergebnis lag zum Veröffentlichungsdatum der Leistungsbilanz noch nicht vor.

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 Euro zum 31.12.2012

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	26.250	26.250	0
Steuerlast	0	0	0
Auszahlung	0	0	0
Kapitalbindung	26.250	26.250	0



Ulrich Haeselbarth

drs. (Diplom-Kaufmann)
M.Sc.
Investment Manager
Seit 2004 in der internationalen
Investmentbranche tätig,
seit 2007 bei Hamburg Trust.

„Bei den ersten Grundstücksbesichtigungen mussten wir schon viel Fantasie aufbringen, um uns den alten Güterbahnhof als lebendiges Wohnquartier vorstellen zu können. Heute ist aus der Fantasie Realität geworden.“

domicilium 6

Frankfurt am Main

FONDS

Entwicklung 2012

Der Fonds entwickelt sich wie geplant; die Auszahlung für 2012 liegt prognosegemäß bei 5 % der Pflichteinlage. Zum 1. Januar 2012 haben wir die Wohnanlage im Frankfurter Europaviertel übernommen. Von den 160 Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt 158 vermietet und von den 160 Garagenplätzen 108.

Ende Dezember 2012 betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete 12,71 Euro/m², etwa 4 % mehr als im Prospekt kalkuliert (12,25 Euro/m²). Dies deshalb, weil bei den bereits stattgefundenen Anschlussvermietungen aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage im Europaviertel bereits Mietsteigerungen realisiert werden konnten. Gleichwohl standen per 31. Dezember 2012 durch das derzeit noch große Angebot an öffentlichen Parkplätzen etwa 50 Garagenplätze leer. Trotz des Plus bei den Wohnungsmieten lagen daher die Gesamtmieteinnahmen für das Objekt mit 1,89 Mio. Euro etwa 11.000 Euro unter dem prospektierten Wert von 1,9 Mio. Euro. Auf die laufende Auszahlung für 2012 hatte dies jedoch keinen Einfluss, denn die Mindereinnahme wurde durch die in der Fondskalkulation eigens dafür gebildete Mietausfallwagnis-Rücklage aufgefangen.

Der Fonds

Die Fondsgesellschaft Hamburg Trust HTG Deutschland 6 GmbH & Co. KG (Fonds KG) ist mit 94,79 % Mehrheitskommanditistin der HTEO Europagarten Objekt GmbH & Co. KG (Objekt KG). Weitere 5,21 % werden von der HTEO Beteiligungs GmbH gehalten, an der die Fonds KG wiederum mit 94,9 % beteiligt ist. Im Juni 2010 hat die Objekt KG den Kaufvertrag zum Erwerb der Neubaugewohnanlage im Europaviertel in Frankfurt am Main geschlossen. Baubeginn war Ende 2009; das fertiggestellte Objekt wurde zum 1. Januar 2012 übernommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2011 lag die tatsächlich erzielte monatliche Wohnungsmiete mit 12,69 Euro/m² über dem prospektierten Wert von 12,25 Euro/m². Aufgrund der vereinbarten Kaufpreisformel führte das zu einem

höheren Kaufpreis von knapp 35,3 Mio. Euro (Prospekt: 34,2 Mio. Euro). Die Differenz wurde aus der speziell für diesen Fall vorgesehenen Investitionsreserve beglichen.

Das Investitionsvolumen der Fonds KG beträgt rund 24,1 Mio. Euro und teilt sich auf in knapp 23,0 Mio. Euro Eigenkapital und 1,1 Mio. Euro Agio. Fremdkapital wurde auf Ebene der Fonds KG nicht in Anspruch genommen. Bis März 2012 wurde das Eigenkapital vollständig eingeworben. Insgesamt haben sich 485 Investoren an der Fondsgesellschaft beteiligt. Auf Ebene der Objekt KG beträgt das Investitionsvolumen 37,4 Mio. Euro. Es setzt sich aus rund 17,4 Mio. Euro Eigenkapital und 20,0 Mio. Euro Fremdkapital zusammen.

Wohnimmobilienmarkt Frankfurt am Main

Im aktuellen Städte-Rating der DekaBank (Erläuterung siehe Glossar) liegt Frankfurt am Main auf Platz 3. Damit wird dem dortigen Immobilienmarkt hohe Attraktivität bescheinigt. Vor allem die zentrale Lage und die ausgezeichnete Infrastruktur mit dem wichtigsten deutschen Flughafen sprechen für die Mainmetropole.

Die Einwohnerzahl Frankfurts ist im Jahr 2012 weiter kräftig angestiegen und lag am 31. Dezember 2012 laut aktueller Volkszählung (Zensus 2011) bei ca. 678.000. Das sind 1,7 % mehr als 2011. Nach Berechnungen der städtischen Statistikbehörde wird sich diese positive Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen. Bereits jetzt führt sie zu einem erheblichen Nachfrageüberhang in fast allen Segmenten des Wohnungsmarktes und in der Folge zu stark steigenden Wohnimmobilienpreisen. Im Durchschnitt wurden Neubau-Eigentumswohnungen in der 2. Hälfte 2012 in der Innenstadt für 3.590 Euro/m² angeboten, das sind knapp 8 % mehr als im gleichen Zeitraum 2011. Für Frankfurt/Main gesamt lag der Wert mit 3.690 Euro/m² sogar knapp 9 % über jenem des Vorjahres. Der Mittelwert der Angebotsmieten lag im 2. Halbjahr 2012 in der Innenstadt mit monatlich 13,50 Euro/m²

domicilium 6



etwa 10 % höher als im Vorjahr und für Frankfurt/Main gesamt mit 12,50 Euro/m² monatlich etwa 7 %. Insgesamt hat sich das Mietpreiswachstum in den meisten Stadtteilen deutlich beschleunigt. Als Ursache dafür gilt die sich weiter öffnende Schere zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage. Bis 2025 werden jährlich 3.300 neue Wohnungen benötigt, um ausreichend Wohnraum bereitzustellen, aber nur rund 2.200 pro Jahr errichtet.

Europaviertel

Das Europaviertel ist mit 145 ha Fläche das derzeit größte innerstädtische Entwicklungsgebiet Frankfurts. Die Eigentumswohnungen kosteten dort im vergangenen Jahr im Schnitt 3.800 Euro/m², während sich die Monatsmieten zwischen 10,50 und 15,00 Euro/m² bewegten.

Aktuell sind mehrere Projekte im Europaviertel im Bau. Dazu zählen „Le Quartier Parigot“ mit 289 Eigentumswohnungen für 3.500 bis 4.000 Euro/m² (Fertigstellung ab 2013) und „Central & Park“ mit 370 Eigentumswohnungen für 3.000 bis 5.300 Euro/m² (Fertigstellung 2013). Zudem entstehen ab 2015 im Projekt „Helenenhöfe“ 440 Eigentums- und Mietwohnungen. Die Eigentumswohnungen werden zwischen 2.970 Euro/m² und 3.850 Euro/m² kosten. Die Mietwohnungen liegen – da öffentlich gefördert – mit 5,00 bis 5,50 Euro/m² deutlich unter dem Marktdurchschnitt. Dazu beginnt in diesem Jahr der Bau von drei Wohnhochhäusern: Eines mit 200 Eigentumswohnungen entsteht am Europagarten in unmittelbarer Nähe zum Fondsobjekt, ein weiteres mit 170

bis 180 Wohnungen auf der anderen Seite des Parks und ein drittes in dessen Nachbarschaft mit mehr als 200 Mietwohnungen.

Ausblick

Bei Anschlussvermietungen wird weiterhin eine Mietsteigerung von 2 % angestrebt. Ziel ist es auch, die bisherige Mietanpassungsvereinbarung (einmalige Staffelmiete) durch eine Indexmietvereinbarung zu ersetzen. Dabei erfolgt die Mieterhöhung im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010=100) gegenüber der jeweils letzten Mietvereinbarung verändert hat.

Fortgesetzt werden die Bemühungen zur Vermietung der noch freien Stellplätze. Allerdings besteht in den öffentlichen Bereichen rund um die Wohnanlage derzeit noch ein ausreichendes Parkplatzangebot, sodass wir nicht mit einer schnellen Leerstandsreduzierung rechnen. Mittelfristig gehen wir jedoch von einer weitgehenden Vollvermietung aus, denn die Zahl der öffentlich verfügbaren Parkplätze wird sich im Zuge der schrittweisen Erschließung des Europaviertels absehbar verringern.

Projektpartner/Verwalter

Die Verwaltung des Objekts wird durch den Entwickler und Verkäufer der Wohnanlage, die Frankfurter GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen ausgeführt. Die GWH ist auf Wohnimmobilien spezialisiert und verfügt über mehr als 85 Jahre Erfahrung in diesem Bereich. Als Tochter der Landesbank Hessen-Thüringen baut, vermietet und bewirtschaftet die GWH Wohngebäude in Hessen und den angrenzenden Regionen Rhein-Neckar und Rheinland. Insgesamt verwaltet die GWH rund 48.500 Wohnungen, sowohl im eigenen Bestand als auch im Auftrag Dritter.

Die folgende Darstellung weist gegenüber jener des Verkaufsprospektes einige Änderungen auf. Hintergrund sind neue Prüfungsstandards des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen beispielsweise Zahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2012 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2013 für das Kalenderjahr 2012 erfolgt sind, dargestellt, sondern stattdessen die im März 2012 erfolgten Auszahlungen für das Jahr 2011. ►►

domicilium 6 Frankfurt am Main

Fondsbilanz

Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 6
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 6 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2010-2012
Platzierungsstatus	platziert
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	485
Platzierungsgarantin	Hamburg Trust HTG GmbH, Hamburg

Objektdaten

Standort	Hattersheimer Straße 29-37, Niedernhausener Straße 15-19, Frankfurt am Main
Objektart	Wohnungen
Anzahl Wohneinheiten	160
Anzahl Garagenplätze	160
Mietfläche	11.952 m² Wohnen
Übernahme per	01.01.2012
Vermietungsstand Wohnen per 31.12.2012	98 % (Leerstand: 3 Wohneinheiten)

Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 99,73 % *			
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	22.994.900	22.994.900	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.100	5.100	0
Agio	1.149.745	1.149.745	0
Gesamt Eigenkapital	24.149.745	24.149.745	0
Fremdkapital			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	19.946.624	19.946.624	0
Kurzfristiges Fremdkapital	0	0	0
Gesamt Fremdkapital	19.946.624	19.946.624	0
Gesamtfinanzierung	44.096.369	44.096.369	0
Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 99,73 % *			
Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	35.436.285	35.081.863	-354.422
Nebenkosten der Vermögensanlage	580.727	566.617	-14.110
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	4.398.320	4.378.553	-19.767
Sonstiges (Disagio, Zwischenfinanzierungszinsen)	1.580.088	1.588.332	8.244
Liquiditätsreserve	2.100.950	2.481.005	380.055
Gesamtinvestition	44.096.369	44.096.369	0

* Die Fonds KG ist zu 94,79 % an der Objekt KG beteiligt und ferner zu 94,90 % an der Beteiligungs GmbH. Daraus ergibt sich eine mittelbare Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG von 99,73 %.

Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2012			kumuliert 2012		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	1.900.650	1.889.386	-11.264	1.900.650	1.889.386	-11.264
Einnahmen aus Nebenkosten		326.000	326.000	0	326.000	326.000
Sonstige Einnahmen		7.794	7.794	0	7.794	7.794
Zinsausgaben	-647.750	-629.134	18.616	-647.750	-629.134	18.616
Nebenkosten (umlegbar)		-300.300	-300.300	0	-300.300	-300.300
Sonstige Ausgaben	-122.278	-101.717	20.562	-122.278	-101.717	20.562
Betriebsergebnis Objektebene	1.130.622	1.192.029	61.408	1.130.622	1.192.029	61.408
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis Objektebene	1.130.622	1.192.029	61.408	1.130.622	1.192.029	61.408
Beteiligungsergebnis Dritte	-9.273	-4.825	4.448	-9.273	-4.825	4.448
Sonstige Einnahmen – Fondsebene	64.713	248	-64.465	64.713	248	-64.465
Ausgaben – Fondsebene	-75.352	-55.761	19.591	-75.352	-55.761	19.591
Betriebsergebnis konsolidiert	1.110.710	1.131.691	20.981	1.110.710	1.131.691	20.981
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	1.110.710	1.131.691	20.981	1.110.710	1.131.691	20.981
Auszahlung absolut	0	0	0	0	0	0
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve	3.211.660	3.612.695	401.036	3.211.660	3.612.695	401.036
Stand des Fremdkapitals	20.000.000	20.000.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	-0,87 %	-1,16 %	-0,29 %	-0,87 %	-1,22 %	-0,35 %

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 Euro zum 31.12.2012

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	26.250	26.250	0
Steuerlast	0	0	0
Auszahlung	0	0	0
Kapitalbindung	26.250	26.250	0

domicilium 7

Böblingen/Sindelfingen

FONDS

Entwicklung 2012

Der Fonds entwickelt sich wie geplant. Bei der Übernahme im Dezember 2012 war das Objekt mit Ausnahme einer Penthouse-Wohnung und einiger Stellplätze komplett vermietet. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete lag Ende Dezember 2012 bei 9,70 Euro/m². Die Penthouse-Wohnung wurde zum 1. Januar 2013 vermietet.

Der Fonds

Die Hamburg Trust HTG Deutschland 8 GmbH & Co. KG (Fonds KG) hält 94,9 % an der HT Böblingen Objekt GmbH & Co. KG (Objekt KG). Weitere 5,1 % an der Objekt KG halten die HT Böblingen Beteiligungs GmbH sowie die HTB GmbH mit einer Pflichteinlage in Höhe von einem Euro.

Im November 2010 hat die Objekt KG den Kaufvertrag über den Erwerb der Neubauwohnanlage auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen geschlossen. Mit dem Bau wurde im Februar 2011 begonnen, die Fertigstellung erfolgte im Sommer 2012. Im August 2012 haben die ersten Mieter das Objekt bezogen. Am 18. Dezember 2012 wurde die Immobilie durch die Objekt KG übernommen. Mit rund 23,9 Mio. Euro lag der Kaufpreis etwa 400.000 Euro unter der Prospektannahme. Grund dafür sind die gegenüber der ursprünglichen Kalkulation um etwa 3 % niedrigeren Anfangsmieten der Wohnungen, da sich der endgültige Kaufpreis nach der tatsächlich erzielten ersten Nettokaltmiete richtet.

Das Gesamtinvestitionsvolumen der Fonds KG beträgt rund 18,1 Mio. Euro, inkl. 0,9 Mio. Euro Agio. Die Fonds KG hat kein Fremdkapital aufgenommen. Von dem geplanten Eigenkapital in Höhe von rund 17,2 Mio. Euro wurden zum 31. Dezember 2012 rund 15 Mio. Euro und zum 15. April 2013 rund 15,96 Mio. Euro zzgl. 0,8 Mio. Euro Agio eingeworben. Angesichts des geringeren Kaufpreises für das Objekt und der damit nicht

mehr benötigten Investitionsreserve von 500.000 Euro sowie der Kosten für die Ablösung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung haben die Anleger am 30. April 2013 beschlossen, den Fonds mit einem auf 15,96 Mio. Euro (ohne Agio) reduzierten Eigenkapitalvolumen zum 30. Juni 2013 zu schließen.

Das Investitionsvolumen auf Ebene der Objekt KG beträgt rund 26,1 Mio. Euro, davon sind rund 12,8 Mio. Euro Fremdkapital. Dieses wurde bis zum aktuellen Zeitpunkt vollständig in Anspruch genommen.

Wohnimmobilienmarkt Stuttgart

Im Dekabank Städte-Rating (Erläuterung siehe Glossar) liegt Stuttgart in den Kategorien Wohlstand und Lebensqualität jeweils auf vorderen Positionen. Insgesamt erreicht die Stadt einen Platz im Mittelfeld, da ihre Wirtschaft stärker konjunkturabhängig ist als die anderer Städte. Das Institut der deutschen Wirtschaft sieht Stuttgart dagegen auf Platz 2 seines Rankings, bei dem Wohlstandsniveau, Arbeitsmarkt und Wirtschaft berücksichtigt werden. Insbesondere die Beschäftigungssituation stellt eine Stärke dar: Im Dezember 2012 lag die Arbeitslosenquote mit 5,9 % spürbar niedriger als im bundesweiten Durchschnittswert (6,7 %). In der Region Stuttgart, welche die Stadt und fünf sie umgebende Landkreise umfasst, wurde mit 4,2 % eine noch niedrigere Quote registriert.

Seit 2006 ist die Bevölkerungszahl Stuttgarts aufgrund hoher Zuwanderung um knapp 3 % gewachsen. Sie lag Ende 2012 bei knapp 579.000. Die daraus resultierende große Nachfrage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt übertrifft das Angebot erheblich. Verschärft wird die Situation dadurch, dass Bauland rar ist – insbesondere auch deshalb, weil viele Flächen aufgrund der Kessellage der Stadt nicht bebaubar sind. Der Neubau von Wohnungen bleibt deshalb weit hinter dem Bedarf zurück. Die Stadt versucht, dieser Entwicklung unter anderem



Daniel Haase

Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

Asset Manager

Seit 2004 in der Immobilienwirtschaft,
seit 2008 bei Hamburg Trust.

„Unsere Wohnungen vermieten wir mit komplett eingebauter Küche. Das war in Böblingen bis dato nicht üblich und hat inzwischen einen neuen Maßstab im dortigen Wohnungsmarkt gesetzt.“

durch die Umwandlung von Konversionsflächen sowie durch ein verstärktes Engagement der städtischen Wohnungsunternehmen im Neubau entgegenzusteuern. Insgesamt befinden sich bis 2015 rund 4.000 Wohnungen in Bau und Planung – benötigt würden aber rund 2.500 Wohnungen pro Jahr. Dementsprechend steigen die Wohnimmobilienpreise. Eigentumswohnungen wurden in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahres für durchschnittlich 2.660 Euro/m² angeboten. Das ist ein Anstieg um 9,2 % innerhalb eines Jahres. Die durchschnittliche Angebotsmiete lag im 2. Halbjahr 2012 bei 10,95 Euro/m² und damit um 10,1 % höher als im Vorjahreszeitraum. Im Vergleich mit beispielsweise Hamburg oder Frankfurt am Main sind die Preise in Stuttgart allerdings noch relativ günstig.

Standort Böblingen/Sindelfingen

Etwa 21 km südwestlich von Stuttgart, zwischen den Städten Böblingen und Sindelfingen, entsteht derzeit ein neues Viertel mit Wohnungs- und Gewerbeeinheiten. Auf etwa 80 Hektar werden dort unter anderem Wohnungen für rund 4.000 Menschen gebaut. Darunter befindet sich auch das Fondsobjekt, die Neubauwohnanlage im Wohnquartier Parkstadt.

Der Standort Böblingen/Sindelfingen verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Er profitiert von der Nähe zur Landeshauptstadt und ist Sitz wichtiger Technologieunternehmen. In Sindelfingen befindet sich das weltweit größte Daimler-Werk. Der US-Computerkonzern Hewlett-Packard und das kalifornische Messtechnik-Unternehmen Agilent haben ihren Deutschland-Sitz in Böblingen. Dies wirkt sich positiv auf Beschäftigung, Einkommen und demografische Entwicklung aus. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg seit 1997 um 9,2 % und damit deutlich stärker als in Stuttgart (3,4 %). Im April 2012 betrug die Arbeitslosenquote lediglich 3,6 %, was noch unter der Stuttgarter Quote von 4,8 % lag. Deutschlandweit lag sie zu diesem

Zeitraum mit 7 % fast doppelt so hoch. Das Schweizer Wirtschaftsinstitut Prognos attestiert dem Landkreis Böblingen in seinem Zukunftsatlas 2010 daher neben sechs weiteren Landkreisen „Top-Zukunftschancen“.

Aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage, der nur ein geringes Angebot gegenübersteht, zeigt sich im Raum Böblingen ein Anstieg bei Mieten und Kaufpreisen. So sind die Monatsmieten im Landkreis Böblingen seit 2009 um 3,4 % auf durchschnittlich 8,74 Euro/m² gestiegen, und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen um 7,7 % auf durchschnittlich 2.381 Euro/m².

Ausblick

Mietanpassungen werden entsprechend der in den Mietverträgen vereinbarten Indexklausel durchgeführt. Die Veränderung der Miete erfolgt hierbei im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010=100) gegenüber der jeweils letzten Mietvereinbarung verändert hat. Bei Neuvermietung wird eine Mietsteigerung von 3 % angestrebt.

Ziel ist es zudem, die 19 noch freien Garagenplätze (Stand: 31.07.2013) ebenfalls zu vermieten.

Projektpartner Mörk Projektträger + Immobilien GmbH

Die Mörk Projektträger + Immobilien GmbH ist als Bauträger und Projektentwickler in Baden-Württemberg tätig, insbesondere im Stuttgarter Großraum. Seit mehr als 27 Jahren entwickelt und baut das Unternehmen moderne Wohnungen und Häuser für private Kunden und institutionelle Investoren.

domicilium 7



Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 7
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 8 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2011-2013
Platzierungsstatus	in Platzierung
Komplementärin	HTD8 Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter / Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH, Hamburg (vormals HT AIF Management GmbH)
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	225 – per 31. Dezember 2012 238 – per 30. Mai 2013 (Schließung des Fonds)
Platzierungsgarantin	Hamburg Trust HTG GmbH, Hamburg

Objektdaten

Standort	Wohnquartier Parkstadt, Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
Objektart	Wohnungen, Gewerbefläche
Anzahl Wohneinheiten	121
Anzahl Gewerbe- einheiten	1
Anzahl Garagenplätze	181
Mietfläche gesamt	10.310 m²
Wohnen	10.236 m²
Gewerbe	74 m²
Übernahme per	18.12.2012
Vermietungsstand	
Wohnen und Gewerbe per 31.12.2012	98,7 % (Leerstand: 1 Wohneinheit)
per 01.01.2013	100 %

domicilium 8 stabilis Berlin

FONDS

Entwicklung 2012

Der Fonds entwickelt sich weiterhin positiv. Die Auszahlung für 2012 beträgt prognosegemäß 5,0 % der Pflichteinlage.

Mit 1,19 Mio. Euro lagen die Gesamtmieteinnahmen 2012 leicht über der Prospektannahme von 1,17 Mio. Euro. Zurückzuführen ist dies auf die anhaltend hohe Nachfrage in Berlin, wodurch frei werdende Wohnungen in der Regel zügig und mit Mietsteigerungen wieder vermietet werden können. So liegt die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für die Wohnungen mit 6,32 Euro/m² etwa 5 % höher als prospektiert (6,00 Euro/m²).

Einige Wohnungen mussten nach Auszug der Mieter umfangreich saniert werden. Die entstandenen Mehrkosten wurden durch die vom Fonds u.a. für solche Fälle gebildete Liquiditätsreserve aufgefangen.

Der Fonds

Die Fondsgesellschaft Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG (Fonds KG) ist mit 94,89 % an der HT Berlin Objekt HBB GmbH & Co. KG (Objekt KG) beteiligt. Einen weiteren Anteil von 5,1 % hält die HT Berlin Beteiligungs HBB GmbH. Die geschäftsführende Kommanditistin Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH (vormals HT AIF Management GmbH) ist mit 0,01 % beteiligt.

In den Jahren 2011 bis 2013 hat die Objekt KG insgesamt acht Bestandsimmobilien in Berlin mit einem Gesamtkaufpreis von rund 21,8 Mio. Euro zzgl. Nebenkosten erworben. Aufgrund der hohen Anlegernachfrage wurde das Eigenkapital im Jahr 2012 auf 15,4 Mio. Euro aufgestockt. Dieses verteilt sich auf 135 Investoren. Das Kapital wurde bis zum April 2012 vollständig gezeichnet. Des Weiteren wurde das 2011 zur Finanzierung der Ankäufe aufgenommene kurzfristige Fremdkapital bis April 2012 vollständig getilgt.

Auf Ebene der Objekt KG beträgt das Investitionsvolumen zum 31. Dezember 2012 rund 24,8 Mio. Euro. Der Anteil des Fremdkapitals liegt bei 13,1 Mio. Euro.

Wohnimmobilienmarkt Berlin

Berlin konnte im DekaBank Städte-Rating 2012 (Erläuterung siehe Glossar) vor allem in den Bereichen Zentralität und Lebensqualität punkten. Insbesondere das große kulturelle Angebot macht die Hauptstadt attraktiv. Im Gesamtranking kommt die Stadt zwar aufgrund der vergleichsweise geringen Kaufkraft der Einwohner auf einen mittleren Platz (Rang 14); allerdings sieht eine Studie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers Berlin im Jahr 2013 nach München als den zweitattraktivsten Standort für Immobilieninvestitionen in Europa – vor Paris und London.

Die Einwohnerzahl Berlins stieg bis Ende September 2012 auf 3,53 Mio. Sie lag damit um knapp 30.000 höher als zu Beginn des Jahres und erreichte ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Hauptursache des Wachstums war, dass die Zahl der nach Berlin Gezogenen um 27.300 höher war als die Zahl der Menschen, welche die Stadt verließen. Die wachsende Bevölkerung sorgte dafür, dass sich der Wohnungsleerstand weiter reduzierte. In begehrten Vierteln kommen Leerstände faktisch nur noch während eines Mieterwechsels vor. Nach Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung müssten bis 2025 jährlich 13.000 neue Wohnungen in Berlin errichtet werden, um die wachsende Wohnraumnachfrage decken zu können. Tatsächlich wurde 2012 der Neubau von 3.519 Wohnungen genehmigt – also lediglich knapp ein Viertel des Bedarfs, so dass die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt weiter angespannt bleiben dürfte.

Die Angebotsmieten auf dem Berliner Wohnungsmarkt erhöhten sich aufgrund des Bevölkerungswachstums binnen eines Jahres um 13,8 % auf durchschnittlich 7,50 Euro/m² je Monat. Bereits in den beiden Vorjahren



Ute Kamrath

Immobilienökonom (ebs)
Prokuristin, Investment Managerin
Seit 1977 in der Immobilienbranche,
25 Jahre bei institutionellen Investoren,
seit 2007 bei Hamburg Trust.

„Mehr als 2.000 Immobilienangebote haben wir gesichtet, um letztlich acht geeignete Objekte für unseren Berlin-Fonds zu identifizieren.“

waren sie um 4,5 % (2010) bzw. 7,8 % (2011) gestiegen. Bei Eigentumswohnungen wurde im vergangenen Jahr sogar ein Preisanstieg um 19,9 % registriert. Im Durchschnitt wurden 2.258 Euro/m² gezahlt. Damit lagen die Preise deutlich unter den Werten von Hamburg (knapp 3.500 Euro/m²) oder Frankfurt am Main (rund 3.200 Euro/m²). Die Spannbreite der Mieten und Preise ist innerhalb Berlins jedoch relativ groß, und je nach Bezirk und Mikrolage können sich erhebliche Abweichungen nach oben und unten ergeben.

Wohnanlagen im Bestand des Fonds per 01.01.2013:

- Baumschulenstraße 93 in Treptow
- Straßmannstraße 10 in Friedrichshain
- Karl-Kunger-Straße 18 in Alt-Treptow
- Pieskower Weg 2-14/Storkower Straße 13 in Prenzlauer Berg
- Kissingenstraße 4, 4a/Arkonastraße 61 in Pankow
- Kienitzer Straße 99 in Neukölln
- Landsberger Allee 10 in Friedrichshain
- Rodelbergweg 7/Scheiblerstraße 22 in Treptow

Details zu den einzelnen Wohnanlagen finden sich auf dieser und den folgenden Seiten.

Ausblick

Ausführungen zur zukünftigen Entwicklung sind den Einzelbetrachtungen der jeweiligen Objekte zu entnehmen.

Wohnanlagen

Nachfolgend werden die Objekte des Fonds domicilium 8 stabilis beschrieben.

Wohnanlage Baumschulenstraße 93, Bezirk Treptow-Köpenick



Der größte Berliner Bezirk liegt im Südosten der Stadt und ist vor allem für seine zahlreichen Wald- und Wasserflächen bekannt. Hier lag die Durchschnittsmiete für Wohnungen im Jahr 2012 bei 6,51 Euro/m², was einer Steigerung um 6,2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im Postleitzahlgebiet 12437, in dem das Objekt liegt, ist die Angebotsmiete mit 6,68 Euro/m² noch etwas höher.

Entwicklung

Das Objekt befindet sich im Berliner Ortsteil Baumschulenweg und besteht aus einem Vorder- und einem Hinterhaus. Es wurde um 1900 erbaut und im Jahr 2000 saniert. Der Erwerb erfolgte zum 1. Juli 2011. Bei den Wohnungen kam es 2012 zu drei Anschlussvermietungen. Bei diesen konnten dabei Mietsteigerungen von 2 bis 11 % erzielt werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 5,99 Euro/m² für die Wohnungen und 10,49 Euro/m² für die Gewerbeflächen. Damit besteht bei den Wohnungen im Vergleich zur Marktmiete noch Mietsteigerungspotenzial.

Ausblick

Wir gehen davon aus, dass frei werdende Wohnungen auch in Zukunft sofort und in der Regel auch mit Mietpreissteigerungen wieder vermietet werden können.

Wohnanlage Straßmannstraße 10,
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg



Im Szenebezirk Friedrichshain-Kreuzberg blieb die Nachfrage auf hohem Niveau konstant. Die mittlere Angebotsmiete erhöhte sich um 11,5 % auf monatlich 8,94 Euro/m². Im Postleitzahlgebiet 10249, in dem das Objekt liegt, betrug die durchschnittliche Angebotsmiete 8,59 Euro/m².

Entwicklung

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Friedrichshain und besteht aus einem Vorderhaus, zwei Seitenflügeln und einem Quergebäude. Es wurde um 1910 erbaut und 2005 saniert. Der Erwerb erfolgte zum 1. Juli 2011. Im Jahr 2012 wurden fünf Wohnungen und eine Gewerbeinheit neu vermietet. Bei den Wohnungen konnten Mietsteigerungen zwischen 3 % und 30 % erzielt werden. Die Mietsteigerung bei der Gewerbefläche beläuft sich auf 25 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 6,95 Euro/m² für Wohnungen und 8,13 Euro/m² im gewerblichen Bereich.

Ausblick

Wir gehen davon aus, dass frei werdende Wohnungen weiterhin zügig neu vermietet werden und dabei in der Regel auch Mietpreissteigerungen erzielt werden können, da das aktuelle Mietniveau im Objekt niedriger ist als in der Nachbarschaft. Ziel ist es außerdem, die leer stehende Gewerbefläche (48,50 m²) 2013 zu vermieten.

Wohnanlage Karl-Kunger-Straße 18,
Bezirk Treptow-Köpenick



Der größte Berliner Bezirk liegt im Südosten der Stadt und ist vor allem für seine zahlreichen Wald- und Wasserflächen bekannt. Hier lag die Durchschnittsmiete für Wohnungen im Jahr 2012 bei 6,51 Euro/m², was einer Steigerung um 6,2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im Postleitzahlgebiet 12435, in dem das Objekt liegt, erreichte die Angebotsmiete mit 7,67 Euro/m² einen deutlich höheren Wert.

Entwicklung

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Alt-Treptow; es besteht aus einem Vorderhaus, einem Seitenflügel und einem Quergebäude. Das Haus wurde um 1910 erbaut und im Jahr 1994 saniert. Der Erwerb erfolgte zum 1. Oktober 2011. Im Jahr 2012 fanden sechs Neuvermietungen von Wohnungen statt, bei denen Mietsteigerungen zwischen 3 % und 16 % erzielt werden konnten. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete beträgt 6,35 Euro/m² für die Wohnungen und 6,11 Euro/m² für die Gewerbefläche. Die Lagerfläche mit 33 m² ist aktuell nicht vermietet.

Ausblick

Auch bei dieser Wohnanlage ist davon auszugehen, dass frei werdende Wohnungen zügig und aufgrund der deutlich höheren Marktmiete in der Regel auch mit Mietpreissteigerungen neu vermietet werden können.

Wohnanlage Pieskower Weg 2-14/
Storkower Straße 13, Bezirk Pankow



Wohnanlage Kissingenstraße 4, 4a/
Arkonastraße 61, Bezirk Pankow



Der Bezirk Pankow besteht aus den ruhigeren Stadtteilen Weißensee und Pankow im Norden sowie dem südlich angrenzenden beliebten Gründerzeitquartier Prenzlauer Berg. Die Durchschnittsmiete bei Neuvermietungen betrug 8,03 Euro/m² monatlich (+8,4 %). Im Postleitzahlgebiet 10409, in dem sich das Objekt befindet, lag die durchschnittliche Angebotsmiete mit 7,51 Euro/m² etwas niedriger.

Entwicklung

Das um 1930 errichtete und im Jahr 2000 sanierte Objekt befindet sich im Ortsteil Prenzlauer Berg und besteht aus einem Riegelbau mit acht Hauseingängen. Es wurde zum 1. Oktober 2011 erworben. 2012 gab es sechs Neuvermietungen, bei denen Mietsteigerungen zwischen rund 12 % und 39 % erzielt werden konnten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 6,21 Euro/m².

Ausblick

Wir gehen davon aus, dass aufgrund der hohen Nachfrage frei werdende Wohnungen sofort neu vermietet werden können und dabei in der Regel auch Mietpreissteigerungen erzielt werden können.

Die Durchschnittsmiete bei Neuvermietungen betrug hier ebenfalls 8,03 Euro/m² monatlich (+8,4 %). Im Postleitzahlgebiet 13189 des Objekts wurde eine durchschnittliche Miete von 7,01 Euro/m² verlangt.

Entwicklung

Das Objekt besteht aus einer Vorderhaus-Eckbebauung und zwei Seitenflügeln. Es wurde um 1900 erbaut und 2008 saniert. Der Erwerb erfolgte zum 1. Januar 2012. Der übernommene Leerstand konnte 2012 durch die Vermietung von zwei großen Wohnungen (165 m² und 128 m²) deutlich verringert werden. Bei einer Anschlussvermietung wurde eine Mietsteigerung von 11 % erzielt. Darüber hinaus wurde im Dezember 2012 der Ausbau der beiden Wohneinheiten fertiggestellt, die im Rohbauzustand übernommen worden waren. Eine der beiden Wohnungen wurde noch im gleichen Monat vermietet. Zu Beginn des Jahres 2013 konnten sowohl die zweite neu ausgebaute Wohnung als auch eine weitere, Ende 2012 frei gewordene Wohnung vermietet werden. Dadurch wurde der Leerstand komplett abgebaut. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf 6,32 Euro/m² für die Wohnungen und 6,27 Euro/m² für die Gewerbeflächen.

Ausblick

Ziel ist es, die bestehende Vollvermietung zu erhalten. Wir gehen aufgrund der hohen Nachfrage am Berliner Wohnungsmarkt davon aus, dass bei etwaigen Kündigungen eine umgehende Anschlussvermietung – in der Regel mit Mietsteigerung – möglich ist.

Wohnanlage Kienitzer Straße 99,
Bezirk Neukölln



Wohnanlage Landsberger Allee 10,
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg



Vor allem der nördliche Teil Neuköllns hat durch die Öffnung des Tempelhofer Feldes stark an Attraktivität gewonnen. Das Objekt befindet sich in fußläufiger Entfernung zu dem neu entstandenen Park. Die Angebotsmiete in Neukölln erhöhte sich 2012 um 12,2 % auf 7 Euro/m² monatlich. Im Quartier Schillerpromenade, in dem das Objekt liegt, wurden Wohnungen sogar für durchschnittlich 8 Euro/m² angeboten.

Entwicklung

Das 1905 errichtete und zwischen 1995 und 1997 sanierte Objekt besteht aus einem Vorderhaus, einem Seitenflügel sowie einem Quergebäude. Der Ankauf erfolgte zum 1. Januar 2012. Bei zwei Mieterwechseln konnten Mietsteigerungen von 8 % und knapp 19 % erzielt werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für die Wohnungen liegt bei 5,64 Euro/m² und damit deutlich unter den aktuellen Angebotsmieten im Quartier.

Ausblick

Die beiden Gewerbeflächen des Objekts konnten zum 1. Juni 2013 an einen bilingualen Kindergarten vermietet werden. Mit dem Mieter wurde eine Staffelmiete mit einer Mietsteigerung von 5 % p.a. vereinbart. Die Anfangsnettokaltmiete von 5,48 Euro/m² bedeutet eine Steigerung gegenüber der Vormiete um 6,4 %. Im Sommer 2013 wurde zudem mit der Sanierung der Balkone an der Vorderfront des Gebäudes begonnen. Generell wird bei Mieterwechseln eine Anpassung der Miete an das Marktniveau vorgenommen.

Im Szenebezirk Friedrichshain-Kreuzberg blieb die Nachfrage auf hohem Niveau konstant. Die mittlere Angebotsmiete erhöhte sich um 11,5 % auf monatlich 8,94 Euro/m². Im Postleitzahlgebiet 10249, in dem das Objekt liegt, betrug die durchschnittliche Angebotsmiete 8,59 Euro/m².

Entwicklung

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt im Berliner Ortsteil Friedrichshain und besteht aus einem Vorderhaus und einem Seitenflügel. Es wurde um 1885 erbaut und zwischen 2006 und 2010 hochwertig saniert. Der Erwerb erfolgte zum 1. Juli 2012 für 1,68 Mio. Euro. Seit der Übernahme wurden vier Wohnungen neu vermietet. Bei dreien konnte das bereits relativ hohe Mietniveau gehalten werden; bei der vierten wurde eine Mietsteigerung von 12 % gemessen an der vorherigen Miete realisiert. Die monatliche Durchschnittsmiete liegt bei 8,17 Euro/m² und entspricht damit dem Mietniveau des Umfelds. Die Gewerbefläche ist für 9,00 Euro/m² vermietet.

Ausblick

Auch bei diesem Objekt gehen wir davon aus, gekündigte Wohnungen umgehend wieder vermieten zu können und somit die Vollvermietung beizubehalten. Bei eventuellen Neuvermietungen werden zudem Mietsteigerungen angestrebt.

Wohnanlage Rodelbergweg 7/Scheiblerstraße 22, Bezirk Treptow-Köpenick



Der größte Berliner Bezirk liegt im Südosten der Stadt und ist vor allem für seine zahlreichen Wald- und Wasserflächen bekannt. Hier lag die Durchschnittsmiete für Wohnungen im Jahr 2012 bei 6,51 Euro/m², was einer Steigerung um 6,2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im Postleitzahlgebiet 12437, in dem das Objekt liegt, ist die Angebotsmiete mit 6,68 Euro/m² noch etwas höher.

Entwicklung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Baumschulenweg und es besteht aus zwei Vorderhäusern in Eckbebauung. Das Objekt wurde um 1900 errichtet und 2011 umfangreich saniert. Der Ankauf erfolgte vollvermietet zum 1. Januar 2013. Seitdem fanden keine Mieterwechsel statt. Die monatliche Durchschnittsmiete liegt bei 5,89 Euro/m² und damit knapp 12 % unter der Marktmiete, sodass bei Neuvermietung entsprechendes Steigerungspotenzial besteht.

Ausblick

Ziel ist es, die bestehende Vollvermietung zu erhalten. Wir gehen aufgrund der hohen Nachfrage am Berliner Wohnungsmarkt davon aus, dass bei etwaigen Kündigungen eine umgehende Anschlussvermietung möglich ist. Dabei sollen nach Möglichkeit Mietpreissteigerungen realisiert werden.

Die folgende Darstellung weist gegenüber jener der Leistungsbilanz 2011 und gegenüber dem Verkaufsprospekt einige Änderungen auf. Hintergrund sind neue Prüfungsstandards des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen beispielsweise Zahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2012 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2013 für das Kalenderjahr 2012 erfolgt sind, dargestellt, sondern stattdessen die im März 2012 erfolgten Auszahlungen für das Jahr 2011. ►►

Objektdaten – Wohnanlagen



Baumschulenstraße 93

Anzahl Wohneinheiten	22	Wohnfläche	1.333 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	2	Gewerbefläche	159 m ²
Anzahl Garagenplätze	–	Übernahme	01.07.2011
Mietfläche gesamt	1.492 m ²	Vermietungsstand per 31.12.2012	100 %



Straßmannstraße 10

Anzahl Wohneinheiten	34	Wohnfläche	2.190 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	3	Gewerbefläche	176 m ²
Anzahl Garagenplätze	–	Übernahme	01.07.2011
Mietfläche gesamt	2.366 m ²	Vermietungsstand per 31.12.2012 (Leerstand: 1 Gewerbeeinheit)	98 %



Karl-Kunger-Straße 18

Anzahl Wohneinheiten	39	Wohnfläche	2.415 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	1	Gewerbefläche	52 m ³
Anzahl Sonstige	1 (Lager)	Sonstige Fläche (Lager)	33 m ²
Anzahl Garagenplätze	–	Übernahme	01.10.2011
Mietfläche gesamt	2.500 m ²	Vermietungsstand per 31.12.2012	99 %



Pieskower Weg 2-14/Storkower Straße 13

Anzahl Wohneinheiten	68	Übernahme	01.10.2011
Anzahl Gewerbeeinheiten	–	Vermietungsstand per 31.12.2012 (Leerstand: 1 Wohneinheit)	98 %
Anzahl Garagenplätze	–		
Mietfläche gesamt	4.709 m ²		



Kissingenstraße 4, 4a/Arkonastraße 61

Anzahl Wohneinheiten	28	Gewerbefläche	410 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	3	Übernahme	01.01.2012
Anzahl Garagenplätze	–	Vermietungsstand per 31.12.2012 (Leerstand: 2 Wohneinheiten)	95 %
Mietfläche gesamt	2.788 m ²	Vermietungsstand per 01.02.2013	100 %
Wohnfläche	2.378 m ²		



Kienitzer Straße 99

Anzahl Wohneinheiten	31	Wohnfläche	1.949 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	2	Gewerbefläche	159 m ²
Anzahl Garagenplätze	–	Übernahme	01.01.2012
Mietfläche gesamt	2.108 m ²	Vermietungsstand per 31.12.2012 (Leerstand: 2 Gewerbeeinheiten)	92 %



Landsberger Allee 10

Anzahl Wohneinheiten	18	Wohnfläche	915 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	1	Gewerbefläche	92 m ²
Anzahl Garagenplätze	–	Übernahme	01.07.2012
Mietfläche gesamt	1.007 m ²	Vermietungsstand per 31.12.2012	100 %



Rodelbergweg 7/Scheiblerstraße 22

Anzahl Wohneinheiten	20	Mietfläche gesamt	1.955 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–	Übernahme	01.01.2013
Anzahl Garagenplätze	–	Vermietungsstand per 01.01.2013	100 %

domicilium 8 stabilis Berlin

Fondsbilanz

Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 8 stabilis
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2011-2012
Platzierungsstatus	platziert
Komplementärin	HTD9 Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter/ Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH, Hamburg (vormals HT AIF Management GmbH)
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	135

Objektdaten gesamt

Anzahl Wohneinheiten	260 (acht Wohnanlagen per 01.01.2013)
Anzahl Gewerbeeinheiten	12
Anzahl Sonstiges	1 (Lager)
Anzahl Garagenplätze	–
Mietfläche gesamt	18.925 m²
Wohnen	17.844 m²
Gewerbe	1.048 m²
Sonstige (Lager)	33 m²
Übernahme	sukzessive seit 01.07.2011 bis 01.01.2013
Vermietungsstand per 31.12.2012*	97 % (Leerstand: 3 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten und ein Lager-raum)

* Für das Objekt im Rodelbergweg 7 gilt – da erst zum 01.01.2013 übernommen – auch der Stichtag 01.01.2013.

Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 99,73 % *			
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	12.995.000	15.415.000	2.420.000
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	389.850	462.450	72.600
Gesamt Eigenkapital	13.389.850	15.882.450	2.492.600
Fremdkapital			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	10.770.829	13.021.334	2.250.505
Kurzfristiges Fremdkapital	0	0	0
Gesamt Fremdkapital	10.770.829	13.021.334	2.250.505
Gesamtfinanzierung	24.160.679	28.903.784	4.743.105
Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 99,73 % *			
Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	20.314.980	24.416.178	4.101.198
Nebenkosten der Vermögensanlage	190.100	145.674	-44.426
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	1.490.325	1.760.855	270.530
Sonstiges (Disagio, Zwischenfinanzierungszinsen)	1.706.254	1.597.147	-109.107
Liquiditätsreserve	459.020	983.930	524.910
Gesamtinvestition	24.160.679	28.903.784	4.743.105

* Die Fonds KG ist zu 94,89 % an der Objekt KG beteiligt und ferner zu 94,90 % an der Beteiligungs GmbH. Daraus ergibt sich eine mittelbare Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG von 99,73 %.

Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2012			kumuliert 2011-2012		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	1.169.427	1.188.620	19.193	1.316.548	1.499.176	182.628
Einnahmen aus Nebenkosten		444.030	444.030		527.519	527.519
Sonstige Einnahmen	0	11.438	11.438	0	17.014	17.014
Zinsausgaben	-303.314	-260.763	42.551	-350.264	-347.862	2.402
Nebenkosten (umlegbar)		-432.297	-432.297		-525.823	-525.823
Sonstige Ausgaben	-179.016	-278.901	-99.885	-203.324	-306.168	-102.844
Betriebsergebnis Objektebene	687.097	672.127	-14.970	762.960	863.856	100.896
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis Objektebene	687.097	672.127	-14.970	762.960	863.856	100.896
Beteiligungsergebnis Dritte	-1.856	-3.494	-1.638	-2.061	-6.740	-4.679
Sonstige Einnahmen – Fondsebene	11.352	2.262	-9.090	11.352	6.591	-4.761
Ausgaben – Fondsebene	-74.309	-66.033	8.276	-133.609	-115.302	18.307
Betriebsergebnis konsolidiert	622.284	604.862	-17.422	638.642	748.405	109.763
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	622.284	604.862	-17.422	638.642	748.405	109.763
Auszahlung absolut	0	0	0	0	0	0
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve	1.097.661	1.732.335	634.674	1.097.661	1.732.335	634.674
Stand des Fremdkapitals	10.800.000	13.056.600	2.256.600			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,41 %	-3,16 %	-3,57 %	-2,56 %	-5,59 %	-3,03 %

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 50.000 Euro zum 31.12.2012

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	51.500	51.500	0
Steuerlast	0	0	0
Auszahlung	0	0	0
Kapitalbindung	51.500	51.500	0

domicilium 9

Esslingen

FONDS

Entwicklung 2012

Der Fonds entwickelt sich wie geplant. Der bei der Übernahme der Seniorenresidenz „Charlottenhof“ am 1. September 2012 bestehende Leerstand von zehn Wohneinheiten konnte bis zum 31. Dezember 2012 auf sechs Wohnungen reduziert werden. Die mit den Mietern vertraglich vereinbarte Bruttowarmmiete (inklusive Heiz- und Nebenkosten) lag Ende Dezember 2012 bei durchschnittlich 17,76 Euro/m² im Monat. In den elf Wohnungen, die Teil des Pflegeheims sind, lag die Nettokaltmiete bei 8,93 Euro/m². Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete belief sich für die übrigen Pflegeheimflächen auf 8,30 Euro/m² und für die Gewerbeflächen auf 9,46 Euro/m².

Der Fonds

Mit 94,9 % ist die Fondsgesellschaft Hamburg Trust HTG Deutschland 13 GmbH & Co. KG (Fonds KG) Mehrheitskommanditistin der HT Esslingen Charlottenhof Objekt HEB GmbH & Co. KG (Objekt KG). Die verbleibenden 5,1 % der Anteile hält die HT Esslingen Charlottenhof Beteiligungs HEB GmbH. Das Grundstück und die Immobilie der Seniorenresidenz „Charlottenhof“ wurden von der Objekt KG erworben. Planmäßig zum 1. September 2012 hat die Objekt KG die Immobilie übernommen.

Das Investitionsvolumen der Fonds KG beträgt rund 18,64 Mio. Euro und wurde mit 17,75 Mio. Euro Eigenkapital und einem Agio von 0,89 Mio. Euro finanziert. Damit ist die Fonds KG fremdkapitalfrei. Das gesamte Eigenkapital in Höhe von 17,75 Mio. Euro wurde im Zeitraum von Februar 2012 bis Dezember 2012 eingeworben.

Die Objekt KG hat bei Kaufpreiszahlung eine Zwischenfinanzierung in Anspruch genommen, diese wurde im Januar 2013 wieder abgelöst. Auf Ebene der Objekt KG beträgt das Investitionsvolumen rund 23,9 Mio. Euro, davon sind 9,5 Mio. Euro Fremdkapital.

Neu an der Fondskonzeption ist die Einführung einer erfolgsabhängigen Fonds- und Asset-Management-Gebühr: Fließen während der Fondslaufzeit die Erträge nicht in der prognostizierten Höhe von der Objekt KG an die Fonds KG, verzichten Fonds und Asset Management anteilig zugunsten der Anleger auf bis zu 100 % ihrer vertraglich vereinbarten Vergütung. Ist der Ertrag dagegen höher als prognostiziert, erhält das Management 20 % des Mehrertrags.

Wohnen im Alter

Durch die Alterung der Bevölkerung verändert sich auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien: Neue, flexible Wohnformen für Senioren und unterstützende Dienstleistungen nach Bedarf werden zunehmend wichtiger. Dazu zählen zum Beispiel seniorengerechte Wohnungen mit Dienstleistungs- und Pflegeangeboten, betreutes Wohnen oder Mehrgenerationenhäuser. Deshalb investiert der Fonds domicilium 9 bewusst in ein Objekt, in dem unterschiedliche Formen des Wohnens im Alter unter einem Dach vereint sind: von der Seniorenwohnung bis zum Pflegeheim. Die große Mehrheit der Deutschen möchte möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben und erst bei Bedarf Pflege- und Haushaltsdienstleistungen in Anspruch nehmen. Das bestätigt auch die aktuelle Altersstudie der zweitgrößten deutschen Versicherungsgruppe Generali: Wenn sie nicht mehr allein leben können, möchten 59 % der Deutschen in ihren eigenen vier Wänden bleiben und von einem Pflegedienst versorgt werden. 32 % möchten in einer eigenen Wohnung in einem Seniorenheim leben.

Für das Wohnen im Alter ist die Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung enorm wichtig. Nur wenn alle Räume und die Wohnung selbst problemlos auch mit einem Rollator oder einem Rollstuhl erreicht werden können, ist auch im hohen Alter ein weitgehend eigenständiges Leben möglich. Besonders wichtig sind den Senioren dabei ein barrierefreies Badezimmer, ein Aufzug oder Treppenlift und ein Hausnotrufsystem. Laut Generali-Studie sind

domicilium 9



Malte Andes

Diplom-Kaufmann
Geschäftsführer Fondsmanagement und
Treuhand, Leiter Konzeption/Finanzierung
Seit 2002 in der Immobilienwirtschaft tätig,
seit 2007 bei Hamburg Trust.

„Neu im Konzept des domicilium 9 ist vor allem die Einführung einer erfolgsabhängigen Fonds- und Asset-Management-Gebühr. Wie die relativ kurze Vertriebsphase des Fonds zeigt, haben wir mit diesem ersten Schritt zu mehr Honorar-fairness den Nerv der Anleger und Vertriebspartner getroffen.“

zwei Drittel der von Senioren bewohnten Wohnungen nicht altersgerecht. Darüber hinaus stellen viele Senioren zunehmend höhere Ansprüche an ihre Unterkunft und die Umgebung. Sie erwarten einen Internetanschluss und kulturelle Angebote, um geistig fit zu bleiben. Medizinische Einrichtungen sind ebenso zum Standard geworden wie Fitness- und Sportangebote. Dafür sind die Nutzer auch bereit, mehr Geld auszugeben. So sind die Ausgaben der über 65-Jährigen für das Wohnen fast genauso hoch wie die von jüngeren Menschen.

Zahl der Älteren und der Pflegebedürftigen steigt

Die Lebenserwartung in Baden-Württemberg ist im Bundesvergleich besonders hoch. Bis 2030 soll nach Berechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg der Altenquotient – also das Verhältnis der Anzahl älterer Menschen über 65 Jahre zur Anzahl derjenigen im Alter von 20 bis 65 Jahren – von derzeit 32 auf knapp 47 steigen. Das bedeutet, dass statistisch einem Älteren nicht mehr drei, sondern nur noch knapp zwei Jüngere gegenüberstehen.

Parallel dazu steigt auch die Zahl derjenigen, die im Alter auf Pflege angewiesen sind. Nach Angaben der aktuellen Pflegestatistik belief sich die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland Ende 2011 auf gut 2,5 Mio. Personen. Damit waren gut eine halbe Million Menschen mehr pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI) als noch Ende 1999. Von allen Pflegebedürfti-

gen wurden rund 30 % (ca. 743.000 Menschen) vollstationär in einem Pflegeheim betreut; das entspricht einer Steigerung um 32 % seit 1999. Bis 2030 wird die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland voraussichtlich auf gut 3,4 Mio. Personen ansteigen. Hauptursache dafür ist die wachsende Zahl älterer Menschen, da die Pflegebedürftigkeit mit zunehmendem Lebensalter überproportional zunimmt.

Besonders stark dürfte der Anstieg in den westdeutschen Flächenstaaten wie Baden-Württemberg ausfallen. Dort waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes zum Jahresende 2011 rund 278.000 Menschen pflegebedürftig. Das entspricht einem Plus von gut 13 % im Vergleich zu 2009 und war zugleich der größte Zuwachs innerhalb Deutschlands. Der Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung des Bundeslands betrug 2,6 % und lag damit etwas niedriger als der bundesweite Durchschnitt von 3,1 %.

Wohnimmobilienmarkt Stuttgart

Die allgemeinen Informationen zum Wohnimmobilienmarkt Stuttgart entnehmen Sie bitte den Angaben zum Fonds domicilium 7.

Standort Esslingen

Esslingen ist Teil der Metropolregion Stuttgart, liegt knapp 20 Kilometer südöstlich der Landeshauptstadt und gehört zu den Kreisen mit der höchsten Lebenserwartung in Baden-Württemberg. Auch in Esslingen wird sich – wie im übrigen Baden-Württemberg – der Schwerpunkt der Bevölkerungsstruktur sukzessive zu den Altersgruppen verschieben, die tendenziell eher Formen des betreuten Wohnens in Anspruch nehmen und die ein höheres Risiko haben, pflegebedürftig zu werden. Das Verhältnis zwischen jüngeren und überwiegend erwerbstätigen Menschen (20 bis 65 Jahre) und älteren, überwiegend nicht mehr arbeitenden Menschen (über 65 Jahre) wird sich von aktuell 3:1 auf 2:1 im Jahr 2030 verändern.

Im Landkreis Esslingen waren Ende 2011 knapp 12.200 Menschen pflegebedürftig. Das sind 13 % mehr als Ende 2009. Die Zahl derjenigen, die auf stationäre Pflege angewiesen waren, reduzierte sich in diesem Zeitraum um 6,5 % auf 3.650. Sie lag allerdings insgesamt 45 % höher als Ende 1999. Der Zuwachs bei allen Pflegebedürftigen war mit 43 % vergleichbar hoch. Eine Studie der Beratungsunternehmen Ottenströer und Wüest & Partner prognostiziert, dass bis zum Jahr 2030 im Landkreis Esslingen mehr als 1.300 neue Pflegeplätze benötigt werden.

In Innenstadtnähe gelegen, verfügt die Wohnanlage der Seniorenresidenz „Charlottenhof“ über eine Gesamtmietfläche von etwa 10.770 m² sowie 154 Tiefgaragenstellplätze. Sie besteht aus acht Gebäuden, darunter 153 barrierefreie 1- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 27 m² bis 86 m² und ein Pflegeheim mit 52 Betten, das bis zum 31. Dezember 2026 an eine 100 %ige Tochter des Arbeiter-Samariter-Bundes Landesverband Baden-Württemberg e.V. (ASB) vermietet ist.

Ausblick

Für das Jahr 2013 ist bei den Seniorenwohnungen erstmalig eine Mieterhöhung vorgesehen. Die Mieterhöhung erfolgt hierbei im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010=100) gegenüber der jeweils letzten Mietvereinbarung verändert hat, sofern sich dieser um mehr als 1 % erhöht hat. Die zum 31. März 2013 gekündigte Gewerbeeinheit soll möglichst schnell wieder neu vermietet werden, soweit dies angesichts der vergleichsweise geringen Nachfrage nach Büroflächen in Esslingen realisierbar ist. Insgesamt soll ein durchgängiger Vermietungsstand von mindestens 95 % sichergestellt werden.

Vertragspartner Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V. (ASB)

Der ASB ist Hilfsorganisation, Wohlfahrtsverband und Dienstleistungsunternehmen mit rund 3.000 hauptamtlichen Mitarbeitern. Er betreibt über 60 Pflegeheime in Baden-Württemberg mit mehr als 3.800 Plätzen und erzielt dabei einen jährlichen Umsatz von mehr als 200 Mio. Euro. Der ASB ist Betreiber des Pflegeheims, welches Teil der Seniorenresidenz „Charlottenhof“ ist. Zudem ist der ASB mittelbar über seine 100 %ige Tochter Seniorenresidenz Charlottenhof gGmbH (SRC) Serviceanbieter. Die Vermietung der Seniorenwohnungen erfolgt durch die SRC auf Grundlage der mit der Objekt KG vereinbarten Vermietungsrichtlinien und Mustermietverträge.

Die folgende Darstellung weist gegenüber jener des Verkaufsprospektes einige Änderungen auf. Hintergrund sind neue Prüfungsstandards des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen beispielsweise Zahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2012 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2013 für das Kalenderjahr 2012 erfolgt sind, dargestellt, sondern stattdessen die im März 2012 erfolgten Auszahlungen für das Jahr 2011. ►►

domicilium 9 Esslingen

Fondsbilanz

Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 9
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 13 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	2012
Platzierungsstatus	platziert
Komplementärin	HTD13 Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter/ Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	377

Objektdaten

Standort	Plochinger Straße 21-27, Esslingen
Objektart	Wohnungen, Pflegeheim, Gewerbefläche, Garagenplätze
Anzahl Wohneinheiten	153
Anzahl Pflegeheim	1 (mit 52 Betten)
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Anzahl Garagenplätze	154
Mietfläche gesamt	10.768 m²
Wohnen	7.046 m²
Pflege	3.131 m²
Gewerbe	591 m²
Übernahme per	01.09.2012
Vermietungsstand per 31.12.2012	
Wohnen	97 % (Leerstand: 6 Wohneinheiten)
Pflege	100 %
Gewerbe	100 %

Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 99,74 % *			
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	17.745.000	17.745.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	887.250	887.250	0
Gesamt Eigenkapital	18.637.250	18.637.250	0
Fremdkapital			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	9.475.291	9.475.291	0
Kurzfristiges Fremdkapital	0	968.200	968.200
Gesamt Fremdkapital	9.475.291	10.443.491	968.200
Gesamtfinanzierung	28.112.541	29.080.741	968.200
Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 99,74 % *			
Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	23.819.071	23.864.761	45.690
Nebenkosten der Vermögensanlage	339.200	347.558	8.358
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	3.126.975	3.126.975	0
Liquiditätsreserve	827.296	1.741.447	914.151
Gesamtinvestition	28.112.541	29.080.741	968.200

* Die Fonds KG ist zu 94,90 % an der Objekt KG beteiligt und ferner zu 94,90 % an der Beteiligungs GmbH. Daraus ergibt sich eine mittelbare Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG von 99,74 %.

domicilium 9 Esslingen

Fondsbilanz

Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2012			kumuliert 2012		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Mieteinnahmen		605.114			605.114	
– davon Betriebskostenanteil Wohnen*		89.200			89.200	
– davon Nettomieteinnahmen	533.766	515.914	-17.852	533.766	515.914	-17.852
Einnahmen aus Nebenkosten		43.590	43.590	0	43.590	43.590
Sonstige Einnahmen		0	0	0	0	0
Zinsausgaben	-110.833	-110.833	0	-110.833	-110.833	0
Nebenkosten (umlegbar)		-56.698	-56.698	0	-56.698	-56.698
Sonstige Ausgaben	-74.847	-106.563	-31.716	-74.847	-106.563	-31.716
Betriebsergebnis Objektebene	348.085	374.610	26.525	348.085	374.610	26.525
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis Objektebene	348.085	374.610	26.525	348.085	374.610	26.525
Beteiligungseinnahmen Dritte	-3.000	-2.469	531	-3.000	-2.469	531
Sonstige Einnahmen – Fondsebene	2.763	0	-2.763	2.763	0	-2.763
Ausgaben – Fondsebene	-52.713	-24.265	28.448	-52.713	-24.265	28.448
Betriebsergebnis konsolidiert	295.135	347.876	52.741	295.135	347.876	52.741
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	295.135	347.876	52.741	295.135	347.876	52.741
Auszahlung absolut	0	0	0	0	0	0
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve	1.122.430	2.089.323	966.893	1.122.430	2.089.323	966.893
Stand des Fremdkapitals	9.500.000	9.500.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,06 %	0,43 %	0,37 %	0,06 %	0,43 %	0,37 %

* Prognose (Abrechnung der Betriebskosten liegt noch nicht vor)

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 Euro zum 31.12.2012

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	26.250	26.250	0
Steuerlast	7	51	44
Auszahlung	0	0	0
Kapitalbindung	26.257	26.301	44

shopping edition 2 Dortmund

FONDS

Entwicklung 2012

Der Fonds entwickelt sich positiv; die Ausschüttung für 2012 betrug wie prognostiziert 6 % der Pflichteinlage.

Mit den Eröffnungen von „Camp David“ im 1. Quartal und „Cyberport“ im 2. Quartal 2012 konnte die Erstvermietung der Ladenflächen abgeschlossen werden. Bis Ende 2012 konnte zudem die Erstvermietung der Flächen im ehemaligen Verwaltungsgebäude erfolgreich beendet werden. Neue Mieter dort sind ab dem 1. Quartal 2013 ein brasilianisches Restaurant (383 m²) sowie ein Zahnarzt (369 m²).

Aufgrund der späteren Vermietung der Büroflächen und temporärer Leerstände liegen die Nettomieteinnahmen 2012 mit rund 19,1 Mio. Euro um rund 400.000 Euro unter Plan. Auf die laufende Auszahlung für 2012 hatte dies jedoch keinen Einfluss, denn die Mindereinnahme wurde durch die Liquiditätsreserve aufgefangen.

Der Fonds

Die Hamburg Trust HTG Deutschland 4 GmbH & Co. KG (Fonds KG) ist mit 39,47 % an der Objektgesellschaft Thier-Galerie Dortmund GmbH & Co. KG (Objekt KG) beteiligt. Das Shopping-Center Thier-Galerie wurde durch die Objekt KG auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von 22.000 m² errichtet und im September 2011 zwei Monate früher als prospektiert eröffnet, wodurch für 2011 ein um 0,47 Mio. Euro höheres Betriebsergebnis erwirtschaftet werden konnte.

Das Gesamtinvestitionsvolumen der Fonds KG beläuft sich auf rund 68,2 Mio. Euro. Auf Ebene der Fonds KG wurden keine Fremdmittel-Endfinanzierungen vereinbart. Im Dezember 2010 wurde der Fonds voll platziert. Die Investition der Objekt KG beträgt rund 301 Mio. Euro, von

denen 180 Mio. Euro als Fremdkapital bereitgestellt werden. Neben der Fonds KG sind weitere Co-Investoren beteiligt.

2012 lag das Betriebsergebnis der Objekt KG um rund 1,2 Mio. Euro unter dem geplanten Wert. Dieses geht im Wesentlichen auf die 2012 nicht vermieteten Flächen und insbesondere auf die Zinsentwicklung während der Bauphase zurück. Beide Faktoren führten zu einer vollständigen Ausnutzung des hierfür zur Verfügung stehenden Zinsbudgets, sodass kalkulierte Einsparungen in Höhe von rund 0,7 Mio. Euro nicht realisiert werden konnten. Das Liquiditätsergebnis der Fonds KG lag aufgrund dessen mit ca. 3,3 Mio. Euro um etwa 0,6 Mio. Euro niedriger als geplant.

Einzelhandelsimmobilienmarkt Dortmund

In Dortmund lebten Ende 2012 rund 579.000 Menschen – ein leichter Zugewinn von 900 Einwohnern im Vergleich zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote stieg im vergangenen Jahr um 0,3 Prozentpunkte an und lag im Dezember 2012 bei 12,6 %. Damit war die Quote deutlich höher als in Nordrhein-Westfalen (7,9 %) und als in Deutschland insgesamt (6,7 %). Seit einigen Jahren wandelt sich die frühere Kohle- und Stahlmetropole zu einer Stadt des Mittelstands, der Technologie und der Dienstleistungen. Gleichwohl spielt die Industrie weiterhin eine wichtige Rolle in der Stadt. Dortmund zieht heute unter allen Städten im Ruhrgebiet die meiste Aufmerksamkeit auf sich und damit auch die höchste Nachfrage von Investoren und Einzelhändlern, denn das Einzugsgebiet der Stadt reicht bis weit nach Westfalen. Zudem sind die Shopping-Center und Einkaufsstraßen der Städte im westlichen Ruhrgebiet zu weit entfernt, als dass sie eine direkte Konkurrenz darstellen könnten. Deshalb kann

shopping edition 2



Dortmund seine Vormachtstellung als bedeutendster Einzelhandelsstandort in der Region behaupten. Mit 93,2 liegt die Kaufkraft der Dortmunder zwar unterhalb des deutschen Durchschnittswertes, was jedoch durch die Pendler aus dem Umland ausgeglichen wird. Diese spielen als Kunden in Dortmund eine wichtige Rolle, sodass der Handelsumsatz insgesamt ein überdurchschnittliches Niveau hat: Die Umsatzkennziffer liegt bei 113,7 und damit deutlich höher als der bundesweite Durchschnittswert.

Die Dortmunder Innenstadt wird von internationalen Filialisten dominiert: Sie belegen gut drei Viertel aller Geschäfte dort. Moderne Flächen und die gute Bausubstanz machen Dortmund als Expansionsziel bei den internationalen Ketten besonders beliebt. Aufgrund der hohen Flächennachfrage kommt es zu kontinuierlichen Mietpreissteigerungen. In den 1-a-Lagen wurden im vergangenen Jahr Spitzenmieten von monatlich 215 Euro/m² erzielt, nachdem das Maximum 2011 schon bei 210 Euro/m² gelegen hatte. Zum Vergleich: In Essen belief sich die Spitzenmiete 2012 auf monatlich 100 Euro/m² (2011: 95 Euro/m²/Monat), in Duisburg waren es wie schon 2011 lediglich 65 Euro/m².

Der Dortmunder Westenhellweg gehört mit über 10.000 Passanten pro Stunde zu den beliebtesten Einkaufsstraßen in Deutschland. Als beste Teillage der 750 Meter langen Einkaufsstraße gilt traditionell der Bereich zwischen Reinoldi- und Petrikirche. Inzwischen hat sich die A-Lage jedoch in Richtung Thier-Galerie bis zur Martinstraße ausgeweitet, sodass dieses Teilstück des Westenhellwegs merklich frequentierter ist als früher. Mieterwechsel und die komplette Fertigstellung des

Lensing-Carrées Mitte 2012 haben die Attraktivität der Fußgängerzone weiter erhöht. Insgesamt hat die Thier-Galerie zu einer deutlichen Belebung in der Innenstadt geführt: Frei werdende Geschäfte werden umgehend neu vermietet, und das Einkaufsziel Dortmund bleibt weiterhin auch für Auswärtige attraktiv.

Das Shopping-Center

Die Thier-Galerie verfügt über sechs oberirdische Etagen und ein Untergeschoss mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 111.000 m². Mehr als 160 Shops für Einzelhandel und Gastronomie verteilen sich über dreieinhalb Ebenen auf einer Fläche von 34.902 m². Großmieter sind unter anderem Primark (6.948 m²), H&M (ca. 2.480 m²), Rewe und New Yorker (jeweils ca. 1.950 m²). Zum Shopping-Center gehören zudem drei Parkebenen mit 730 Stellplätzen im dritten, vierten und fünften Obergeschoss. In der Innenstadt stehen darüber hinaus rund 10.500 Stellplätze zur Verfügung, etwa 5.000 davon in Parkhäusern. Zusätzlich zum Shoppingbereich wurde das rund 5.900 m² große ehemalige Verwaltungsgebäude der Thier-Brauerei an der Straße Hoher Wall erhalten und in den Komplex integriert.



Sönke Clasen

Bankkaufmann, Projektmanagement-Ökonom (VWA)
Fondsmanager
Seit 2008 im Fondsmanagement tätig,
seit 2011 bei Hamburg Trust.

„Weil ECE das Shopping-Center Thier-Galerie zwei Monate früher als geplant eröffnet hat, konnten sich unsere Anleger über eine Sonderauszahlung freuen. Aufgrund solch positiver Erfahrungen haben viele der Investoren entschieden, sich auch an dem nächsten Fonds unserer shopping-edition-Reihe zu beteiligen.“

Ausblick

Die Vermietung der Büroflächen im Verwaltungsgebäude ist inzwischen abgeschlossen. Ab dem 4. Quartal 2013 mietet die Deutsche Rentenversicherung rund 2.709 m² an. Dadurch wird der Vermietungsstand bei den Büroflächen insgesamt auf rund 93 % steigen.

Mit „Happy Donazz“ und „Runners Point“ konnten zudem Nachfolger für die Flächen der 2012 gekündigten Mieter „Fabago“ (Gastronomie) und „Schuhhof“ (Leder & Schuhe) gefunden werden.

Im Februar 2012 stellte das Fitnesscenter „Four Seasons Fitness“ seinen Betrieb ein. Seitdem ist die Fläche (1.570 m²) vakant. Die ECE führt derzeit aussichtsreiche Verhandlungen mit mehreren Interessenten. Ziel ist die Vollvermietung bis Ende 2013.

Insgesamt erwarten wir für das Jahr 2013 Mieteinnahmen in Höhe von rund 19,6 Mio. Euro. Das ist etwas mehr als prospektiert (19,5 Mio. Euro).

Projektpartner

Die ECE hat das Center Management für die Thier-Galerie bis mindestens 2026 übernommen. Das Unternehmen verfügt über 40 Jahre Erfahrung im Einkaufszentrum-Bereich und ist mit ca. 3.000 Mitarbeitern und 189 Shopping-Centern im Management Marktführer in Europa.

Die folgende Darstellung weist gegenüber jener der Leistungsbilanz 2011 und gegenüber dem Verkaufsprospekt einige Änderungen auf. Hintergrund sind neue Prüfungsstandards des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen beispielsweise Zahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2012 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2013 für das Kalenderjahr 2012 erfolgt sind, dargestellt, sondern stattdessen die im März 2012 erfolgten Auszahlungen für das Jahr 2011. ►►

shopping edition 2 Dortmund

Fondsbilanz

Fondsdaten

Fondsbezeichnung	shopping edition 2
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 4 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2009-2010
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	2.290
Platzierungsgarantin	Hamburg Trust HTG GmbH, Hamburg

Objektdaten

Standort	Westenhellweg 102-106, Dortmund
Objektart	Shopping-Center, Geschäftszentrum
Mietfläche gesamt	50.237 m ²
Einzelhandel	34.902 m ²
Büro	5.754 m ²
Lager- und Nebenfläche	9.581 m ²
Anzahl Stellplätze	730
Vermietungsstand per 31.12.2012	
Einzelhandel	98,5 % (Leerstand: 540 m ²)
Büro	28,2 % (Leerstand: 4.132 m ² ; davon sind 2.709 m ² ab dem 4. Quartal 2013 vermietet)
Lager- und Nebenfläche	96,5 % (Leerstand: 333 m ²)

Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 39,47 %			
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	64.995.000	64.995.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	3.249.750	3.249.750	0
Gesamt Eigenkapital	68.249.750	68.249.750	0
Fremdkapital			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	71.045.842	71.045.842	0
Fremdkapital Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Gesamt Fremdkapital	71.045.842	71.045.842	0
Gesamtfinanzierung	139.295.592	139.295.592	0
Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 39,47 % *			
Anschaffungs-/Herstellungskosten inkl. Investitionsreserve	111.371.649	107.344.186	-4.027.463
Finanzierungskosten	13.250.050	13.255.246	5.196
Nebenkosten der Vermögensanlage	600.000	497.723	-102.277
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	12.384.450	12.384.450	0
Zwischenfinanzierung	600.000	870.430	270.430
Liquiditätsreserve	1.089.443	4.943.557	3.854.114
Gesamtinvestition	139.295.592	139.295.592	0

* Die Darstellung der Mittelverwendung ist nach wie vor vorläufig. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten befinden sich derzeit in der Abstimmung mit der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG. Hier können Änderungen erfolgen. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten beinhalten darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben für die Eigenkapitalverzinsung in der Bauphase. Die Investitionsreserve von 5 Mio. Euro fließt in die tatsächliche Liquiditätsreserve ein, somit fällt hier die Ist-Position gegenüber der Soll-Position höher aus.

Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2012			kumuliert 2011-2012		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	19.495.698	19.061.353	-434.345	21.932.660	24.583.353	2.650.693
Sonstige Einnahmen	722.705	17.614	-705.091	722.705	31.614	-691.091
Zinsausgaben	-8.697.600	-8.690.400	7.200	-10.147.200	-11.224.374	-1.077.174
Sonstige Ausgaben	-1.532.994	-1.564.118	-31.124	-1.794.678	-3.365.823	-1.571.145
Betriebsergebnis Objektebene	9.987.809	8.824.449	-1.163.360	10.713.487	10.024.770	-688.717
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Zuführung zur Liquiditätsreserve	0	0	0	0	-215.531	-215.531
Liquiditätsergebnis Objektebene	9.987.809	8.824.449	-1.163.360	10.713.487	9.809.239	-904.248
Beteiligungsergebnis Dritte	-6.045.630	-5.341.447	704.183	-6.484.883	-5.937.541	547.342
Sonstige Einnahmen – Fondsebene	188.576	1.217	-187.359	227.889	1.216	-226.673
Ausgaben – Fondsebene	-163.844	-144.350	19.494	-224.572	-233.134	-8.562
Betriebsergebnis konsolidiert	3.966.911	3.339.869	-627.042	4.231.921	3.639.781	-592.140
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	3.966.911	3.339.869	-627.042	4.231.921	3.639.781	-592.140
Auszahlung absolut	487.500	812.069	324.569	487.500	812.069	324.569
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,75 %	1,25 %	0,50 %	0,75 %	1,25 %	0,50 %
Liquiditätsreserve (inkl. Investitionsreserve)	9.833.864	7.771.269	-2.062.595	9.833.864	7.771.269	-2.062.595
Stand des Fremdkapitals	180.000.000	180.000.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 10.000 Euro zum 31.12.2012

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	10.500	10.500	0
Steuerlast	0	0	0
Auszahlung	-75	-125	-50
Kapitalbindung	10.425	10.375	-50

shopping edition 2.2 Dortmund

FONDS

Entwicklung 2012

Der Fonds entwickelt sich positiv; die Ausschüttung für 2012 betrug wie prognostiziert 6 % der Pflichteinlage.

Mit den Eröffnungen von „Camp David“ im 1. Quartal und „Cyberport“ im 2. Quartal 2012 konnte die Erstvermietung der Ladenflächen abgeschlossen werden. Bis Ende 2012 konnte zudem die Erstvermietung der Flächen im ehemaligen Verwaltungsgebäude erfolgreich beendet werden. Neue Mieter dort sind ab dem 1. Quartal 2013 ein brasilianisches Restaurant (383 m²) sowie ein Zahnarzt (369 m²).

Aufgrund der späteren Vermietung der Büroflächen und temporärer Leerstände liegen die Nettomieteinnahmen 2012 mit rund 19,1 Mio. Euro um rund 400.000 Euro unter Plan. Auf die laufende Auszahlung für 2012 hatte dies jedoch keinen Einfluss, denn die Mindereinnahme wurde durch die Liquiditätsreserve aufgefangen.

Der Fonds

Die Hamburg Trust HTG Deutschland 5 GmbH & Co. KG (shopping edition 2.2) hat sich mit 17,01 % an der Objektgesellschaft Thier-Galerie Dortmund GmbH & Co. KG (Objekt KG) beteiligt. Das Shopping-Center Thier-Galerie wurde durch die Objekt KG auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von 22.000 m² errichtet und im September 2011 zwei Monate früher als prospektiert eröffnet, wodurch für 2011 ein um 0,47 Mio. Euro höheres Betriebsergebnis erwirtschaftet werden konnte.

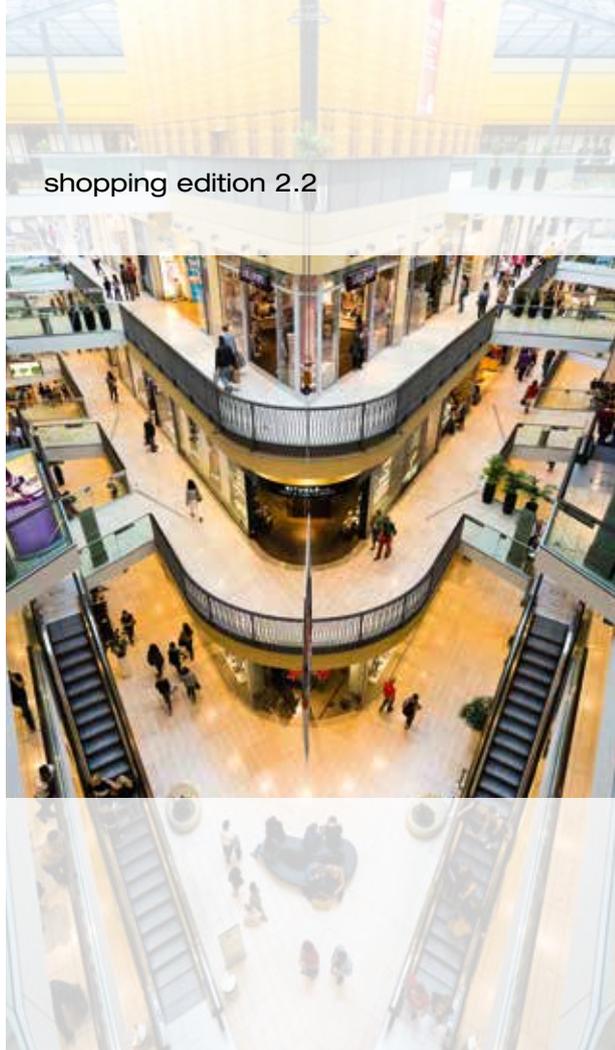
Das Gesamtinvestitionsvolumen der Fonds KG bemisst sich an der realisierten Miete und beläuft sich auf rund 30 Mio. Euro. Auf Ebene der Fonds KG wurden keine Fremdmittel-Endfinanzierungen vereinbart. Die erforderlichen Mittel wurden ausschließlich aus Eigenkapital finanziert. Nach der erfolgreichen Einwerbung des Eigenkapitals inkl. Agio wurde der Fonds Anfang 2011 geschlossen. Die Investition der Objekt KG beträgt rund

301 Mio. Euro, von denen 180 Mio. Euro als Fremdkapital bereitgestellt werden. Neben der Fonds KG sind weitere Co-Investoren beteiligt.

Alle weiteren Fondsdaten zu dem Einzelhandelsimmobilienmarkt Dortmund, dem Shopping-Center, der Entwicklung, dem Ausblick und dem Projektpartner ECE entnehmen Sie bitte den Angaben zum Fonds „shopping edition 2“.

2012 lag das Betriebsergebnis der Objekt KG um rund 1,2 Mio. Euro unter dem geplanten Wert. Dieses geht im Wesentlichen auf die 2012 nicht vermieteten Flächen und insbesondere auf die Zinsentwicklung während der Bauphase zurück, welches zu einer vollständigen Ausnutzung des hierfür zur Verfügung stehenden Zinsbudgets führte, sodass kalkulierte Einsparungen in Höhe von rund 0,7 Mio. Euro nicht realisiert werden konnten. Das Liquiditätsergebnis der Fonds KG lag aufgrund dessen mit rund 1,4 Mio. Euro um etwa 0,3 Mio. Euro niedriger als geplant.

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	1.145 (Stand: 31. Dezember 2012)
Platzierungsgarantin	Hamburg Trust HTG GmbH, Hamburg

Objektdaten

Standort	Westenhellweg 102-106, Dortmund
Objektart	Shopping-Center, Geschäftszentrum
Mietfläche gesamt	50.237 m²
Einzelhandel	34.902 m²
Büro	5.754 m²
Lager- und Nebenfläche	9.581 m²
Anzahl Stellplätze	730
Vermietungsstand per 31.12.2012	
Einzelhandel	98,5 % (Leerstand: 540 m²)
Büro	28,2 % (Leerstand: 4.132 m²; davon sind 2.709 m² ab dem 4. Quartal 2013 vermietet)
Lager- und Nebenfläche	96,5 % (Leerstand: 333 m²)

Die folgende Darstellung weist gegenüber jener der Leistungsbilanz 2011 und gegenüber dem Verkaufsprospekt einige Änderungen auf. Hintergrund sind neue Prüfungsstandards des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen beispielsweise Zahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2012 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2013 für das Kalenderjahr 2012 erfolgt sind, dargestellt, sondern stattdessen die im März 2012 erfolgten Auszahlungen für das Jahr 2011. ►►

shopping edition 2.2 Dortmund

Fondbilanz

Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 17,01 %			
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	28.495.000	28.495.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	1.424.750	1.424.750	0
Gesamt Eigenkapital	29.924.750	29.924.750	0
Fremdkapital			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	30.618.000	30.618.000	0
Fremdkapital Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Gesamt Fremdkapital	30.618.000	30.618.000	0
Gesamtfinanzierung	60.542.750	60.542.750	0
Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 17,01 % *			
Anschaffungs-/Herstellungskosten inkl. Investitionsreserve	48.442.051	46.007.300	-2.434.751
Finanzierungskosten	5.710.257	5.712.496	2.239
Nebenkosten der Vermögensanlage	250.000	200.439	-49.561
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	5.325.450	5.325.450	0
Zwischenfinanzierung	100.000	402.698	302.698
Liquiditätsreserve	714.992	2.894.367	2.179.374
Gesamtinvestition	60.542.750	60.542.750	0

* Die Darstellung der Mittelverwendung ist nach wie vor vorläufig. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten befinden sich derzeit in der Abstimmung mit der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG. Hier können Änderungen erfolgen.
Die Anschaffungs- und Herstellungskosten beinhalten darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben für die Eigenkapitalverzinsung in der Bauphase.
Die Investitionsreserve von 2,6 Mio. Euro fließt in die tatsächliche Liquiditätsreserve ein, somit fällt hier die Ist-Position gegenüber der Soll-Position höher aus.

Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2012			kumuliert 2011-2012		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	19.495.698	19.061.353	-434.345	21.932.660	24.583.353	2.650.693
Sonstige Einnahmen	722.705	17.614	-705.091	722.705	31.614	-691.091
Zinsausgaben	-8.697.600	-8.690.400	7.200	-10.147.200	-11.224.374	-1.077.174
Sonstige Ausgaben	-1.532.994	-1.564.118	-31.124	-1.794.678	-3.365.823	-1.571.145
Betriebsergebnis Objektebene	9.987.809	8.824.449	-1.163.360	10.713.487	10.024.770	-688.717
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Zuführung zur Liquiditätsreserve	0	0	0	0	-215.531	-215.531
Liquiditätsergebnis Objektebene	9.987.809	8.824.449	-1.163.360	10.713.487	9.809.239	-904.248
Beteiligungsergebnis Dritte	-8.288.883	-7.323.410	965.473	-8.891.123	-8.140.688	750.435
Sonstige Einnahmen – Fondsebene	97.881	1.410	-96.471	119.283	1.410	-117.873
Ausgaben – Fondsebene	-118.979	-108.791	10.188	-176.448	-170.839	5.609
Betriebsergebnis konsolidiert	1.677.828	1.393.658	-284.170	1.765.199	1.499.122	-266.077
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	1.677.828	1.393.658	-284.170	1.765.199	1.499.122	-266.077
Auszahlung absolut	213.750	356.250	142.500	213.750	356.250	142.500
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,75 %	1,25 %	0,50 %	0,75 %	1,25 %	0,50 %
Liquiditätsreserve (inkl. Investitionsreserve)	4.866.441	4.037.238	-829.203	4.866.441	4.037.238	-829.203
Stand des Fremdkapitals	180.000.000	180.000.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 10.000 Euro zum 31.12.2012

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	10.500	10.500	0
Steuerlast	0	0	0
Auszahlung	-75	-125	-50
Kapitalbindung	10.425	10.375	-50

FORum – Park Office Karlsruhe

FONDS

Entwicklung 2012

Der Fonds entwickelt sich wie geplant. Im September 2012 erfolgte die Fertigstellung des Bürogebäudes „Park Office“. Kurz danach bezogen die ersten Mieter ihre Büros. Zum 15. Oktober 2012 wurde das Objekt mit einem Vermietungsstand von 92 % termingerecht in den Fonds übernommen. Die durchschnittliche monatliche Miete liegt bei 13,15 Euro/m². Seit dem 1. September 2013 ist die Immobilie voll vermietet.

Die Auszahlung für das Jahr 2012 erfolgte zeitanteilig ab dem Tag der Übernahme und lag somit für den Zeitraum ab dem 15. Oktober 2012 bei rund 1,16 %. Hochgerechnet auf ein volles Jahr entspricht dies der Prospekt-Prognose von 5,5 %.

Der Fonds

Seit dem 15. Oktober 2012 hält die Fondsgesellschaft Hamburg Trust HTG Deutschland 12 GmbH & Co. KG (Fonds KG) einen Anteil von 89,99 % an der Park Office GmbH & Fonds KG (Objekt KG). Die verbleibenden Anteile an der Objekt KG halten die Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH in Höhe von 0,01 % und die ursprünglichen Gründungsgesellschafter, die IBA Immobilien Beteiligungs und Anlage GmbH und die IMMO-TREND Bauräger- und Immobilienkonzeptions-GmbH, zu jeweils 5 %.

Das Gesamtinvestitionsvolumen der Fonds KG beträgt rund 13,6 Mio. Euro. Es teilt sich auf in 13,0 Mio. Euro Eigenkapital und rund 0,6 Mio. Euro Agio. Auf Ebene der Fonds KG wird kein Fremdkapital in Anspruch genommen. Im Februar 2013 konnte das gesamte Eigenkapital eingeworben und der Fonds mit 475 Investoren erfolgreich geschlossen werden.

Auf Ebene der Objekt KG beträgt das Investitionsvolumen rund 26,5 Mio. Euro; davon rund 15,3 Mio. Euro Fremdkapital.

Büroimmobilienmarkt Karlsruhe

Karlsruhe ist einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte im Südwesten Deutschlands und liegt bei bundesweiten Städte-Ranglisten regelmäßig auf den vorderen Plätzen. So erreichte die Stadt im Städteranking 2012 des Instituts der deutschen Wirtschaft den vierten Platz nach München, Stuttgart und Münster. Bewertet und verglichen wurden dabei die Kriterien Wohlstandsniveau, Arbeitsmarkt und Wirtschaft der Kommunen. Karlsruhe verfügt über eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur, die internationale Konzerne ebenso einschließt wie Mittelständler und Start-ups. Insbesondere in den Bereichen Technologie und Forschung ist die drittgrößte Stadt Baden-Württembergs sehr gut positioniert. Die Zahl der Bürobeschäftigten ist seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts deutlich angestiegen.

Nach Angaben der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank (DG Hyp) gibt es in Karlsruhe insgesamt 2,7 Mio. m² Bürofläche, womit die Stadt zu den kleineren deutschen Büromärkten zählt. Die Leerstandsquote lag 2012 bei 2,1 % und war damit die niedrigste unter allen von der DG Hyp untersuchten Bürostandorten. Die von DG Hyp registrierte Spitzenmiete in der Karlsruher Innenstadt lag 2012 bei 12,50 Euro/m² und damit 4,2 % höher als im Vorjahr. Im Park Office konnte mit 15,67 Euro/m² ein deutlich höherer Wert erzielt werden und auch die Durchschnittsmiete im Objekt von 13,16 Euro/m² liegt noch darüber. In der Innenstadt erreichten die Durchschnittsmieten 8,50 Euro/m². Am Stadtrand war das Mietniveau mit 9,50 Euro/m² (Spitzenmiete) bzw. 8,20 Euro/m² (Durchschnitt) etwas niedriger.

Zwei neue Projekte mit insgesamt rund 6.600 m² Bürofläche sind zurzeit im City Park im Bau; fast alle Flächen sind bereits vermietet. Ein weiteres Gebäude mit rund 2.000 m² Bürofläche wird voraussichtlich Mitte 2015 fertiggestellt. Darüber hinaus werden in den neuen Gebäuden Wohnungen, Läden und gastronomische Einrichtungen

FORum – Park Office



gen entstehen und zur weiteren Belebung des City Parks beitragen. Seit September 2012 wird das Gebiet zudem durch eine neue Straßenbahnlinie erschlossen.

Bürogebäude „Park Office“

Die Immobilie ist Teil der Karlsruher Quartiersentwicklung „City Park“ auf dem innerstädtischen Gelände des ehemaligen Güter- und Rangierbahnhofs. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 8.800 Quadratmetern, Hauptmieter ist die Ärzte- und Apothekerbank. Der Vermietungsstand betrug zum 31. Dezember 2012 92 %.

Ausblick

Seit 1. September 2013 ist das Objekt voll vermietet. Die endgültige Kaufpreisabrechnung erfolgt in Kürze.

Projektpartner

**IBA Immobilien Beteiligungs und Anlage GmbH/
IMMOTREND Bauträger- und Immobilien-
konzeptions-GmbH**

Die IBA und die IMMOTREND sowie deren Tochtergesellschaften agierten bei diesem Vorhaben als Projektentwickler und Bauträger. Kerngeschäft der Karlsruher IMMOTREND ist der Bau und der Verkauf von hochwertigen Wohn- und Gewerbeobjekten mit Schwerpunkt in Karlsruhe. Das Unternehmen ist seit 1992 am Markt aktiv und hat seitdem mehr als 40 Projekte entwickelt. Die ebenfalls in Karlsruhe ansässige IBA wurde 2002 gegründet und ist selbst und über ihre Tochterfirmen als Bauträger, Immobilienmanager und Dienstleister bei Projektentwicklungen tätig. Dabei liegt der Fokus auf sehr guten innerstädtischen Lagen in Karlsruhe und Heidelberg.

Die folgende Darstellung weist gegenüber jener im Verkaufsprospekt einige Änderungen auf. Hintergrund sind neue Prüfungsstandards des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen beispielsweise Zahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2012 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2013 für das Kalenderjahr 2012 erfolgt sind, dargestellt, sondern stattdessen die im März 2012 erfolgten Auszahlungen für das Jahr 2011. ►►

FORum – Park Office Karlsruhe

Fondsbilanz

Fondsdaten

Fondsbezeichnung	FORum – Park Office
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 12 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2011-2013
Platzierungsstatus	in Platzierung
Komplementärin	HTD12 Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter / Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH, Hamburg (vormals HT AIF Management GmbH)
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	465 (Stand: 31. Dezember 2012) 475 (bei Fondsschließung im März 2013)

Objektdaten

Standort	Ludwig-Erhard-Allee 20-24 76131 Karlsruhe
Objektart	Bürogebäude
Mietfläche gesamt	8.868 m²
Anzahl Garagenplätze	210
Übernahme	15.10.2012
Vermietungsstand	
per 31.12.2012	92 % (Leerstand: 2 Büroeinheiten)
per 01.09.2013	100 %

Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 89,99 % *			
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	12.995.000	12.351.000	-644.000
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	649.750	617.550	-32.200
Gesamt Eigenkapital	13.649.750	12.973.550	-676.200
Fremdkapital			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	13.768.470	12.391.623	-1.376.847
Fremdkapital Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Gesamt Fremdkapital	13.768.470	12.391.623	-1.376.847
Gesamtfinanzierung	27.418.220	25.365.173	-2.053.047
Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaften pro rata 89,99 % *			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	22.394.192	17.636.613	-4.757.579
Finanzierungskosten	1.471.203	1.443.099	-28.104
Nebenkosten der Vermögensanlage	575.500	411.771	-163.729
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	2.156.737	2.074.383	-82.354
Finanzierungsreserve	216.000	216.000	0
Liquiditätsreserve	604.588	3.583.307	2.978.718
Gesamtinvestition	27.418.220	25.365.173	-2.053.047

* Die Fonds KG ist zu 89,99 % an der Park Office GmbH & Fonds KG beteiligt.

Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2012			kumuliert 2012		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	752.642	275.210	-477.432	752.642	275.210	-477.432
Einnahmen aus Nebenkosten	0	54.972	54.972	0	54.972	54.972
Sonstige Einnahmen		0	0	0	0	0
Zinsausgaben	-276.165	-29.129	247.036	-276.165	-29.129	247.036
Nebenkosten (umlegbar)		-18.014	-18.014	0	-18.014	-18.014
Sonstige Ausgaben	-39.439	0	39.439	-39.439	0	39.439
Betriebsergebnis Objektebene	437.038	283.039	-153.999	437.038	283.039	-153.999
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis Objektebene	437.038	283.039	-153.999	437.038	283.039	-153.999
Beteiligungsergebnis Dritte	-43.748	-28.332	15.415	-43.748	-28.332	15.415
Sonstige Einnahmen	10.092	5.636	-4.456	10.092	5.636	-4.456
Ausgaben	-64.858	-43.834	21.025	-64.858	-43.834	21.025
Betriebsergebnis konsolidiert	338.524	216.509	-122.015	338.524	216.509	-122.015
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	338.524	216.509	-122.015	338.524	216.509	-122.015
Auszahlung absolut	0	0	0	0	0	0
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve	943.113	3.799.816	2.856.703	943.113	3.799.816	2.856.703
Stand des Fremdkapitals	15.300.000	13.770.000	-1.530.000			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,13 %	-4,63 %	-4,76 %	0,13 %	-4,87 %	-5,00 %

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 Euro zum 31.12.2012

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	26.250	26.250	0
Steuerlast	16	0	-16
Auszahlung	0	0	0
Kapitalbindung	26.266	26.250	-16

Finest Selection

New York,
Washington, D.C.

FONDS

Entwicklung 2012

Der Fonds entwickelt sich weiter positiv. Im Juni 2013 erhielten die Anleger eine Auszahlung in Höhe von 6,4 % ihrer jeweiligen Pflichteinlage.

Paramount hat im Berichtszeitraum drei weitere Büroimmobilien gekauft: in Washington, D.C. die Objekte 2099 Pennsylvania Avenue und Liberty Place, 325 7th Street, und in New York City das Gebäude 900 Third Avenue. Per 31. Dezember 2012 hatte das Gesamtportfolio einen Wert von ca. 4,3 Mrd. US-Dollar. Der Wert der drei sich bereits Ende 2011 im Portfolio befindlichen Immobilien hat sich im Berichtszeitraum von 3,564 Mrd. US-Dollar (31.12.2011) auf 3,588 Mrd. US-Dollar (31.12.2012) leicht erhöht.

Der Indikator für den Immobilienwert der Beteiligungsgesellschaft PGREF IV Parallel Fund (Cayman), L.P. lag per 31. Dezember 2012 bei einem sogenannten „multiple on invested equity“ von 1,18. Daraus ergibt sich für den Fonds Finest Selection rechnerisch ein Immobilienwert von rund 35,2 Mio. US-Dollar. Ende 2011 lag der Multiplikator noch bei 1,15.

Der Fonds

Der Fonds Finest Selection investiert als Joint-Venture-Struktur der deutschen Fondsgesellschaft Hamburg Trust HTG USA 2 GmbH & Co. KG und der US-Gesellschaft Paramount Group Inc., New York, gemeinsam mit anderen internationalen Investoren in US-amerikanische Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften. Dabei sind Fondsgesellschaft und internationale Investoren jeweils über einen mittelbaren Weg an den Objektgesellschaften beteiligt: Die Beteiligung der Fondsgesellschaft erfolgt über die US-Beteiligungsgesellschaft PGREF IV Parallel Fund (Cayman), L.P., Cayman Islands Limited Partnership. Internationale Investoren sind über die Paramount Group Real Estate Fund IV, L.P. (Parallelgesellschaft) an den Objektgesellschaften beteiligt. Ziel sind nicht hohe laufende Auszahlungen, sondern vielmehr Wertstei-

gerungen und Verkaufsgewinne bei möglichst kurzen Halteperioden.

Auf Ebene der Fonds KG wurde kein Fremdkapital aufgenommen; die Finanzierung erfolgte ausschließlich mit Eigenkapital. Im Oktober 2011 wurde die Platzierung des Fonds mit bei Privatanlegern eingeworbenen rund 43,2 Mio. US-Dollar abgeschlossen. Bislang wurde gemeinsam mit weiteren Partnern in sechs Büroimmobilien investiert. Der Gesamtaufpreis lag bei rund 3,9 Mrd. US-Dollar.

Der Parallelgesellschaft ist im Jahr 2012 ein weiterer Großinvestor beigetreten. Neue Investoren nehmen gleichberechtigt an den bereits getätigten Investitionen des Fonds teil. Hierfür zahlen sie einen Ausgleich in Höhe von 8 % p.a. bezogen auf das bereits investierte Kapital der Altgesellschafter. Dieser Ausgleichsbetrag wird an die Beteiligungsgesellschaft überwiesen und dann an die Altgesellschafter entsprechend ihrem bereits investierten Kapital verteilt. Nach dem Einstieg des Großinvestors hat somit die Beteiligungsgesellschaft PGREF IV Parallel Fund (Cayman), L.P., Cayman Islands Limited Partnership rund 10,4 Mio. US-Dollar an die Fondsgesellschaft Finest Selection gezahlt. Hiervon entfallen rund 1,9 Mio. US-Dollar auf den sogenannten Ausgleichsbetrag, der an die Anleger ausgezahlt wurde. Die verbleibenden rund 8,5 Mio. US-Dollar wurden nur temporär zurückgezahlt. Paramount hat diese Mittel bereits wieder abgerufen. Somit sank das Investitionsvolumen per 31. Dezember 2012 von 38,4 Mio. US-Dollar auf zunächst 29,9 Mio. US-Dollar.

Zudem wurde die Investitionsphase um zwei Jahre bis zum Ablauf des 31. Dezember 2014 verlängert. Danach werden die Objekte zum jeweils geeigneten Zeitpunkt wieder verkauft. Anfang 2011 konnten bereits 435.000 US-Dollar an die Anleger des Fonds ausgezahlt werden. Eine weitere Auszahlung in Höhe von rund 2,8 Mio. US-Dollar ist Ende Juni 2013 erfolgt.

Anlagestrategie

Das Joint Venture investiert überwiegend in Büroimmobilien in innerstädtischen Geschäftslagen der USA und zum geringen Teil in andere Nutzungsarten wie Wohnen, Hotel, Einzelhandel sowie gemischt genutzte Immobilien. Im Fokus stehen dabei vor allem Investitionen in Immobilien mit Entwicklungspotenzial.

Interessante Kaufgelegenheiten zeichnen sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- solide Objekte, die derzeit unter Marktniveau vermietet sind
- Objekte, die neu positioniert werden
- Objekte mit Wertsteigerungspotenzial
- Objektentwicklungen bzw. Restrukturierungen
- diversifizierte Investitionen in unterschiedliche Regionen und Nutzungsarten

Büroimmobilienmarkt New York

New York ist die bevölkerungsreichste Stadt der Vereinigten Staaten und das Zentrum eines der wichtigsten Wirtschaftsräume der Welt. Die Metropole gehört neben London und Tokio zu den Top-3-Finanzstandorten. Dementsprechend ist der New Yorker Büromarkt stark durch die Finanzwirtschaft bestimmt. Mit mehr als 40 Mio. m² Bürofläche (knapp 440 Mio. Quadratfuß) und einer Durchschnittsmiete von über 59 US-Dollar pro Quadratfuß ist New York sowohl der größte als auch der teuerste Bürostandort der USA.

Im Jahr 2012 ging die Arbeitslosenquote in New York City von 9,1 % auf 8,8 % zurück. Die Zahl der Arbeitsplätze erhöhte sich um 1,7 %, bei den Büroarbeitsplätzen gab es sogar einen Zuwachs von 3,5 %. Im Bereich der Finanzdienstleister, die den größten Teil der Büroflächen nachfragen, betrug das Arbeitsplatzwachstum jedoch weniger als 1 %.

Das Marktergebnis fiel 2012 dementsprechend schwächer aus als 2011. Die Vermietungsaktivität ging um fast

ein Viertel zurück. Parallel dazu erhöhte sich die stadtweite Leerstandsrate leicht auf 11,2 %, blieb aber dennoch auf dem landesweit niedrigsten Niveau. Auch die Mieten konnten im Schnitt um 6,2 % zulegen. Allerdings ging die Nachfrage für das Spitzensegment – sogenannte „Trophy Gebäude“ – in zentraler Lage in Midtown Manhattan, wo sich alle New Yorker Fondsobjekte von Hamburg Trust befinden, zum ersten Mal seit 2009 zurück. Die Spitzenmiete betrug Ende 2012 knapp 85 US-Dollar pro Quadratfuß und damit 5,5 % weniger als zum Vorjahreszeitpunkt. Dagegen legte die durchschnittliche Angebotsmiete für Class A-Objekte in Midtown um 2,8 % auf fast 73 US-Dollar pro Quadratfuß zu.

Ungeachtet dessen werden in New York weiterhin die mit Abstand höchsten Mieten in den USA erzielt. Für das Jahr 2013 wird aufgrund der positiven Aussichten am US-amerikanischen Arbeitsmarkt eine Belebung des New Yorker Büromarktes erwartet.

Büroimmobilienmarkt Washington, D.C.

Washington, D.C. ist Hauptstadt und Regierungssitz der USA. Aufgrund dieser Funktion sind Wirtschaft und Arbeitsmarkt dieser Ostküsten-Metropole stark von der amerikanischen Regierung und den Bundesbehörden geprägt. Mit über 30 Mio. m² Bürofläche (327 Mio. Quadratfuß) und einer durchschnittlichen Miete von 35,56 US-Dollar pro Quadratfuß ist Washington, D.C. der zweitgrößte und der drittteuerste Bürostandort in den Vereinigten Staaten.

Die Arbeitslosenquote in Washington, D.C. lag Ende 2012 bei 5,2 %. Damit ist die Lage auf dem Arbeitsmarkt der Metropolregion deutlich besser als im Landesdurchschnitt, wo die Arbeitslosenquote 7,8 % betrug. Der Büromarkt der Region stagnierte 2012 jedoch, weil die Nachfrage stark vom öffentlichen Sektor abhängig ist. Aufgrund von Budgetkürzungen im US-Haushalt sanken die Beschäftigungszahlen dort, und es wurden eher kurzfristige Mietverträge geschlossen und Modernisierungen

**1301 Avenue of the Americas
(6th Avenue), New York**



aufgeschoben. Andere Branchen wie die Gesundheitswirtschaft und das Bildungswesen fragen zwar mehr Büroflächen nach, können aber die Kürzungen im Verwaltungsbereich bislang nicht vollständig kompensieren.

Deshalb entwickelte sich der Markt insgesamt schwächer als im Vorjahr: Die Vermietungsaktivität ging um mehr als 20 % zurück, und die Leerstandsrate erhöhte sich in der Metropolregion auf 15,3 %. Aufgrund der sinkenden Nachfrage und des relativ großen Leerstands nahm der Wettbewerb um Mieter für Büroflächen zu. Dennoch stiegen die Mieten im Schnitt um 1,3 %.

Im Central Business District (CBD), in dem sich alle Washingtoner Fondsobjekte von Hamburg Trust befinden, war die Leerstandsquote mit 11,8 % deutlich niedriger als in der Region insgesamt. Die Angebotsmiete für Trophy Gebäude lag dort bei über 74 US-Dollar pro Quadratfuß, das sind etwa 24 US-Dollar mehr als in Washington, D.C. insgesamt. Für 2013 wird eine Erholung des Büromarktes in der Stadt erwartet, sofern sich die positive Entwicklung der US-amerikanischen Wirtschaft fortsetzt.

Das Management: Paramount Group

Beide US-Beteiligungsgesellschaften werden durch das Fonds Management der Paramount Group geführt. 1968 gegründet, ist das Unternehmen einer der wichtigsten Immobilieninvestoren New Yorks und ein Full-Service-Anbieter von immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen. Die Paramount Group verfügt über ein weltweites Netzwerk von Kontakten, das ihr den Zugang zu lukrativen Investments ermöglicht. Dabei bevorzugt Paramount insbesondere Off-Market-Deals, bei denen Immobilien zunächst einem kleinen Kreis potenzieller Käufer angeboten werden. Auf diesem Weg können Investitionen häufig zu günstigeren Einstandspreisen realisiert werden als beim Erwerb von Immobilien in öffentlichen Bieterverfahren.

Bürogebäude

Nachfolgend werden die Objekte des Fonds Finest Selection beschrieben.

Im August 2008 wurde das Bürogebäude 1301 Avenue of the Americas (6th Avenue) in New York erworben. Die Immobilie liegt unmittelbar an der 6th Avenue zwischen der 52nd und der 53rd Street – einem Areal, das auch unter dem Namen „Corporate Row“ bekannt ist. Sie wurde 1963 als Firmenzentrale des Einzelhandelsriesen J.C. Penney errichtet und 1989 umfassend modernisiert. Insgesamt umfasst das Gebäude rund 163.652 m² Büro- und Einzelhandelsfläche im 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 Marktwert des Gebäudes betrug am 31. Dezember 2012 rund 1,475 Mrd. US-Dollar und lag damit leicht unter dem Vorjahreswert von 1,550 Mrd. US-Dollar.

Das Objekt ist zu 83,9 % an namhafte Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen vermietet. Zu den Mietern gehören Crédit Agricole, Barclays, Chadbourne & Parke und die Commerzbank. Im Mai 2012 beantragte die Anwaltskanzlei Dewey & LeBoeuf Insolvenz, welche rund 37.000 m² in den Stockwerken 21 bis 33 angemietet hatte. Bis Ende 2012 konnten rund die Hälfte der freigebliebenen Flächen wieder vermietet werden. Paramount ist zuversichtlich, auch die übrigen Flächen in absehbarer Zeit vermieten zu können.

1899 Pennsylvania Avenue,
Washington, D.C.



1633 Broadway, New York



Die US-Beteiligungsgesellschaft erwarb im September 2010 das Bürogebäude 1899 Pennsylvania Avenue in Washington, D.C. Es hat elf Stockwerke, eine Fläche von 17.323 m² und befindet sich in exponierter Lage im Central Business District von Washington an der Ecke Pennsylvania Avenue und 19. Straße, in fußläufiger Entfernung zum Weißen Haus. Hochwertige Architektur und Ausstattung kennzeichnen die 1915 erbaute und 2002 vollständig sanierte Immobilie. Sie verfügt über 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. Der Marktwert des Gebäudes wurde zum 31. Dezember 2012 mit 163 Mio. US-Dollar ermittelt und liegt damit zwar leicht unter jenem des Vorjahres (164 Mio. US-Dollar), jedoch deutlich über dem Kaufpreis von 151,1 Mio. US-Dollar.

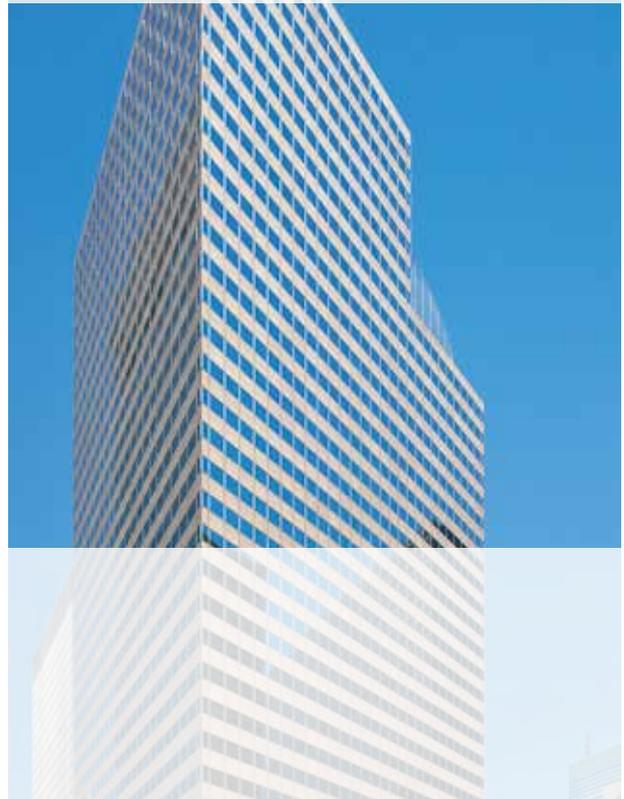
Hauptmieter der vollvermieteten Immobilie ist die international angesehene Rechtsanwaltskanzlei WilmerHale, die rund 87 % der Flächen belegt. Im Jahr 2013 werden 19,1 % der Flächen frei. Paramount ist zuversichtlich, dass eine schnelle Nachvermietung möglich sein wird.

In erstklassiger Lage in Midtown Manhattan wurde im Juli 2011 das derzeit zu 90,1 % vermietete Objekt 1633 Broadway erworben. Das 1971 erbaute Gebäude verfügt über einen direkten Zugang zu mehreren Subway-Linien. Es wurde laufend instand gehalten und zeichnet sich durch einen sehr hohen Qualitätsstandard aus. Auf 235.499 m² bietet das 48-stöckige Hochhaus repräsentative Flächen für Büro- und Einzelhandelsmieter sowie 225 Parkplätze. Sein Marktwert betrug am 31. Dezember 2012 rund 1,95 Mrd. US-Dollar und liegt damit deutlich über dem Vorjahreswert (1,85 Mrd. US-Dollar). Seit Jahrzehnten zieht das Objekt erstklassige nationale und internationale Mieter an, darunter die Allianz (National Headquarters), Showtime Networks Inc., Dickstein Shapiro, Deloitte & Touche und Morgan Stanley.

2099 Pennsylvania Avenue,
Washington, D.C.



900 Third Avenue, New York



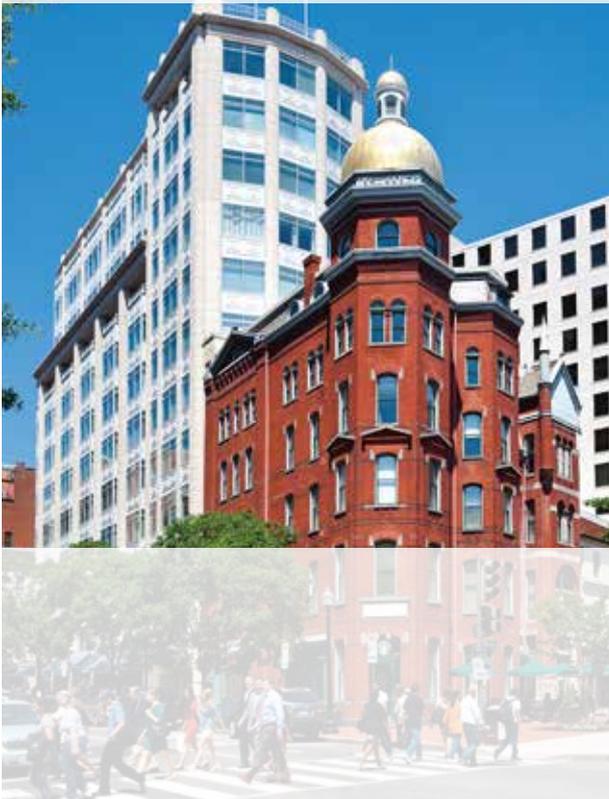
Im Januar 2012 wurde das 2001 erbaute zwölfstöckige Gebäude erworben. Es ist aktuell zu 74,8 % vermietet und verfügt über insgesamt 18.865 m² Mietfläche sowie eine dreigeschossige Tiefgarage mit 169 Stellplätzen. Entworfen wurde das Objekt von dem international renommierten Architekturbüro Pei Cobb Freed and Partners. Sein Marktwert belief sich am 31. Dezember 2012 auf 147 Mio. US-Dollar.

Der Standort des Gebäudes an der Nord-West-Ecke von Pennsylvania Avenue und 21st Street ermöglicht einen direkten Blick auf das Weiße Haus. Von dort sind das US-Finanzministerium und die beiden Executive Office Buildings nur vier Blocks entfernt. Mieter ist die Rechtsanwaltskanzlei Holland & Knight.

Beim Erwerb des Objekts wurde erwartet, dass durch eine Anschlussvermietung eine Wertsteigerung erzielt werden könnte. Allerdings erschwert das aktuelle Marktumfeld die Vermietung. Paramount führt derzeit Verhandlungen mit mehreren potenziellen Mietern und ist zuversichtlich, die gesetzten Vermietungsziele zu erreichen.

Das im Plaza District gelegene und 1982 erbaute Gebäude 900 Third Avenue gehört seit März 2012 zum Portfolio. Es wurde laufend instand gehalten, hat eine Mietfläche von 55.347 m² und 36 Stockwerke. Seit dem Erwerb konnte der Vermietungsstand auf 93,6 % gesteigert werden. Das Hochhaus bietet seinen Mietern qualitativ hochwertige Allgemeinflächen sowie kurze Wege zur Penn Station, zur Grand Central Station sowie acht weiteren U-Bahnhöfen. Zu den Großmietern im Objekt gehören Permal Group Inc., Shiseido Cosmetics, Zweig Advisers und Tannenbaum Helpern. Am 31. Dezember 2012 belief sich der Marktwert des Gebäudes auf 420 Mio. US-Dollar.

Liberty Place, 325 7th Street,
Washington, D.C.



Im September 2012 erwarb der Fonds Anteile am Objekt Liberty Place, 325 7th Street, Washington, D.C. Das 1991 errichtete Class A-Bürogebäude wurde mit dem denkmalgeschützten „Fireman's Fund Building“ aus dem Jahre 1882 verbunden und vereint so das klassische Design des 19. Jahrhunderts mit der Funktionalität moderner Büroflächen. Aufgrund der besonderen Ecklage des Grundstücks und der auf allen vier Seiten befindlichen Fensterfronten bietet das Objekt exzellente Lichtverhältnisse für moderne Büroarbeitsplätze. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine rund 550 m² große Lobby mit freiem Blick auf das Washington Monument und die nur drei Blocks südlich gelegene National Mall, eine Parkanlage inmitten der Hauptstadt.

Das „Liberty Place“-Gebäude liegt zwischen dem Weißen Haus und dem Kapitol im Herzen der historischen „Penn Quarter Neighborhood“ von Washington, D.C. Es besteht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr; die nächste Haltestelle mit drei U-Bahn-Linien befindet sich direkt gegenüber. Aufgrund der einzigartigen Lage sind die Mietflächen besonders attraktiv für regierungsnahen Organisationen, Verbände und Lobbyisten. Mit einem Vermietungsstand von 100 % und einigen auslaufenden Mietverträgen in den Jahren 2013 und 2014 (55,5 % der Flächen) ist die Immobilie außerordentlich gut positioniert, um von kurz- bis mittelfristigen Mietsteigerungen profitieren zu können.

Der Marktwert des Gebäudes wurde zum 31. Dezember 2012 mit 147 Mio. US-Dollar ermittelt.

Ausblick

Die Erholung der US-Wirtschaft setzt sich im laufenden Jahr mit zunehmender Geschwindigkeit fort. Das wird durchweg positive Auswirkungen auf die Immobilienmärkte haben. Bereits im 1. Quartal 2013 waren eine höhere Mieternachfrage und Mietsteigerungen in vielen Standorten zu verzeichnen. Zudem lassen sich erste verhaltene Neubauaktivitäten an der Ost- und Westküste beobachten. Damit verbessern sich auch die Wertsteigerungsperspektiven für die von der Paramount Group verwalteten Immobilien. Für 2014 erwarten wir eine Trendwende vom Mietermarkt zum Vermietermarkt.

Objektdaten

Objektart	Bürogebäude
Standort	1301 Avenue of the Americas (6th Avenue), New York
Ankauf	August 2008
Mietfläche	163.652 m²
Standort	1899 Pennsylvania Avenue, Washington, D.C.
Ankauf	September 2010
Mietfläche	17.323 m²
Standort	1633 Broadway, Midtown Manhattan, New York
Ankauf	Juli 2011
Mietfläche	235.499 m²
Standort	2099 Pennsylvania Avenue, Washington, D.C.
Ankauf	Januar 2012
Mietfläche	18.865 m²
Standort	900 Third Avenue, New York
Ankauf	März 2012
Mietfläche	55.347 m²
Standort	Liberty Place, Washington, D.C.
Ankauf	September 2012
Mietfläche	14.860 m²

Finest Selection

New York,
Washington, D.C.

Fondsbilanz

Fondsdaten

Fondsbezeichnung	Finest Selection
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG USA 2 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2007-2011
Platzierungsstatus	platziert
Komplementärin	Hamburg Trust Verwaltung HTV USA GmbH, Hamburg (bis 14.12.2012); HT USA 2 Verwaltungs GmbH, Hamburg (seit 14.12.2012)
Fondsverwalter/ Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	134

Investitions- und Finanzierungsphase

in US-Dollar	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG			
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	106.995.000	43.180.000	-63.815.000
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	5.349.750	2.159.000	-3.190.750
Gesamt Eigenkapital	112.349.750	45.344.000	-67.005.750
Fremdkapital			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Fremdkapital Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Gesamt Fremdkapital	0	0	0
Gesamtfinanzierung	112.349.750	45.344.000	-67.005.750
Mittelverwendung Fonds KG			
Investitionsvolumen in die Beteiligungsgesellschaft	100.000.000	38.451.886	-61.548.114
Nebenkosten der Vermögensanlage	250.000	487.000	237.000
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	11.794.550	5.464.518	-6.330.032
Liquiditätsreserve	305.200	940.596	635.396
Gesamtinvestition	112.349.750	45.344.000	-67.005.750

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 1.000.000 US-Dollar zum 31.12.2012

in US-Dollar	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	-	1.050.000	-
Steuerlast	-	0	-
Auszahlung	-	-10.164	-
Kapitalbindung	-	1.039.836	-

Finest Selection 2

New York,
Washington, D.C.

FONDS

Entwicklung 2012

Der Fonds entwickelt sich stabil. Im Jahr 2012 wurde die Investitionsphase abgeschlossen. Innerhalb von zehn Jahren sollen die Objekte nun zum jeweils geeigneten Zeitpunkt gewinnbringend weiterveräußert werden. Zusammen mit anderen Paramount-Partnern investierten die US-Beteiligungsgesellschaften rund 2,4 Mrd. US-Dollar in vier Büroimmobilien in New York und Washington, D.C. Die Fonds KG hatte bis zum 31. Dezember 2012 über die Beteiligungsgesellschaft PGREF V (Core) Parallel Fund (Cayman), L.P. rund 17,4 Mio. US-Dollar investiert.

Per 31. Dezember 2012 hatte das Gesamtportfolio einen Wert von ca. 2,56 Mrd. US-Dollar. Das ist zwar etwas weniger als zum 31. Dezember 2011 (ca. 2,59 Mrd. US-Dollar). Im Vergleich zum dem Zeitpunkt, als die Fondsgesellschaft sich an dem PGREF V (Core) Parallel Fund (Cayman), L.P. beteiligt hat, sind jedoch alle Objekte bereits im Wert gestiegen. Gleichwohl konnte das ursprünglich avisierte Potenzial bislang nur ansatzweise erreicht werden. Das Portfolio ist insgesamt noch in der Entwicklung und wir sind zuversichtlich, dass Paramount weitere Wertsteigerungen erzielen kann.

Der Indikator für den Immobilienwert der Beteiligungsgesellschaft PGREF V (Core) Parallel Fund (Cayman), L.P. lag per 31. Dezember 2012 bei einem sogenannten „multiple on invested equity“ von 1,05. Daraus ergibt sich für den Finest Selection 2 rechnerisch ein Immobilienwert von rund 18,29 Mio. US-Dollar. Ende 2011 lag der Multiplikator noch bei 1,27. Begründet liegt diese Entwicklung im partiellen Leerstand und dem daraus resultierenden Rückgang der Mieteinnahmen infolge der Insolvenz der Anwaltskanzlei Dewey & LeBoeuf im New Yorker Büroobjekt 1301 Avenue of the Americas (6th Avenue). Zudem ist der Eigenkapitalanteil am Gesamtvolumen des Fonds vergleichsweise gering, sodass sich Bewertungsänderungen in den Immobilien stärker auf den multiple auswirken als bei Fonds mit einer höheren Eigenkapitalquote.

Der Fonds

Auch der Fonds Finest Selection 2 investiert am US-Immobilienmarkt. Dabei erfolgt die Investition über ein Joint Venture der deutschen Fondsgesellschaft Hamburg Trust HTG USA 4 GmbH & Co. KG und der US-Gesellschaft Paramount Group Inc., New York. Diese Struktur ermöglicht es, gemeinsam mit anderen internationalen Investoren indirekt in Anlageobjekte zu investieren. Ihr Geschäftszweck ist dementsprechend die Beteiligung an mehreren US-Immobilien bzw. US-Immobilien-gesellschaften.

Im Wesentlichen ist das Joint Venture so aufgebaut, dass die Fondsgesellschaft und internationale Investoren jeweils mittelbar an den Objektgesellschaften beteiligt sind: Die Beteiligung der Fondsgesellschaft erfolgt über die US-Beteiligungsgesellschaft PGREF V (Core) Parallel Fund (Cayman), L.P. Internationale Investoren sind über die Paramount Group Real Estate Fund V, L.P. (Parallelgesellschaft) an den Objektgesellschaften beteiligt.

Wie beim Finest Selection zielt die Strategie auf Wertsteigerungen und Verkaufsgewinne bei möglichst kurzen Halteperioden ab. Allerdings ist das Rendite-Risiko-Profil des Finest Selection 2 etwas niedriger als beim Vorgängerfonds. Auf Ebene der Fonds KG wurde kein Fremdkapital aufgenommen; die Finanzierung erfolgte komplett aus Eigenkapital. Seit April 2011 ist der Fonds voll platziert. Insgesamt wurden 20,5 Mio. US-Dollar Eigenkapital eingeworben.

Allgemeine Informationen zur Anlagestrategie des Fonds, den Immobilienmärkten New York und Washington, D.C., über das Management durch die Paramount Group und die Aussichten 2013 entnehmen Sie bitte den entsprechenden Abschnitten zum Fonds Finest Selection.

Bürogebäude

Nachfolgend werden die Objekte des Fonds Finest Selection 2 beschrieben.

31 West 52nd Street, New York



1301 Avenue of the Americas
(6th Avenue), 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. Es handelt sich um die 1986 fertiggestellte, 30-geschossige ehemalige New Yorker Firmenzentrale der Deutschen Bank. Zum 31. Dezember 2012 lag der Marktwert des in einer 1-a-Lage in Midtown Manhattan gelegenen Objekts mit 770 Mio. US-Dollar deutlich über dem Vorjahreswert (725 Mio. US-Dollar).

Das repräsentative Bürogebäude umfasst rund 70.280 m² vermietbare Fläche. Es ist u.a. an eine Vielzahl namhafter Unternehmen wie Clifford Chance LLP, Financial Security Assurance, Toronto-Dominion Bank und Citigroup Global Markets vermietet. Im Jahr 2012 wurden einige bestehende Mietverträge neu verhandelt und zwei neue Mietverträge für Einzelhandelsflächen abgeschlossen.

Informationen zu diesem Objekt entnehmen Sie bitte den Angaben zum Fonds Finest Selection.

Liberty Place, 325 7th Street,
Washington, D.C.



1899 Pennsylvania Avenue,
Washington, D.C.



Bei der im Juni 2011 erworbenen Immobilie handelt es sich um das zwölfstöckige „Liberty Place“-Gebäude mit einer Mietfläche von 14.860 m². Es wurde 1991 errichtet und mit dem denkmalgeschützten „Fireman's Fund Building“ aus dem Jahre 1882 verbunden und vereint so das klassische Design des 19. Jahrhunderts mit der Funktionalität moderner Büroflächen. Aufgrund der exponierten Ecklage des Grundstücks und der auf allen vier Seiten befindlichen Fensterfronten bietet das Objekt sehr gute Lichtverhältnisse in den Büros.

Das Class A-Bürogebäude liegt zwischen dem Weißen Haus und dem Kapitol, im Herzen der historischen „Penn Quarter Neighborhood“ von Washington, D.C. Es besteht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr; die nächste Haltestelle mit drei U-Bahn-Linien befindet sich direkt gegenüber. Aufgrund der einzigartigen Lage sind die Mietflächen besonders attraktiv für regierungsnahen Organisationen, Verbände und Lobbyisten. Zu den derzeitigen Großmietern gehören Pfizer, Fidelity Real Estate Company, The National Retail Federation, The American Hospital Association und The Chicago Mercantile Exchange.

Mit der Vollvermietung und dem in den nächsten Jahren zu erwartenden Mieterwechsel ist die Immobilie gut positioniert, um von kurz- bis mittelfristigen Mietsteigerungen profitieren zu können. Insbesondere das erhebliche Wertsteigerungspotenzial durch Neuvermietungen nach Auslaufen von Mietverträgen macht dieses Objekt zu ei-

nem sehr interessanten Investment. Der Marktwert des Gebäudes wurde zum 31. Dezember 2012 mit 147 Mio. US-Dollar ermittelt. Das sind 3 Mio. US-Dollar weniger als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres.

1899 Pennsylvania Avenue, Washington, D.C.

Im Juli 2011 erfolgte der Ankauf der Anteile an der Immobilie durch den Fonds. Alle weiteren Informationen zu diesem Objekt entnehmen Sie bitte den Angaben zum Fonds Finest Selection.

Finest Selection 2

New York,
Washington, D.C.

Fondsbilanz

Fondsdaten

Fondsbezeichnung	Finest Selection 2
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG USA 4 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2009-2011
Platzierungsstatus	platziert
Komplementärin	Hamburg Trust Verwaltung HTV USA GmbH, Hamburg (bis 14.12.2012); HT USA 4 Verwaltungs GmbH, Hamburg (seit 14.12.2012)
Fondsverwalter / Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	138

Objektdaten

Objektart	Bürogebäude
Standort	31 West 52nd Street, New York
Ankauf	Dezember 2007
Mietfläche	70.280 m²
Standort	1301 Avenue of the Americas (6th Avenue), New York
Ankauf	August 2008
Mietfläche	163.652 m²
Standort	Liberty Place, Washington, D.C.
Ankauf	Juni 2011
Mietfläche	14.860 m²
Standort	1899 Pennsylvania Avenue, Washington, D.C.
Ankauf	Juli 2011
Mietfläche	17.323 m²

Investitions- und Finanzierungsphase

in US-Dollar	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG			
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	108.745.000	20.515.000	-88.230.000
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	3.262.350	615.450	-2.646.900
Gesamt Eigenkapital	112.012.350	21.135.450	-90.876.900
Fremdkapital			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Fremdkapital Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Gesamt Fremdkapital	0	0	0
Gesamtfinanzierung	112.012.350	21.135.450	-90.876.900
Mittelverwendung Fonds KG			
Investitionsvolumen in die Beteiligungsgesellschaft	100.000.000	17.400.000	-82.600.000
Nebenkosten der Vermögensanlage	350.000	341.708	-8.292
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	11.564.432	3.182.582	-8.381.850
Liquiditätsreserve	97.918	211.160	113.242
Gesamtinvestition	112.012.350	21.135.450	-90.876.900

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 100.000 US-Dollar zum 31.12.2012

in US-Dollar	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	-	103.000	-
Steuerlast	-	0	-
Auszahlung	-	0	-
Kapitalbindung	-	103.000	-

Weitere Fonds

FONDS

domicilium

Der Fonds domicilium hatte im Jahr 2007 in zwei Neubauwohnanlagen mit insgesamt 385 Wohneinheiten in München-Riem investiert. Das Fondsvolumen betrug 50,9 Mio. Euro; der Anteil des Fremdkapitals lag bei 42,3 Mio. Euro. Aufgrund einer sehr starken Nachfrage vermögender Privatanleger im Vorfeld des offiziellen Vertriebsbeginns wurde das gesamte Eigenkapital in Höhe von rund 8,6 Mio. Euro im Rahmen eines Private Placements gezeichnet. Im Februar 2011 hat die Fondsgesellschaft ihre Anteile an den beiden Objektgesellschaften, in denen die Wohnanlagen gehalten wurden, an den Publikumsfonds Bouwfonds European Residential verkauft. Mit dem Verkauf wurde eine Vorsteuerrendite nach IRR-Methode in Höhe von 22 % p.a. realisiert. Mit dem ebenfalls im Jahr 2011 erfolgten Verkauf der Fondsgesellschaft hat Hamburg Trust seinen ersten geschlossenen Immobilienfonds erfolgreich veräußert.

domicilium 2

Der Ende 2007 aufgelegte Fonds domicilium 2 investierte in fünf vermietete Apartmentanlagen in den USA. Sie umfassten insgesamt 1.208 Wohneinheiten in gehobener Qualität an den Standorten Kissimmee und Oakland Park in Florida sowie Amarillo und Abilene in Texas. Das Fondsvolumen betrug 114 Mio. US-Dollar, davon 47 Mio. US-Dollar Eigenkapital und 67 Mio. US-Dollar Fremdkapital. Im Jahr 2008 kam es in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld insbesondere in der zweiten Jahreshälfte zu stärkeren kurzfristigen Wertschwankungen der von diesem Fonds gehaltenen Immobilien, und eine Prognose zur weiteren Marktentwicklung war nur schwer möglich. Angesichts dessen stoppte Hamburg Trust den Vertrieb des Fonds im Dezember 2008 und unterbreitete den bereits beigetretenen Anlegern noch im selben Monat ein Rückkaufangebot. Ziel dieser Maßnahmen war es, vorhandene Werte zu sichern und den Anlegern eine kurzfristige Rendite zu ermöglichen. Das Angebot, das eine vollständige Rückzahlung der Einlage und des Agios in Höhe von 5 % sowie eine anteilige Verzinsung von

7 % p.a. vorsah, wurde von den Anlegern einstimmig angenommen. Die Rückzahlung wurde im Januar 2009 abgeschlossen, wobei die meisten Anleger aufgrund der Entwicklung des US-Dollarkurses über die vereinbarte Verzinsung hinaus Währungsgewinne erzielen konnten, deren Höhe vom Einzahlungszeitpunkt abhing. Das den Anlegern zugewiesene Ergebnis für die Zwecke der US-Einkommensteuer belief sich auf 4,73 %.

domicilium 4

Der ursprünglich unter dieser Bezeichnung geplante Fonds wurde nicht in den Vertrieb gebracht, da Hamburg Trust die als Investitionsobjekt vorgesehene projektierte Wohnanlage mit 70 Wohneinheiten in Hamburg-Lokstedt vor dem Fondsstart an ein norddeutsches Family Office vermittelt hatte.

shopping edition

2008 hatte Hamburg Trust mit dem Vertrieb seines ersten Australien-Fonds shopping edition begonnen, der in das Shopping-Center „Dandenong Plaza“ in Melbourne investieren sollte. Von der unabhängigen Ratingagentur Scope wurde das als reiner Eigenkapitalfonds konzipierte Produkt mit dem Investment-Rating „AA“ (sehr gut) bewertet. Aufgrund der starken Zurückhaltung der Anleger infolge der weltweiten Finanzkrise und insbesondere nach der Insolvenz der US-Investmentbank Lehman Brothers im September 2008 stellte Hamburg Trust den Vertrieb des Fonds jedoch im Dezember 2008 ein. Bereits beigetretene Anleger erhielten ihre Einlage inklusive Agio und einer marktüblichen Verzinsung ausgezahlt, sodass ihnen durch die Einstellung des Fonds für den Zeitraum ihrer Investition kein Nachteil entstand.

Prüfungsbescheinigung

An die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (nachfolgend Hamburg Trust genannt):

Wir haben die in einem Soll-Ist-Vergleich tabellarisch dargestellten Zahlenangaben zu den öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die in der „Leistungsbilanz 2012“ in der Fassung vom 30. September 2013 auf den Seiten 28-31, 34-35, 37-39, 42-43, 46, 53-55, 59-60, 64-65, 67-69, 72-73, 79-80 und 84 dargestellt sind, daraufhin geprüft, ob sie in allen wesentlichen Belangen aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen richtig hergeleitet sowie i.S.d. IDW Standards: Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen (IDW S 4) vollständig und klar dargestellt sind.

Verantwortlich für die Erstellung des Leistungsnachweises, einschließlich der vorgenannten Zahlenangaben, sind die gesetzlichen Vertreter der Hamburg Trust. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über die richtige Herleitung sowie i.S.d. IDW S 4 vollständige und klare Darstellung der Zahlenangaben im Soll-Ist-Vergleich abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen Entwurf IDW Prüfungsstandards: Prüfung des Soll-Ist-Vergleichs in Leistungsnachweisen über durchgeführte Vermögensanlagen (IDW EPS 902) durchgeführt. Ausgangspunkt unserer Prüfung sind die prognostizierten Soll-Angaben der veröffentlichten Verkaufsprospekte einschließlich der Nachträge sowie die Ist-Angaben zu den einzelnen Vermögensanlagen auf Basis der durch Wirtschaftsprüfer/Wirtschaftsprüfungsgesellschaften geprüften Jahresabschlüsse bzw. sonstigen geprüften Rechnungslegungsinformationen sowie der von Finanzbehörden erlassenen Bescheide zu den durchgeführten Vermögensanlagen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse sind die in einem Soll-Ist-Vergleich tabellarisch dargestellten Zahlenangaben zu den öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die in der „Leistungsbilanz 2012“ in der Fassung vom 30. September 2013 auf den Seiten 28-31, 34-35, 37-39, 42-43, 46, 53-55, 59-60, 64-65, 67-69, 72-73, 79-80 und 84 dargestellt sind, in allen wesentlichen Belangen aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen richtig hergeleitet sowie i.S.d. IDW S 4 vollständig und klar dargestellt.

Die den vorstehend genannten Zahlenangaben zugrunde liegenden Verkaufsprospekte, Jahresabschlüsse, sonstigen geprüften Rechnungslegungsinformationen und von Finanzbehörden erlassenen Bescheide haben wir – im Rahmen dieser Leistungsbilanznachweisprüfung – weder einer eigenen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen und geben hierzu kein Prüfungsurteil ab. Auch die nicht unmittelbar im gesonderten Abschnitt des Leistungsnachweises aufgeführten Erläuterungen zu den im Soll-Ist-Vergleich tabellarisch dargestellten Zahlenangaben waren nicht Gegenstand unserer Prüfung.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für die Hamburg Trust 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 EUR 4 Mio. bzw. im Serienschadensfall insgesamt auf EUR 5 Mio. begrenzt.

Hamburg, den 30. September 2013

Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Christian Harms)
Wirtschaftsprüfer

(Jan Bernhardt)
Wirtschaftsprüfer

Glossar

Agio Als Agio (auch Aufgeld oder Ausgabeaufschlag) wird ein prozentualer Aufschlag auf die Beteiligungssumme eines Anlegers bezeichnet. Verwendet wird dieser vor allem zur Deckung der Vertriebskosten. Bei den von Hamburg Trust aufgelegten geschlossenen Fonds beträgt das Agio in der Regel 5 % der Zeichnungssumme.

AIFM-Richtlinie Die EU-Richtlinie über die Manager Alternativer Investmentfonds (AIFM-Richtlinie) wurde von der EU-Kommission 2009 als Reaktion auf die Finanzkrise vorgelegt und am 11. November 2010 vom Europäischen Parlament verabschiedet. Sie enthält Vorgaben zur Regulierung des Kapitalmarktes, die von den einzelnen Mitgliedsstaaten bis Juli 2013 in nationales Recht zu überführen sind. Davon ist in Deutschland auch der Bereich der geschlossenen Fonds betroffen; er soll künftig vor allem durch die Bestimmungen des **Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB)** reguliert werden.

Angebotsmieten Als Angebotsmieten werden jene Mietpreise bezeichnet, zu denen Flächen zur Vermietung angeboten werden. Die für den wirtschaftlichen Erfolg eines Investors relevanten **tatsächlich erzielten Mieten** können von den Angebotsmieten abweichen. Zur Einschätzung von Markttrends ist die Entwicklung der Angebotsmieten jedoch ein wichtiger Indikator.

Anleger Als Anleger werden allgemein Personen bezeichnet, die Geld am Kapitalmarkt investieren. Bei geschlossenen Fonds bezeichnet der Begriff diejenigen Personen, die sich an der **Fondsgesellschaft** beteiligen. Sie werden dadurch zu Gesellschaftern und gehen – im Unterschied zu anderen Anlageformen wie zum Beispiel offenen Immobilienfonds – eine unternehmerische Beteiligung ein. Bei einem geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft (KG) wird zwischen **Komplementären** und **Kommanditisten** unterschieden. Üblicherweise treten die Anleger der Gesellschaft als **Kommanditisten** bei.

Asset Management Aufgabe des Asset Managements (deutsch: Vermögensverwaltung) als de facto Eigentümervertretung ist es, den langfristigen Werterhalt der gesamten Immobilieninvestition und die Erzielung der angestrebten Erträge sicherzustellen sowie Wertsteigerungen zu ermöglichen. Es unterscheidet sich da-

mit vom **Property Management**, welches sich auf die Verwaltung konkreter Objekte bezieht. Hamburg Trust führt das Asset Management für die Fondsimmobilien selbst durch, während das **Property Management** in der Regel an externe Partner vergeben wird.

Ausschüttung Die Ausschüttung ist derjenige Teil des in einem bestimmten Geschäftsjahr von der **Fondsgesellschaft** erzielten Liquiditätsüberschusses, der an die Anleger des Fonds ausgezahlt wird. Üblicherweise wird die Höhe der Ausschüttung als prozentuale Angabe genannt, die sich auf das nominale **Eigenkapital** bezieht.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Ausschüttung nicht mit der erzielten Rendite gleichzusetzen ist und nicht als alleinige Grundlage zur Beurteilung des Anlageerfolgs dienen kann. Diese bemisst sich entscheidend auch nach dem Verkaufserlös der Immobilie am Ende der Fondslaufzeit. Auch schütten beispielsweise manche Fonds den Liquiditätsüberschuss nur teilweise oder gar nicht jährlich aus, sondern legen ihn stattdessen automatisch wieder in den Fonds an. Wieder andere Fonds, so auch jene unserer US-Reihe Finest Selection, sind so konzipiert, dass Anleger nicht an den laufenden Mieteinnahmen partizipieren, sondern ausschließlich an der durch professionelles **Asset Management** erzielten Wertsteigerung nach erfolgreichem Verkauf der Immobilie.

Bonität Als Bonität wird im weitesten Sinne die Kreditwürdigkeit eines Schuldners beziehungsweise dessen Fähigkeit bezeichnet, eingegangene Zahlungsverpflichtungen zuverlässig zu erfüllen. Relevant für Immobilienfonds ist die Bonität der Mieter als ein entscheidendes Kriterium für die Beurteilung der Einnahmensicherheit.

Hamburg Trust legt großen Wert darauf, nur in Immobilien mit besonders bonitätsstarken Mietern zu investieren oder bei denen durch bestimmte vertragliche Regelungen eine hohe Einnahmensicherheit erreicht wird. So ist beispielsweise beim domicilium 10 universitas der Betreiber unseres Investitionsobjekts, das Studierendenwerk Mainz, eine Anstalt öffentlichen Rechts und per Landesgesetz insolvenzunfähig.

Die 6 Säulen des Städte-Ratings

Bewertungskomponenten		
Arbeitsmarkt	Wohlstand	Stabilität
Beschäftigung im Dienstleistungssektor	Kaufkraft/Kopf	Größe Industrieaktor
Beschäftigung im Dienstleistungssektor	Konsumausgaben (yoy)	Diversifizierung Dienstleistungssektor
Beschäftigungswachstum	BIP (yoy)	Arbeitslosenvolatilität
Arbeitslosenquote		Volatilität des BIPs
Beschäftigungsquote		
Demografie	Zentralität	Lebensqualität
Anteil der unter 18-Jährigen	Erreichbarkeit Agglomerationszentren	Bildung
Bevölkerungswachstum	Erreichbarkeit Autobahnen	Bevölkerungsdichte
	Flughafenpassagiere im Jahr	Kriminalität
	Flughafenentfernung	Kulturelle Einrichtungen
	ICE-Verbindungen	

Quelle: DekaBank

Gesamtergebnis Dezember 2012

Gesamt-Index	Stadt	Rang	Veränderung	Gesamt-Index	Stadt	Rang	Veränderung
75,7	München	1	→	58,5	Mannheim	17	→
73,3	Hamburg	2	↑	58,1	Essen	18	→
72,3	Frankfurt	3	↓	55,4	Ulm	19	→
71,0	Bonn	4	↑	55,0	Leipzig	20	→
70,6	Düsseldorf	5	↓	52,7	Kiel	21	→
68,5	Mainz	6	→	51,0	Dortmund	22	↑
68,3	Köln	7	→	50,9	Bochum	23	→
66,8	Münster	8	↑	50,8	Erfurt	24	↑
66,7	Karlsruhe	9	↓	48,8	Wuppertal	25	↓
64,2	Nürnberg	10	→	48,7	Bremen	26	→
62,5	Dresden	11	↑	48,0	Mönchengladbach	27	↑
62,0	Hannover	12	→	47,5	Duisburg	28	→
60,0	Potsdam	13	↓	46,2	Krefeld	29	↑
60,0	Berlin	14	↓	44,7	Magdeburg	30	↓
59,9	Stuttgart	15	→	44,3	Saarbrücken	31	→
59,0	Wiesbaden	16	↓	36,5	Schwerin	32	→

Quelle: DekaBank

Central Business District Der Central Business District ist der bedeutendste Büroteilmarkt einer großen Metropole. Dabei kann es sich sowohl um zentrale Lagen wie beispielsweise in New York oder Frankfurt am Main handeln, aber auch um peripher gelegene Geschäfts- und Büroviertel wie beispielsweise La Défense in Paris.

Class A-Immobilien Als Class A-Immobilien werden im angelsächsischen Sprachraum solche Gebäude bezeichnet, die innerhalb eines bestimmten Teilmarktes das höchste Qualitätssegment darstellen.

DekaBank Städte-Rating Das jährlich von der DekaBank Deutsche Girozentrale, dem Wertpapierhaus der deutschen Sparkassen-Finanzgruppe, veröffentlichte Städte-Rating bewertet die Attraktivität der Immobilienmärkte von 32 Städten anhand der Kriterien Lage am Arbeitsmarkt, Demografie, Wohlstand, Zentralität, Stabilität und Lebensqualität. Die dabei ermittelten Ergebnisse beziehen sich jeweils auf die untersuchten Städte insgesamt; einzelne Mikrolagen werden dagegen nicht erfasst. Die Analyse wurde im Jahr 2012 bereits zum sechsten Mal durchgeführt.

Doppelbesteuerungsabkommen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) sind Verträge der Bundesrepublik Deutschland mit anderen Staaten, die dem Ziel dienen, eine doppelte Besteuerung in solchen Fällen zu vermeiden, in denen Steuerpflichtige aus einem der Vertragsstaaten auch Einkünfte im jeweils anderen Staat erzielen. In der Regel sehen die DBA vor, dass das Besteuerungsrecht nur von einem der Staaten wahrgenommen wird, während der andere darauf verzichtet. Üblicherweise wird dabei entweder die Anrechnungsmethode oder die Freistellungsmethode vorgesehen. Im ersteren Fall werden die im anderen Staat bereits gezahlten Steuern auf die im Heimatstaat zu entrichtenden Steuern angerechnet. Bei der Freistellungsmethode dagegen werden die bereits im Ausland versteuerten Einkünfte im Heimatstaat des Steuerpflichtigen von der Besteuerung freigestellt. Sie unterliegen lediglich dem Progressionsvorbehalt, werden also nur bei der Ermittlung des Steuersatzes berücksichtigt.

Due Diligence Der Begriff „Due Diligence“ wurde aus dem Englischen übernommen und bedeutet so viel wie „sorgfältige Prüfung“. Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen wird darunter die umfassende Analyse und Prüfung einer Immobilie im Vorfeld einer eventuellen Ankaufsentscheidung verstanden. Gegenstand der Due Diligence sind dabei sowohl bauliche und technische als auch wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Aspekte, sodass in der Regel auch Experten dieser unterschiedlichen Fachgebiete daran beteiligt sind. Im Rahmen der Due Diligence soll festgestellt werden, inwieweit eine Immobilie den Investitionskriterien des potenziellen Käufers entspricht und welche Risiken eventuell mit der Investition verbunden wären.

Eigenkapital Als Eigenkapital einer Gesellschaft werden diejenigen Mittel bezeichnet, die ihr von den **Gesellschaftern** im Rahmen ihrer unternehmerischen Beteiligung zur Verfügung gestellt werden. Dabei kann es sich sowohl um Einlagen der Gesellschafter als auch um nicht ausgeschüttete Gewinne handeln. Nicht als Eigenkapital zu klassifizierende Mittel werden als **Fremdkapital** bezeichnet. Die Summe aus Eigen- und Fremdkapital ergibt die Bilanzsumme der Gesellschaft. Bei einem geschlossenen Fonds in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft umfasst das Eigenkapital vor allem die Kommanditeinlagen der Anleger sowie die Beteiligung des Komplementärs.

Fondsgesellschaft Als Fondsgesellschaft wird diejenige Gesellschaft bezeichnet, an der sich die **Anleger** beteiligen. Sie kann in eine Immobilie direkt oder durch Erwerb entsprechender Anteile an einer **Objektgesellschaft** investieren. In der Regel werden geschlossene Fonds heute in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft aufgelegt. Diese fungiert als Fondsgesellschaft und unterscheidet sich mit ihrem Namen meist von dem Namen, unter dem der Fonds in den Vertrieb gebracht wird. So lautet beispielsweise die Bezeichnung der Fondsgesellschaft, der die Zeichner des Fonds mit dem Namen shopping edition 3 – MILANEO beitreten, Hamburg Trust HTG Deutschland 15 Fonds 1 GmbH & Co. KG.

Fondsinitiator Der Fondsinitiator ist die Person oder das Unternehmen, welche bzw. welches einen geschlossenen Fonds auflegt und die Fondsanteile zur Zeichnung anbietet. Er entwickelt auch das Anlagekonzept des Fonds. Initiator der von Hamburg Trust angebotenen Fonds ist die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH.

Fondsmanagement Das Fondsmanagement umfasst die Verwaltung der aufgelegten Fonds inklusive der Anlegerbetreuung. Es arbeitet eng mit dem Asset Management zusammen und informiert sich dort laufend über die Entwicklungen der Fondsimmobilen.

Fondsschließung Ist das gesamte prospektierte **Eigenkapital** eines geschlossenen Fonds eingeworben worden, wird der Vertrieb beendet. Es werden dann keine neuen Gesellschafter mehr in die **Fondsgesellschaft** aufgenommen. Dies wird als Schließung des Fonds bezeichnet. Die Fondsschließung ist nicht zu verwechseln mit der Auflösung eines Fonds, die den Verkauf der Fondsimmobilen(n), die Verteilung des Veräußerungsgewinns an die Gesellschafter und die Liquidation der Fondsgesellschaft beinhaltet.

Fondsvolumen Das Fondsvolumen eines Fonds setzt sich aus dessen Eigen- und **Fremdkapital** zusammen. Nimmt ein Fonds zur Finanzierung seiner Investition kein Fremdkapital auf, spricht man von einem Eigenkapitalfonds. In diesem Fall entspricht das Fondsvolumen der Höhe des Eigenkapitals. So beträgt beispielsweise das Fondsvolumen des shopping edition 3 – MILANEO rund 151 Mio. Euro. Davon entfallen rund 71 Mio. Euro auf Eigen- und rund 80 Mio. Euro auf Fremdkapital.

Fremdkapital Beim Fremdkapital handelt es sich um die „Schulden“ bzw. die Verbindlichkeiten einer Gesellschaft. Im Falle eines geschlossenen Fonds sind darunter vor allem die zur Finanzierung der Investition aufgenommenen Darlehen zu verstehen. Es ergibt zusammen mit dem **Eigenkapital** die Bilanzsumme einer Gesellschaft beziehungsweise das **Fondsvolumen** eines geschlossenen Fonds.

Gesellschafter siehe „Anleger“

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) Im Zuge der Umsetzung der **AIFM-Richtlinie** in deutsches Recht wird in Deutschland das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) neu eingeführt. Dieses soll künftig alle Kapitalanlagen auf einer einheitlichen Grundlage regeln, darunter auch geschlossene Fonds. Damit nähern sich die bislang im Investmentgesetz geregelten Anlageformen wie Investmentfonds und Spezialfonds einerseits und bislang weniger regulierte Anlagen wie die geschlossenen Fonds andererseits deutlich stärker aneinander an.

Kaufkraft Die Kaufkraft entspricht dem für Konsumzwecke verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte, das nach Bedienung regelmäßig wiederkehrender Zahlungsverpflichtungen wie Wohnungsmiete, Kreditraten oder Versicherungsprämien übrig bleibt. Sie wird für einzelne Standorte in der Regel in Form des Kaufkraftindex angegeben, der ein wichtiges Auswahlkriterium bei Investitionen in Einzelhandelsimmobilien ist. So verfügt beispielsweise Stuttgart, der Investitionsstandort des Fonds shopping edition 3 – MILANEO, über einen Kaufkraftindex von 111,5 und liegt damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 100. Allerdings ist die Kaufkraft allein als Auswahlkriterium nicht ausreichend, sondern sollte stets im Zusammenhang mit **Umsatz- beziehungsweise Zentralitätskennziffern** betrachtet werden.

Kommanditgesellschaft Bei der Kommanditgesellschaft (KG) handelt es sich rechtlich um eine Personenhandels-gesellschaft von zwei oder mehr natürlichen und/oder juristischen Personen, die unter gemeinsamer Firma ein Handelsgewerbe betreiben. Sie unterscheidet sich von offenen Handelsgesellschaften dadurch, dass einer oder mehrere der Gesellschafter (die **Kommanditisten**) gegenüber den Gesellschaftsgläubigern nur mit einer bestimmten Vermögenseinlage haften. Mindestens ein Gesellschafter, der **Komplementär**, haftet jedoch persönlich. Beispiel: Beim Fonds **domicilium 10** werden die Zeichner Kommanditisten der Hamburg Trust HTG Deutschland 11 GmbH & Co. KG; als Komplementärin fungiert dagegen die HTD11 Verwaltungs GmbH.

Kommanditist Kommanditisten sind nur beschränkt haftende **Gesellschafter** einer **Kommanditgesellschaft**. Ihre Haftung gegenüber Gläubigern der Gesellschaft ist grundsätzlich auf die von ihnen geleistete und im Handelsregister vermerkte Einlage begrenzt. Die Kapitaleinlage eines Kommanditisten wird auch als **Kommanditanteil** bezeichnet.

Komplementär Der Komplementär ist der voll haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist nicht auf die von ihm geleistete Einlage begrenzt, sondern erstreckt sich auf sein gesamtes Vermögen.

Konsolidierte Darstellung Die Darstellung der Bilanzzahlen in den Fonds domicilium 3, domicilium 5, domicilium 6, domicilium 8 und FORum – Park Office unterscheidet sich von den Liquiditätsprognosen der Verkaufsprospekte: In den Verkaufsprospekten der Fonds wird die Betriebsphase stets konsolidiert dargestellt. So ergeben sich beispielsweise die im Prospekt dargestellten Mieteinnahmen aus den absoluten Mieteinnahmen umgerechnet mit dem Prozentsatz, der sich aus der mittelbaren Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG ergibt. In der vorliegenden Leistungsbilanz haben wir jedoch die Mieteinnahmen und die anderen Angaben absolut, d.h. zu 100 % dargestellt.

Leistungsbilanz Die Leistungsbilanz eines Fondsanbieters gibt Aufschluss darüber, wie sich die von einem Initiator aufgelegten Fonds entwickelt haben. Im Mittelpunkt stehen dabei Soll-Ist-Vergleiche zwischen den prospektierten und den tatsächlich erreichten Werten. Alle Mitglieder des Verbandes Geschlossene Fonds (VGF) e. V. sind verpflichtet, jährlich spätestens zum 30. September eine den Richtlinien des Verbandes entsprechende Leistungsbilanz vorzulegen.

Liquiditätsreserve Die Liquiditätsreserve ist der Teil der laufenden Überschüsse, der nicht ausgeschüttet, sondern als Sicherheitspolster im Vermögen des Fonds verbleibt. Hieraus können unvorhergesehene Kosten bestritten werden, ohne dass sich dies unmittelbar auf die Ausschüttungen und damit die Fondsrendite auswirkt. Sie errechnet sich aus der anfänglichen Liquiditätsreserve der Mittelverwendung (Investitions- und Finanzierungsphase) plus des kumulierten konsolidierten Liquiditätsergebnisses aus der Betriebs- und Bewirtschaftungsphase abzüglich kumulierter Auszahlungen.

Multiple on invested equity

Der sogenannte „equity multiple“ gibt das Verhältnis des Vermögenswertes zum investierten Kapital an. Bei einem multiple von 1,0 wird der Wert des Eigenkapitals exakt erreicht. Liegt der Wert darunter, bedeutet dies Kapitaleinbuße. Werte über 1,0 stehen für Kapitalgewinn. Ein multiple von 0,5 bedeutet beispielsweise, dass der derzeit rechnerische Wert bezogen auf das eingezahlte Eigenkapital 50 % beträgt und bei 1,1 110 %.

Objektgesellschaft Als Objektgesellschaft werden diejenigen Unternehmen bezeichnet, die eine oder mehrere Immobilien direkt halten. Investiert eine Fondsgesellschaft direkt in eine Immobilie, so ist sie zugleich Objektgesellschaft. Häufig erfolgen die Investitionen von Fondsgesellschaften jedoch indirekt durch Beteiligung an einer oder mehreren Objektgesellschaften. Bei dem Fonds **domicilium 10** fungiert beispielsweise die Studierenden-Wohnanlage Kesselberg GmbH & Co. KG als Objektgesellschaft.

Prognoserechnung In der Prognoserechnung eines geschlossenen Fonds wird eine Vorausschau der künftigen Entwicklung dargestellt, wie sie der Initiator zur Zeit der Prospekterstellung als realistisch erachtet. Sie enthält eine Darstellung aller relevanten Zahlungsströme über die gesamte Laufzeit des Fonds.

Property Management Das Property Management beschäftigt sich mit der Verwaltung von Immobilien. Es umfasst sowohl das kaufmännische als auch das technische Management. Zu den Aufgaben des kaufmännischen Property Managements gehören zum Beispiel die Betreuung der Mieter, die Abrechnung der Betriebskosten und die Mietenbuchhaltung, während das technische Property Management u.a. für die regelmäßige Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bzw. eventuell notwendige Reparaturarbeiten verantwortlich ist. Hamburg Trust lässt das Property Management in der Regel durch externe Dienstleister ausführen, die vom Asset Management gesteuert werden.

Risikomanagement(-system) Das Risikomanagement umfasst die Identifikation, Analyse und Bewertung von Risiken sowie Maßnahmen zur Risikovermeidung, -verminderung, -begrenzung und -überwachung. Im Zuge der Umsetzung der **AIFM-Richtlinie** in deutsches Recht wird künftig voraussichtlich die Einrichtung und Aufrechterhaltung einer dauerhaften Risikocontrolling-Funktion für Kapitalverwaltungsgesellschaften gesetzlich vorgeschrieben und dabei eine hierarchische und funktionelle Unabhängigkeit von den operativen Bereichen gefordert. Diese Funktionstrennung soll durch die BaFin überwacht werden. Jede Kapitalverwaltungsgesellschaft soll künftig über angemessene Risikomanagementsysteme verfügen und diese mindestens einmal pro Jahr überprüfen müssen.

Tatsächlich erzielte Mieten Die tatsächlich erzielten Mieten sind die Mietpreise, die beim Abschluss von Mietverträgen vereinbart werden. Sie sind das Ergebnis der Mietvertragsverhandlungen und können daher von den **Angebotsmieten** abweichen.

Treugeber Treugeber sind Anleger, die sich an einer Fondsgesellschaft mittelbar über einen **Treuhänder** beteiligen. Sie sind wirtschaftliche, aber nicht rechtliche Anteilseigner.

Treuhänder bzw. Treuhandkommanditist Der Treuhänder (bei einer KG oft auch als Treuhandkommanditist bezeichnet) hält als rechtlicher Anteilseigner Anteile an einer (Fonds-)Gesellschaft für Rechnung eines **Treugebers**. So übernimmt beispielsweise bei dem Fonds domicilium 10 die Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH die Funktion der Treuhandkommanditistin.

Trophy Building Als „Trophy Buildings“ werden im angelsächsischen Sprachraum besonders bekannte Gebäude mit einer hohen Reputation oder herausragendem Design bezeichnet, beispielsweise das Rockefeller Center in New York, der Sears Tower in Chicago oder der Transamerica Tower in San Francisco. Sie gelten häufig als Wahrzeichen für eine Stadt oder einen Standort und sind besonders bei institutionellen Investoren beliebte Anlageobjekte.

Umsatzkennziffer bzw. Zentralitätskennziffer Die Umsatzkennziffer beziehungsweise Einzelhandelszentralität ist ein Indikator dafür, ob ein bestimmter Einzelhandelsstandort **Kaufkraftzuflüsse** – beispielsweise aus dem Umland oder durch Touristen – erhält oder ob Kaufkraft an andere Standorte abfließt. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis des an einem Standort erzielten Einzelhandelsumsatzes zur dort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Im Zusammenhang mit der Kaufkraft ist sie ein wichtiges Beurteilungs- und Auswahlkriterium für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien, so beispielsweise auch bei den Fonds der Reihe shopping edition. Die Zentralitätskennziffer von Stuttgart liegt mit 125 deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 100.

Weichkosten Als sogenannte Weichkosten werden im weitesten Sinne alle Kosten bezeichnet, die bei einem geschlossenen Fonds im Unterschied zum Direktinvestment anfallen. Dies sind beispielsweise Kosten für Prospektierung, Vertrieb oder Managementgebühren. Kostenpositionen, die auch ein Direktinvestor zu tragen hätte – etwa die Grunderwerbsteuer oder die Notarkosten –, zählen dagegen nicht zu den Weichkosten. Hamburg Trust legt bei der Gestaltung der Kostenstruktur seiner Fonds großen Wert auf Transparenz und Gebührenfairness. So wurde beispielsweise für die Fonds der Reihe shopping edition ein Gebührenmodell entwickelt, das neben einer relativ niedrigen festen Vergütung von 0,63 % p.a. eine erfolgsabhängige variable Komponente enthält, um eine möglichst hohe Kongruenz zwischen den Interessen der Anleger und denen des **Fondsmanagements** zu erreichen.

Zweitmarkt Als Zweitmarkt werden alle Transaktionen bezeichnet, bei denen Beteiligungen an geschlossenen Fonds gehandelt werden. Im Unterschied zu Aktien, Anleihen oder ähnlichen Wertpapieren, die an den unterschiedlichen Börsen gehandelt werden können, gibt es für Beteiligungen an geschlossenen Fonds keinen vergleichbaren organisierten Markt. Es existieren nur wenige Handelsplattformen, über die Fondsanteile angeboten oder erworben werden können. Je nach Qualität und Entwicklung des Fonds können die am Zweitmarkt gezahlten Preise von der ursprünglichen nominalen Zeichnungssumme auch deutlich nach oben oder unten abweichen.

Kontakt und Impressum

Kontakt

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

Impressum

Herausgeber:

Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH,
Hamburg

Konzept und Gestaltung:

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotografie:

Hamburg Trust, Burgis Wehry, Norbert Weidemann,
Paramount Group, Aldinger + Wolf, ECE

Stand: 30. September 2013

© 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.

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.



www.hamburgtrust.de