

HAMBURG
TRUST

13



FAIR PLAY

GESCHÄFTSBERICHT UND LEISTUNGSBILANZ 2013

INHALT

- 1 Brief der Geschäftsführung
- 4 Highlights 2013/2014

7 FAIR PLAY

- 10 Lizenz erteilt
- 14 Im richtigen Moment am richtigen Ort
- 18 Blick über die Märkte

20 GESCHÄFTS- UND FONDSENTWICKLUNG: GESAMTBETRACHTUNG

- 22 Fakten Hamburg Trust
- 24 Geschäftsentwicklung
- 26 Entwicklung von Wirtschaft und Fondsmarkt
- 28 Kerndaten
- 30 Entwicklung der Fonds 2013/2014
- 31 Risikobericht
- 35 Ausblick
- 36 Performance-Kennzahlen
- 38 Gesamtbetrachtung Publikumsfonds 2013
- 42 Fonds-Standorte

44 EINZELFONDSBETRACHTUNG

- 44 domicilium 3
- 48 domicilium 5
- 52 domicilium 6
- 58 domicilium 7
- 62 domicilium 8 stabilis
- 70 domicilium 9
- 74 domicilium 10 universitas
- 78 shopping edition 2
- 82 shopping edition 2.2
- 85 shopping edition 3
- 87 shopping edition 3.2
- 88 FORum – Park Office
- 92 Finest Selection
- 98 Finest Selection 2
- 102 Finest Selection 4
- 106 Aufgelöste Investmentvermögen
und weitere Fonds

107 WEITERE INFORMATIONEN

- 107 Prüfungsbescheinigung
- 108 Geschäftsführung
- 109 Glossar
- 116 Kontakt und Impressum

Fondsentwicklung 2013: alle Fonds im Plan

domicilium 3

Investitionsvolumen: 30,9 Mio. Euro
Eigenkapital: 13,9 Mio. Euro
Status: 2009 platziert
Auszahlung für 2013: 5,00 %
planmäßig



domicilium 5

Investitionsvolumen: 63,1 Mio. Euro
Eigenkapital: 33,0 Mio. Euro
Status: 2010 platziert
Auszahlung für 2013: 6,00 %
über Plan



domicilium 6

Investitionsvolumen: 44,1 Mio. Euro
Eigenkapital: 23,0 Mio. Euro
Status: 2012 platziert
Auszahlung für 2013: 6,00 %
über Plan



domicilium 7

Investitionsvolumen: 29,5 Mio. Euro
Eigenkapital: 16,0 Mio. Euro
Status: 2013 platziert
Auszahlung für 2013: 5,00 %
planmäßig



domicilium 8 stabilis

Investitionsvolumen: 28,9 Mio. Euro
Eigenkapital: 15,4 Mio. Euro
Status: 2012 platziert
Auszahlung für 2013: 5,00 %
planmäßig



domicilium 9

Investitionsvolumen: 28,1 Mio. Euro
Eigenkapital: 17,8 Mio. Euro
Status: 2012 platziert
Auszahlung für 2013: 5,25 %
planmäßig



domicilium 10 universitas

Investitionsvolumen: 41,2 Mio. Euro
Eigenkapital: 27,5 Mio. Euro
Status: 2013 platziert
Auszahlung für 2013: 5,25 %
planmäßig



shopping edition 2

Investitionsvolumen: 139,3 Mio. Euro
Eigenkapital: 65,0 Mio. Euro
Status: 2010 platziert
Auszahlung für 2013: 6,00 %
planmäßig



shopping edition 2.2

Investitionsvolumen: 60,5 Mio. Euro
Eigenkapital: 28,5 Mio. Euro
Status: 2011 platziert
Auszahlung für 2013: 6,00 %
planmäßig



shopping edition 3

Investitionsvolumen: 151,0 Mio. Euro
Eigenkapital: 68,0 Mio. Euro
Status: 2013 platziert
Auszahlung für 2013: 3,00 %*
planmäßig



shopping edition 3.2

Investitionsvolumen: 107,3 Mio. Euro
Eigenkapital: 48,3 Mio. Euro
Status: 2013 platziert
Auszahlung für 2013: 3,00 %*
planmäßig



FORum – Park Office

Investitionsvolumen: 27,4 Mio. Euro
Eigenkapital: 13,0 Mio. Euro
Status: 2013 platziert
Auszahlung für 2013: 6,00 %
über Plan



Finest Selection

Investitionsvolumen: 45,3 Mio. Euro
Eigenkapital: 43,2 Mio. Euro
Status: 2011 platziert
Entwicklung 2013: planmäßig



Finest Selection 2

Investitionsvolumen: 21,1 Mio. Euro
Eigenkapital: 20,5 Mio. Euro
Status: 2011 platziert
Entwicklung 2013: planmäßig



Finest Selection 4

Investitionsvolumen: 7,9 Mio. Euro
Eigenkapital: 7,7 Mio. Euro
Status: 2013 platziert
Entwicklung 2013: planmäßig





BRIEF

der Geschäftsführung

*Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftspartner,*

wiederum blicken wir – nach 2012 – auf ein Rekord-Geschäftsjahr zurück. Mit über 154 Millionen Euro Eigenkapital haben wir 2013 das Platzierungsergebnis des Vorjahres noch einmal deutlich um 58 Millionen Euro – mehr als 60 Prozent – steigern können. Alle von uns aufgelegten Immobilieninvestments entwickeln sich wie prospektiert oder besser und erwirtschafteten bis Ende 2013 einen durchschnittlichen jährlichen Mittelrückfluss von 5,1 Prozent nach Steuern, bezogen auf das investierte Kapital. An unsere Investoren haben wir 2013 summa summarum etwa 16,2 Millionen Euro ausgezahlt. Das sind rund 14,4 Millionen Euro mehr als im Vorjahr. Getragen wird diese Steigerung maßgeblich von fünf seit 2012 gemanagten Fonds, die im vergangenen Geschäftsjahr wie geplant erstmals ihre Auszahlungen leisteten. Dazu haben wir vier Fonds neu ins Management übernommen und betreuten Ende 2013 Vermögensgegenstände (Assets under Management) von insgesamt etwa 1,15 Milliarden Euro. Das sind etwa 100 Millionen Euro mehr als im Jahr davor.

Unser Dank gilt allen Investoren, Vertriebs- und Geschäftspartnern, die uns und unseren Immobilien ihr Vertrauen geschenkt haben. In der vorliegenden Leistungsbilanz berichten wir im Detail darüber, wie sich unsere Fonds im Jahr 2013 entwickelt haben. Unser Versprechen gilt: Wir werden alles dafür tun, damit Ihr Investment ein Erfolg wird!

BRIEF

der Geschäftsführung

Mit der Geschäftsentwicklung 2013 hebt sich Hamburg Trust weiterhin vom allgemeinen Markttrend ab. Dieser war und ist durch ein insgesamt rückläufiges Neugeschäft vor allem bei geschlossenen Fonds für Privatanleger gekennzeichnet: Über alle Assetklassen hinweg wurde im Berichtsjahr mehr als ein Viertel weniger Eigenkapital eingeworben als 2012 und bei Immobilienfonds etwa sechs Prozent weniger. Zurückzuführen ist dies sicherlich teilweise auf die Skandale um einzelne Anbieter sowie die langwierigen Diskussionen um die Regulierungsmaßnahmen am Markt für Kapitalanlagen. Gleichwohl zeigt der Ausbau unseres Produktportfolios, dass professionell gemanagte Sachwertinvestments auch weiterhin stark nachgefragt werden und dauerhaft Konjunktur haben.

Fortsetzen konnten wir die positive Entwicklung auch im laufenden Geschäftsjahr 2014. Grundlage dafür ist die im Dezember 2013 erfolgte Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Unseren ersten Fonds nach dem neuen Kapitalanlagegesetzbuch haben wir im Februar 2014 gestartet. Der geschlossene Spezial-AIF (Alternativer Investmentfonds) „FORum Mainz“ investiert etwa 52,3 Millionen Euro in den Neubau der Hauptverwaltung der Berufsgenossenschaft Holz und Metall in Mainz. Im August folgte der „domicilium 11“ mit einer Mikroapartment-Wohnanlage in Frankfurt/Main.



Dirk Hasselbring,
Vorsitzender der Geschäftsführung

In den kommenden Monaten werden wir sowohl unser Produktportfolio umfassend weiterentwickeln als auch die Qualität der Investor Relations. Benchmark sind für uns dabei das institutionelle Immobiliengeschäft bzw. die börsennotierten Gesellschaften. Auf welche Erfolgsfaktoren wir uns in der Realisierung stützen und welche Akzente wir im Interesse unserer Investoren setzen wollen, erläutern wir Ihnen gerne auf den nachfolgenden Seiten.

Sie dürfen darauf vertrauen, dass wir auch 2014 all unsere Kraft dafür einsetzen werden, die Erfolge der vergangenen Jahre fortzuführen. Wir freuen uns, mit Ihnen gemeinsam die Zukunft zu gestalten.

Mit besten Grüßen aus Hamburg

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Hasselbring'. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the end.

Dirk Hasselbring

HIGHLIGHTS 2013/2014

2013

Januar 2013

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



Markus Griese, 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 Millionen Euro.

Mai 2013

Nach nur fünf Monaten Platzierungszeit wird der Fonds „shopping edition 3“ mit rund 68 Millionen 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“ ist die 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.

Juni 2013

Die zweite Vollplatzierung gelingt innerhalb kurzer Zeit: Für den im Dezember 2012 gestarteten „domicilium 10 universitas“ wurden 27,5 Millionen Euro bei privaten Anlegern eingeworben. Investiert wird in eine im Bau befindliche Studentenwohnanlage mit 795 Einheiten in Mainz.



August 2013

Hamburg Trust hat mit „Finest Selection 3“ den Vertrieb seines vierten US-Fonds gestartet. Dieser wird in Premium-Büroimmobilien an erstklassigen Standorten der 24-Stunden-Städte New York, Washington, D.C. und San Francisco investieren. Angestrebt wird eine Vorsteuerrendite von jährlich 10 %. Die Auswahl und Verwaltung der Assets erfolgen wie bei den Vorgängerfonds durch die Paramount Group.



Oktober 2013

Hamburg Trust hat sein bislang größtes Immobilienprojekt erfolgreich platziert. Für das Stuttgarter ECE-Shopping-Center MILANEO wurden insgesamt etwa 203 Millionen Euro bei privaten und institutionellen Investoren eingesammelt. Die zweite Privatanlegertranche „shopping edition 3.2“ mit einem Volumen von etwa 48 Millionen Euro wurde nach etwa fünf Monaten Vertrieb erfolgreich geschlossen.

Hamburg Trust hat für etwa 55 Millionen Euro die neu zu errichtende Hauptverwaltung der Berufsgenossenschaft Holz und Metall (BGHM) in Mainz erworben. Die Büroimmobilie mit einer Mietfläche von 17.400 Quadratmetern sowie etwa 500 Stellplätzen befindet sich zentrumsnah am etablierten Bürostandort Kisselberg.

Dezember 2013

Hamburg Trust hat die Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erhalten und kann nunmehr nach dem Kapitalanlagegesetz (KAGB) regulierte inländische geschlossene Spezial-Alternative Investment Funds (AIF) und inländische geschlossene Publikums-AIF sowie EU- und ausländische AIF im Immobilienbereich auflegen und managen.

Hans-Peter Renk (46) hat bei Hamburg Trust die Leitung des Vertriebs übernommen. Als Chief Sales Officer (CSO) wird er sowohl für den institutionellen Bereich als auch für den weiteren Ausbau des Publikumsgeschäfts verantwortlich zeichnen. Renk verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung im institutionellen Geschäft.

2014

Februar 2014

Hamburg Trust startet seinen ersten Fonds gemäß dem neuen KAGB. Der geschlossene Spezial-AIF „FORum Mainz“ richtet sich an institutionelle Anleger und investiert etwa 52,3 Millionen Euro in den im Oktober 2013 erworbenen Neubau der Hauptverwaltung der Berufsgenossenschaft Holz und Metall in Mainz.



Mai 2014

Der US-Fonds „Finest Selection 4 Special Situations“ hat Anteile an der Finanzierung von zwei Büroobjekten in New York City erworben: dem Büro- und Geschäftshaus „2 Herald Square“ in Manhattan an der Ecke Broadway, West 34th Street und Sixth Avenue und dem „Class A“-Bürogebäude „470 Vanderbilt Avenue“ in Brooklyns neuem Entwicklungsgebiet „Atlantic Yards“.

August 2014

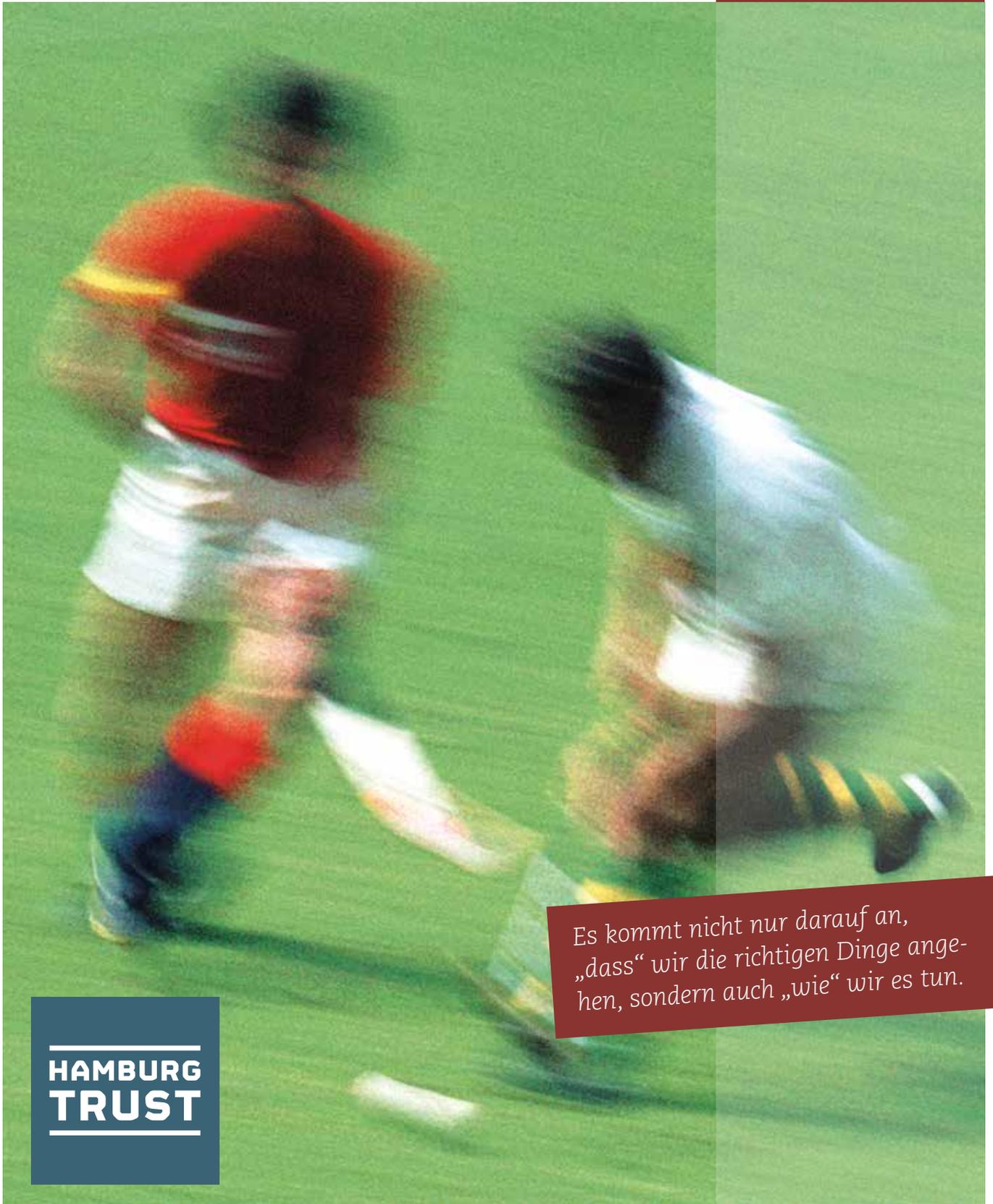
Hamburg Trust hat seinen ersten geschlossenen Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) gemäß dem neuen Kapitalanlagegesetz (KAGB) gestartet. Der „domicilium 11 Little East“ investiert etwa 30,3 Millionen Euro in eine vollvermietete Neubauwohnanlage mit Mikroapartments in Frankfurt am Main. Sie war im Juni 2014 erworben worden.

Mit einem Eigenkapitalvolumen von 6,26 Millionen US-Dollar wird der vierte US-Fonds „Finest Selection 3“ erfolgreich geschlossen.

FAIR PLAY

Erfolg ist auch eine Frage der Haltung

2 0 1 3



Es kommt nicht nur darauf an,
„dass“ wir die richtigen Dinge ange-
hen, sondern auch „wie“ wir es tun.

HAMBURG
TRUST



Lizenz erteilt

10

Erfolgreiche KVG-Zulassung
nach schneller Umsetzung der
KAGB-Anforderungen



Im richtigen Moment am richtigen Ort

14

Mit Vorstellungskraft und Antizipations-
vermögen findet Hamburg Trust die
richtigen Objekte



Blick über die Märkte

18

Im Interview
mit Andreas Schulten,
BulwienGesa

Liebe Leser,

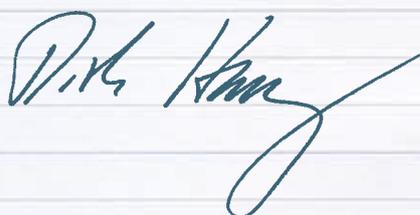
lassen Sie uns kurz über Hockey sprechen. Das Spiel gilt als eine der anspruchsvollsten Ballsportarten. Hohes Spieltempo und perfekte Ballbehandlung mit dem Hockeystock verlangen ein außergewöhnliches Maß an Fitness, Ballgefühl und Spielintelligenz. Körperliche und geistige Beweglichkeit zählen mehr als Kraft. Mit der Sportart werden Attribute wie Kompetenz, Leistungsfähigkeit, Schnelligkeit, Präzision, Team, Tradition, Dynamik und Ehrgeiz verbunden. Was aber besonders auffällt: Obwohl es Deutschlands erfolgreichste Mannschaftssportart ist – die Damen und Herren gehören seit Jahren zur Weltspitze und haben bereits jeden Titel, den es zu gewinnen gibt, mehrfach errungen – und die Spieler somit unter hohem Erfolgsdruck stehen, kommt Hockey ohne jegliche Doping- und andere Skandale aus. Oder vielleicht gerade deshalb?

Wir denken jedenfalls, dass sich dieses Beispiel perfekt auf unsere Branche und ihre Erfolgsaussichten anwenden lässt. Auch im Kapitalanlagegeschäft gilt: Wer erfolgreich sein will, sollte über Leistungswille und Kompetenz, Vorausblick und Intuition verfügen. Für das inzwischen 30-köpfige Team von Hamburg Trust ist Erfolg aber auch eine Frage der Haltung. Respekt vor dem Gegenüber und vor der anvertrauten Aufgabe haben, Herausforderungen annehmen, sie positiv beantworten und Lösungen entwickeln – diese Eigenschaften sind mindestens ebenso wichtig.

Für uns kommt es nicht nur darauf an, dass wir die richtigen Dinge angehen, sondern wie wir es tun. Das lässt sich auf einen Begriff reduzieren: Fair Play. Diese für uns entscheidende Qualität schließt größtmögliche Transparenz gegenüber unseren Anlegern, Investoren und Geschäftspartnern ebenso ein wie die optimale Bewirtschaftung der von uns betreuten Immobilien. Auch wenn es mal nicht so läuft wie geplant, halten wir damit nicht hinter dem Berg, sondern informieren offen über die Gründe und legen dar, was wir zur Verbesserung der Situation unternehmen werden. Selbstverständlich bieten wir Investoren auch die Möglichkeit, an den Sitzungen unseres Anlageausschusses bzw. den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen.

Wir denken, dass wir nur so für unsere Investoren erfolgreich sein können und damit Immobilienanlagen als Assetklasse insgesamt entscheidend nach vorne bringen werden.

Ihr Team von Hamburg Trust



ENDZIFFERN DES AKTENZEICHENS DER BAFIN
FÜR UNSEREN ANTRAG AUF KVG-ZULASSUNG:

0001

– DAMIT WAR HAMBURG TRUST AM
SCHNELLSTEN!

Hamburg Trust hat am 19. Dezember 2013 die Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erhalten. Damit können wir nunmehr nach dem KAGB regulierte inländische geschlossene Spezial-Alternative Investment Funds (AIF) und inländische geschlossene Publikums-AIF sowie EU- und ausländische AIF im Immobilienbereich auflegen und managen.

LIZENZ ERTEILT

Erfolgreiche
KVG-Zulassung
nach schneller
Umsetzung der
KAGB-Anfor-
derungen



Mit der KVG-Zulassung haben wir die Voraussetzung für die Weiterentwicklung unseres Produktportfolios und das Wachstum unseres Unternehmens geschaffen. // Dabei befinden wir uns nunmehr auf Augenhöhe mit anderen regulierten Produkten, und es gilt, sich in dieser „neuen Welt“ zurechtzufinden und ihre Herausforderungen zu meistern. Im Kern geht es um die Performance als wirklicher Investment-, Asset- und Portfoliomanager, denn dies erwarten unsere Investoren von uns. Eine qualitativ hochwertige Auswahl und Bewirtschaftung der Assets kann und wird nur durch Fondsmanager erfolgen, die ein substantielles Interesse an einer guten Performance der Beteiligungen während und am Ende ihrer Laufzeit haben. Zudem ist höchstmögliche Transparenz gefragt.

Was Letztere betrifft, so ist bereits ein erster Schritt getan, wenn beispielsweise künftig die Immobilien unserer neuen, regulierten Fonds regelmäßig bewertet werden. Darüber hinaus werden wir unser Reporting an Standards, wie sie für institutionelle Investoren üblich sind, anpassen. So werden wir künftig für alle Produkte fondsbezogene Quartalsberichte veröffentlichen, um die Qualität des Asset- und Propertymanagements einschätzen zu können. Diese Berichte werden über den Zustand des Investments informieren sowie anhand von Soll-Ist-Vergleichen über die wirtschaftliche Entwicklung, Sondereinflüsse und



„Mit der Einstellung auf die neuen Anforderungen haben wir unser Risikomanagement weiter professionalisiert und die Compliance institutionalisiert.“

MARKUS GRIESE

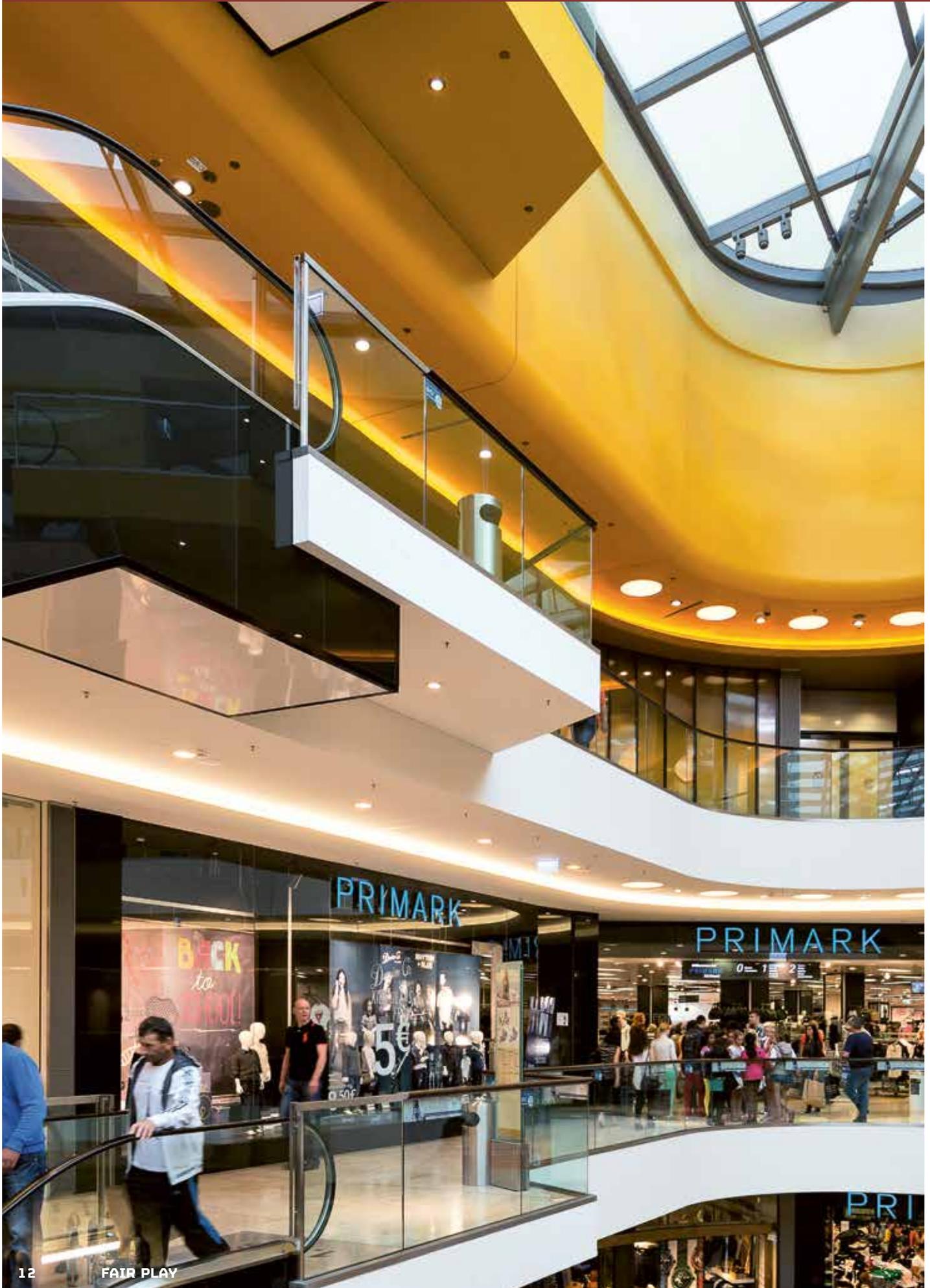
+++

90

Tage hat es gedauert von der Antragstellung bis zur Zulassung.

30

Alle dreißig Mitarbeiter waren in die Vorbereitung und Umsetzung der Zulassung eingebunden.





„Im Kern geht es um die Performance als wirklicher Investment-, Asset- und Portfoliomanager, denn dies erwarten unsere Investoren von uns.“

die Entwicklung des Standorts berichten und somit für einen kontinuierlichen Informationsfluss sorgen. Dabei wird sich jeder Bericht auf die jeweilige Einzelanlage konzentrieren, um den Investor gezielt über seine Beteiligung zu informieren. Jedem Anleger wird die Möglichkeit eingeräumt, diese Berichte postalisch oder per Internet abzurufen.

Die wahren Herausforderungen // Um das Image der geschlossenen Fonds nachhaltig zu verbessern und das Vertrauen der Anleger zurückzugewinnen, ist es zudem erforderlich, auch bei den Gebührenstrukturen und der laufenden Bewirtschaftung strengere Maßstäbe anzulegen. Es gilt, die sogenannten Upfront-Fees radikal zu senken und flächendeckend eine erfolgsabhängige Fonds- und Assetmanagementgebühr einzuführen, die sich nach der Wert- und Cashflowentwicklung des Objekts bemisst. Hamburg Trust setzt dies teilweise bereits seit über zwei Jahren um – mit positiver Resonanz bei Investoren und Vertriebspartnern, wie die Platzierungszahlen belegen. Wir werden uns gemeinsam mit anderen Investmenthäusern für klare und verbindliche gesetzliche Vorgaben in dieser Hinsicht einsetzen.

Sicherlich – das bedeutet einen wesentlich erhöhten Aufwand an Zeit und Geld, aber auch ein mentales Vorwagen in bislang nicht gekannte Regionen. Dies wird jedoch, neben der Objektakquise, die wirkliche Herausforderung der nächsten Wochen und Monate sein – abgesehen von einer radikalen Umgestaltung der Gebührenstruktur, die eher mittelfristig auf die Tagesordnung kommen wird. Nur wer die neuen Standards effizient und kostengünstig realisieren kann, wird einen entscheidenden Vorteil in der Akquisition der Investorengelder haben.



AIFM-RICHTLINIE: MEHR SICHERHEIT DURCH ERWEITERTE AUFSICHT

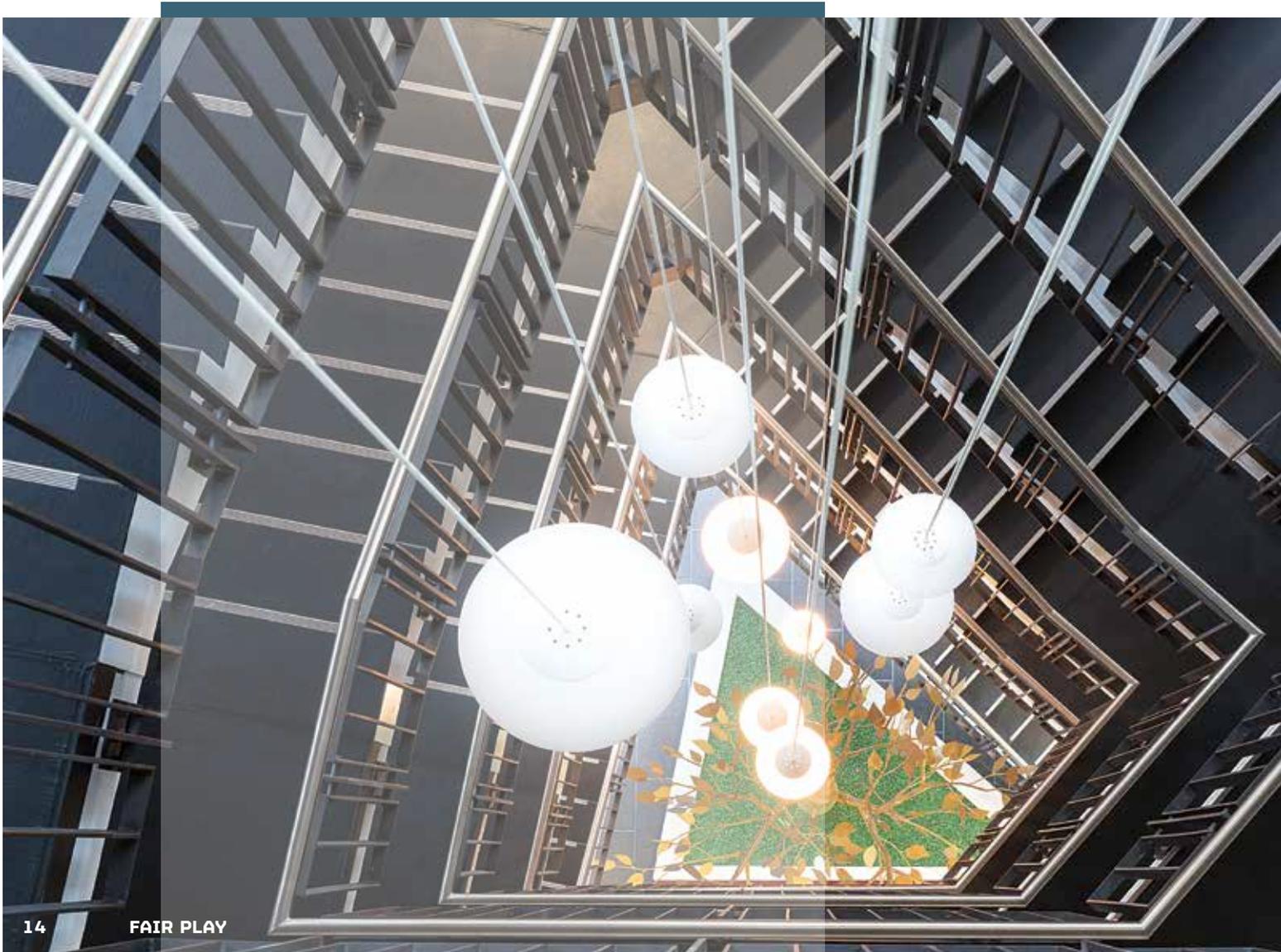
Seit dem 22. Juli 2013 gilt in Deutschland das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Seit dem Inkrafttreten des KAGB benötigt jeder Verwalter eines Investmentvermögens die Zulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Anders als nach dem damit aufgehobenen Investmentgesetz oder dem Vermögensanlagegesetz ist nicht der Fonds Gegenstand der Regulierung des KAGB, sondern die Tätigkeit des Fondsmanagers bzw. -verwalters, der im KAGB als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) bezeichnet ist. Dem KAGB liegt der sogenannte „materielle Fondsbegriff“ zugrunde, wonach grundsätzlich jede vertragliche und gesellschaftsrechtliche Struktur erfasst sein kann, sofern ein Investmentvermögen gegeben ist. Als Investmentvermögen gelten neben offenen, geschlossenen und Hedgefonds beispielsweise auch Private-Equity-Fonds. Damit stehen nach Angaben des Bundesministeriums der Finanzen nun „sämtliche Fondsmanager und Investmentfonds unter Aufsicht“.

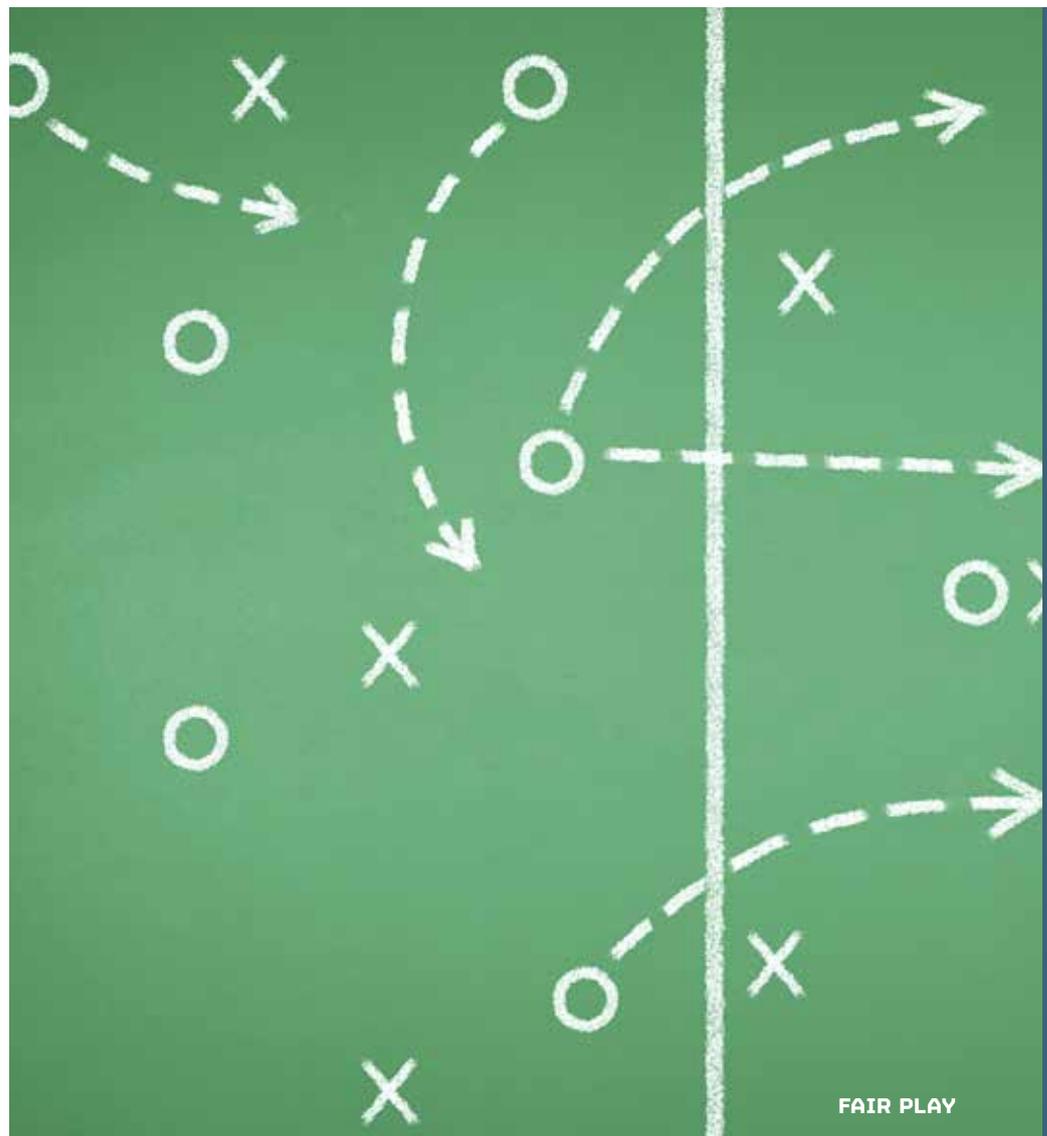


IM RICHTIGEN MOMENT AM RICHTIGEN ORT

Mit Vorstellungskraft und Antizipationsvermögen findet Hamburg Trust die richtigen Objekte



Entscheidend für den Anlageerfolg von Immobilien ist neben einer aktiven Bewirtschaftung durch ein leistungsfähiges Asset- und Propertymanagement ein sehr guter Marktzugang und langjährige Erfahrung des Investmentmanagers. Denn aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage von Immobilieninvestoren wird es besonders in den Metropolen immer schwieriger, Objekte zu Preisen zu erwerben, die attraktive Anfangsrenditen erlauben.



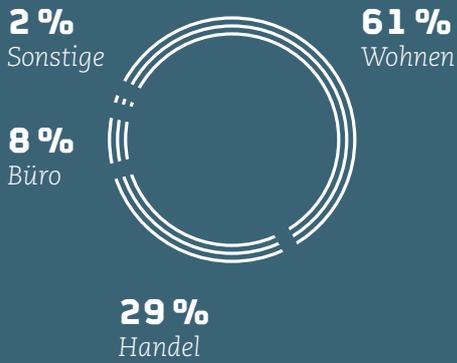


„Fragen, Fragen, Fragen!“ // Darunter ist das Verhältnis der Investitionssumme zu den Mieteinnahmen des ersten Jahres zu verstehen. Attraktive Anfangsrenditen sagen also vor allem etwas über die Vermietungssituation aus und bedeuten nicht einfach „möglichst niedriger Kaufpreis“. Es gibt durchaus viele Wohn- oder Bürogebäude, auch in den landläufig als sicher geltenden Großstädten, die man heute recht günstig erwerben könnte. Aber diese stehen oftmals ganz oder teilweise leer, weil sie beispielsweise nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen entsprechen oder weil sich das Gebiet um sie herum bzw. das Nutzerverhalten nicht in dem Maße entwickelt haben, wie es sich die heutigen Eigentümer einstmals versprochen hatten.

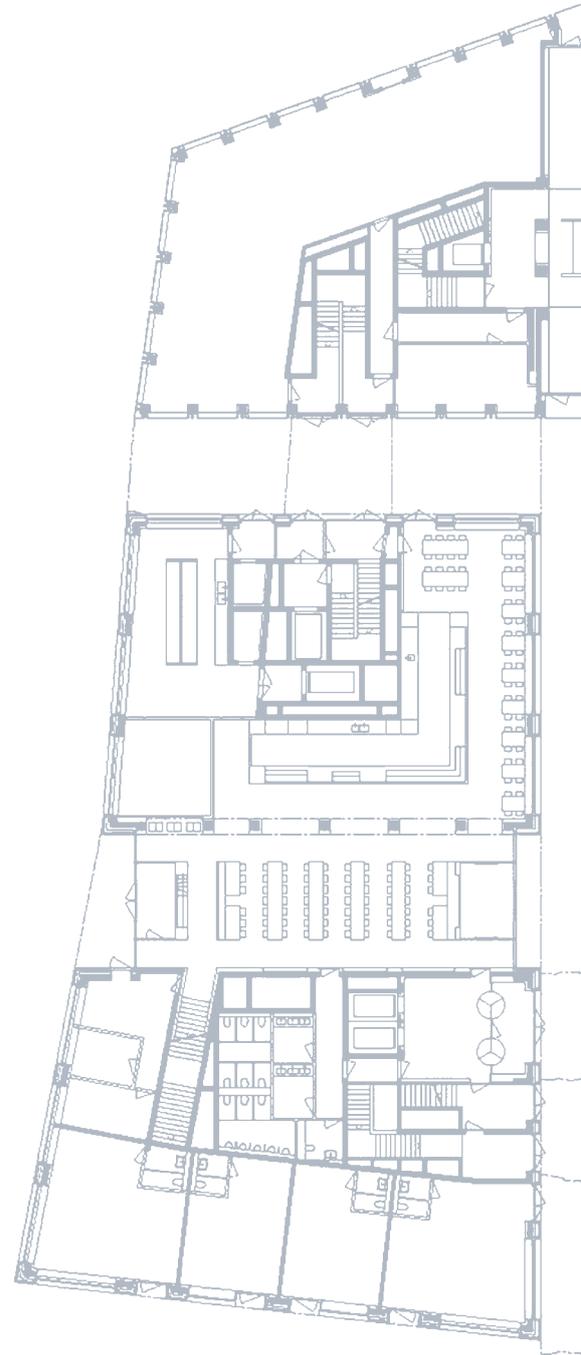
Aber auch wenn sie aktuell nicht leer stehen: Ein guter Investmentmanager muss voraussehen können, ob sich eine Immobilie auch noch in zehn oder fünfzehn Jahren wird erfolgreich vermieten bzw. am Ende der Anlagelaufzeit mit dem erwarteten Gewinn verkaufen lassen können. Wie wird

98,79%

In Deutschland verwalten wir 166.078 m². Zum 31.12.2013 waren davon 98,79 % vermietet.



Anteile der Nutzungsart am Deutschland-Portfolio von Hamburg Trust



sich die Bevölkerung und ihre Struktur einer Stadt wie Karlsruhe (Objektstandort unseres „FORum Park Office“) oder des Böblinger/Sindelfinger Areals „Flugfeld“ (Objektstandort von „domicilium 7“) in den nächsten Jahren entwickeln? Welche konkurrierenden Bauprojekte sind in der Umgebung eines entstehenden Shopping-Centers wie dem MILANEO in Stuttgart (Investitionsobjekt des „shopping edition 3“ bzw. „shopping edition 3.2“) geplant? Wie entwickelt sich das Einkaufsverhalten generell und speziell am ausgewählten Standort? Welche Perspektiven haben die Branchen, aus denen die künftigen Nutzer eines Büroobjekts kommen sollen? Wie sieht es mit der Bonität der Betreiber eines Seniorenwohnheims wie dem „Charlottenhof“ in Esslingen (Teilobjekt unseres „domicilium 9“) aus? Ist ein Gebäude wie das 1971 errichtete „1633 Broadway“ in New York City noch „state of the art“, gerade auch in puncto Nachhaltigkeit? Diese und viele weitere Fragen mussten und müssen unsere Spezialisten gemeinsam mit unseren Partnern anhand belastbarer Daten aus unabhängiger Quelle beantworten, um die künftige

Werthaltigkeit der Akquisition wirklich einschätzen zu können. Ohne tiefgehende Kenntnisse der lokalen Marktgegebenheiten sowie der Markt- und Immobilienzyklen ist dies nicht möglich. Und ohne die gegenseitige Erfahrung einer langjährigen erfolgreichen Zusammenarbeit mit dem Marktführer ECE wären wir beim Shopping-Center MILANEO in Stuttgart wohl kaum zum Zuge gekommen.

Unser Rat an potenzielle Investoren: Legen Sie neben der Immobilienexpertise auch großen Wert darauf, dass der Asset- bzw. Fondsmanager für Interessengleichklang mit den Anlegern sorgt – beispielsweise durch transparente, faire Gebührenmodelle oder Co-Investments.

Letztlich sollten Immobilie und Anlagestruktur individuell auf die Strategie der Anleger bzw. Investoren angepasst sein. Gute Manager sind heute so flexibel, dass sie daraus geeignete Produkte entwickeln.

Im Interview
mit Andreas
Schulden,
BulwienGesa

BLICK ÜBER DIE MÄRKTE



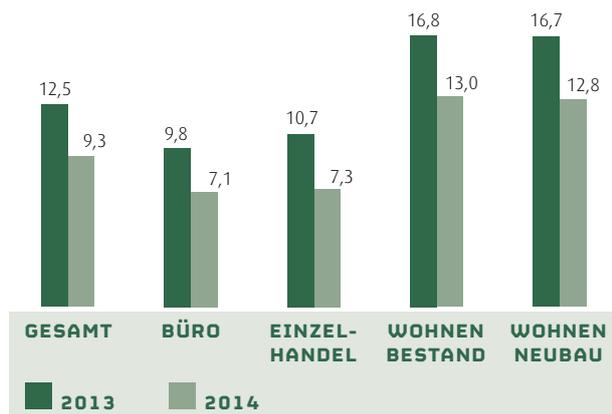
„Richtig segeln kann man eben nicht im vermeintlich sicheren Hafenbecken, sondern nur auf offener See. Dann muss man es aber auch können!“

ANDREAS SCHULTEN

Seit etwa zwei Jahren erlebt Deutschland geradezu einen Immobilienboom. Die wirtschaftliche Prosperität hat in Verbindung mit einem historischen Zinstief die Nachfrage in- und ausländischer Investoren merklich anziehen lassen. Insbesondere in den Metropolen sind die Kauf- und Mietpreise für Wohnungen angestiegen wie lange nicht mehr, und auch die Werte für Büroimmobilien klettern in die Höhe. Wir haben Andreas Schulden, einen der renommiertesten Marktexperten in Deutschland, nach den Aussichten für 2014 und den Perspektiven für Investoren befragt.

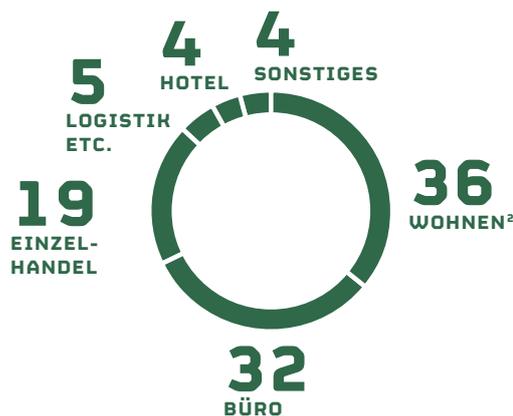


GESAMTRENDEITE IMMOBILIEN (TOTAL RETURN) 2013 UND PROGNOSE 2014 (nach Nutzungsarten)



Quelle: BulwienGesa AG, German Property Index

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN¹⁾ IN DEUTSCHLAND 2013 (nach Nutzungsarten)



1) ohne Leasing 2) inkl. IPOs und Übernahmen

Deutschland galt in den letzten Jahren bei Immobilieninvestoren als „sicherer Hafen“. Ist er dies nach wie vor? Auf jeden Fall. Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich weiterhin in sehr stabiler und guter Verfassung und ist bei in- und ausländischen Anlegern sehr begehrt. Diese suchen allerdings – anders als vor der Finanzkrise – nicht den schnellen Deal, sondern wollen nachhaltig in Substanzwerte investieren. Nicht zuletzt dadurch wurde zum Beispiel die Renaissance des Wohnungsmarktes in den deutschen Großstädten angetrieben. Was Büroimmobilien betrifft, so sind auch sie nach wie vor hochverzinsliche Vermögensanlagen mit einer durch Mieteinnahmen gut abgesicherten mittelfristigen Perspektive. Das macht sie derzeit so attraktiv.

Welche Investoren sind besonders aktiv?

Besonders aktiv sind institutionelle Investoren. Deren Immobilienanlagen sind im vergangenen Jahr auf knapp 48 Milliarden Euro angestiegen, was gegenüber dem Tiefpunkt in 2009 einem Zuwachs von 270 % entspricht. Wohnungsinvestments machen allein im institutionellen Geschäft heute einen Marktanteil von etwa 36 % aus.

Wie schätzen Sie die Wertentwicklung von Immobilien insgesamt ein, und was ist für 2014 zu erwarten?

Im Vergleich zum Vorjahr haben Immobilien 2013 weiter an Wert gewonnen. Der von uns erhobene German Property Index (GPI) weist über alle Nutzungsarten hinweg eine Steigerung um 0,6 Prozentpunkte von 11,9 (2012) auf 12,5 % (2013) aus. In diesem Jahr werden die Werte sicherlich deutlich geringer sein, wir gehen von 9,3 % aus (s. Grafik oben). Das hängt damit zusammen, dass die Transaktionen der letzten Jahre vor allem auf die Märkte der Metropolen und dort besonders auf möglichst sichere Core-Immobilien fokussiert waren. Dadurch sind insbesondere dort die Immobilienpreise – über alle Nutzungsarten – oftmals auf Höchststände angestiegen, und eine weitere Wertsteigerung dürfte nur noch schwer erzielbar sein. Vor diesem Hintergrund ist eine weitere durchschnittliche Wertveränderung von 3,1 % im

Jahr 2014 eher ein Beleg für die exzellente Verfassung, in der sich der deutsche Immobilienmarkt weiterhin befindet.

Wo lassen sich höhere Renditen denn noch erzielen?

Höhere Renditen lassen sich aufgrund der auf absehbare Zeit hohen Investorennachfrage zumeist nur in B-Lagen der Metropolen oder bislang weniger beachteten deutschen Standorten erzielen.

Bedeutet B-Lagen nicht auch ein höheres Risiko?

Natürlich ist das Risiko an solchen Standorten aus der Vogelperspektive betrachtet etwas höher. Das gilt insbesondere für Büroimmobilien. Deshalb sollte man vor einem Investment neben der Finanzmarktsituation sehr genau die realökonomischen Bedingungen vor Ort analysieren. Maßgeblich sind besonders Faktoren wie die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie soziodemografische Faktoren, zum Beispiel die Veränderungsrate der Anzahl der Haushalte oder die Aufteilung der Bevölkerung nach Alterskohorten. Zwar profitieren von der guten gesamtdeutschen Konjunktur auch viele der kleinen und mittleren deutschen Städte, aber bei Weitem nicht alle.



ANDREAS SCHULTEN VORSTAND BULWIENGESA AG

Als Vorstand des Marktforschungsunternehmens BulwienGesa ist Andreas Schulten ein ausgewiesener Kenner des deutschen und internationalen Immobilienmarktes. Schulten ist Mitglied im Rat der Immobilienweisen und hat diverse Dozentenstellen inne, z. B. an der European Business School/Real Estate Management Institute in Wiesbaden, an der International Real Estate Business School in Regensburg und an der Technischen Universität Berlin.

GESCHÄFTS- UND FONDSENTWICKLUNG

Hamburg Trust 2013

GESAMTBETRACHTUNG

- 22 Fakten Hamburg Trust
- 24 Geschäftsentwicklung
- 26 Entwicklung von Wirtschaft und Fondsmarkt
- 28 Kerndaten
- 30 Entwicklung der Fonds 2013/2014
- 31 Risikobericht
- 35 Ausblick
- 36 Performance-Kennzahlen
- 38 Gesamtbetrachtung Publikumsfonds 2013
- 42 Fonds-Standorte

EINZELFONDSBETRACHTUNG

- 44 domicilium 3
- 48 domicilium 5
- 52 domicilium 6
- 58 domicilium 7
- 62 domicilium 8 stabilis
- 70 domicilium 9
- 74 domicilium 10 universitas
- 78 shopping edition 2
- 82 shopping edition 2.2
- 85 shopping edition 3
- 87 shopping edition 3.2
- 88 FORum – Park Office
- 92 Finest Selection
- 98 Finest Selection 2
- 102 Finest Selection 4
- 106 Aufgelöste Investmentvermögen und weitere Fonds

WEITERE INFORMATIONEN

- 107 Prüfungsbescheinigung
- 108 Geschäftsführung
- 109 Glossar
- 116 Kontakt und Impressum





30.01.2007

Gründungsdatum

Hamburg Trust
Grundvermögen und
Anlage GmbH



Gesellschaftssitz

Hamburg

Grundkapital

125.000 €

Anzahl Anleger

rd. 8.500

Mitarbeiterzahl

30

Unternehmensentwicklung



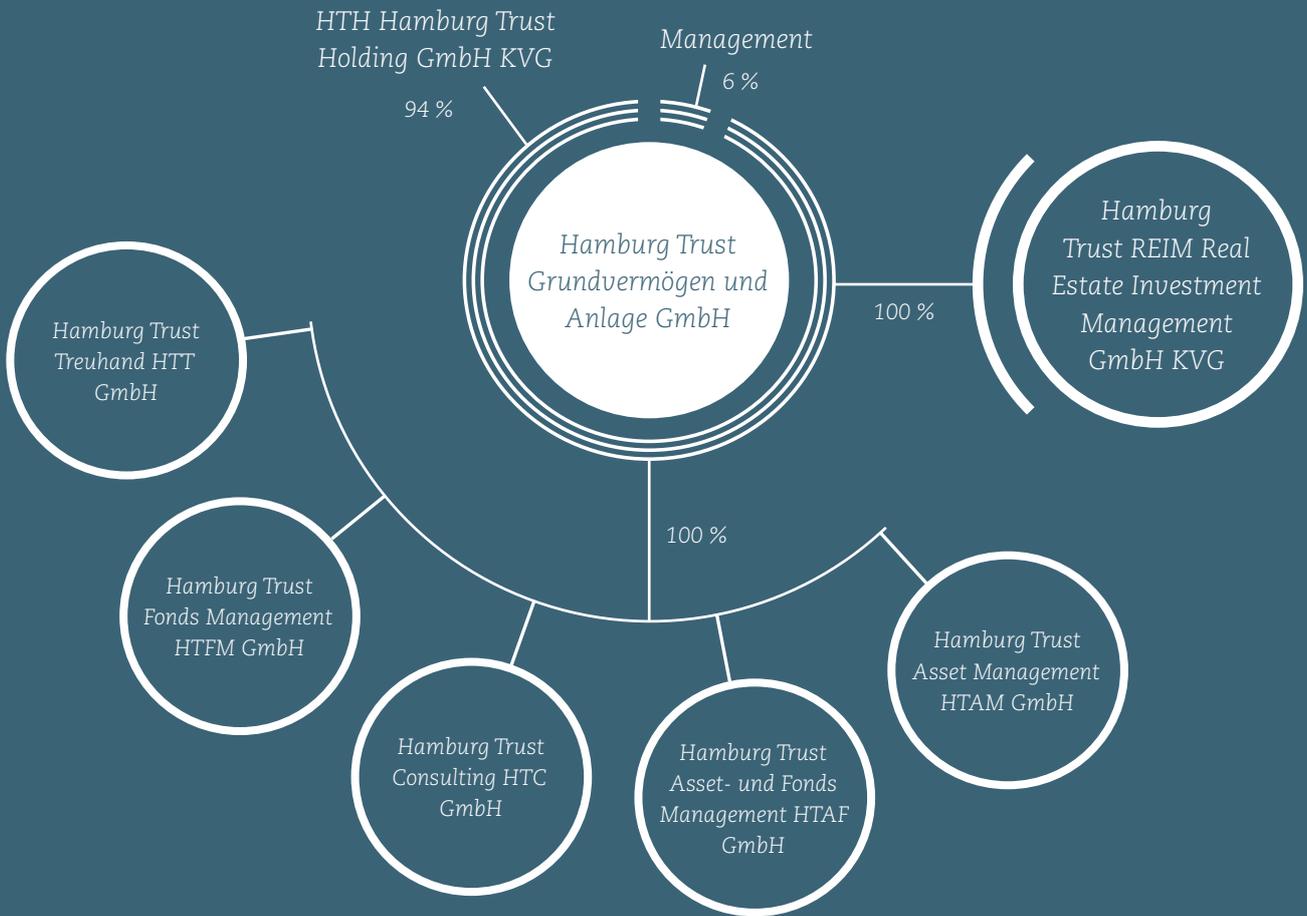
●
Gründung Hamburg Trust

○
Investition in Wohnanlagen
in München,
Start der **domicilium**-Reihe

○
Erster Fonds mit
US-Immobilien in Zusammen-
arbeit mit der
Paramount Group,
Start der **Finest Selection**-
Reihe

○
Investition in das
ECE-Shopping-Center
„Thier-Galerie“ in Dortmund,
Start der **shopping
edition**-Reihe

Unternehmensstruktur



★
ca. 1,15 Mrd. Euro
„Assets under Management“



○
Investition in ein Bürogebäude in Karlsruhe, Start der **FORum**-Reihe

○
SICAV-Fonds für institutionelle Investoren

◎
Investition in das ECE-Shopping-Center „MILANEO“ in Stuttgart

○
Hamburg Trust REIM erhält KVG-Zulassung

○
Erster Spezial-AIF (FORum Mainz)

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Unternehmensaufstellung

Die Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH ist ein Fonds- und Assetmanager für in- und ausländische Immobilieninvestments. Diese konzentrieren sich in Deutschland auf Shopping-Center und Wohnanlagen sowie Büro- und Spezialimmobilien in ausgewählten Märkten. In den USA investiert das Unternehmen zudem gemeinsam mit der Paramount Group, ein seit 45 Jahren auf dem US-amerikanischen Markt tätiges Unternehmen der Otto-Familie, in Premium-Büroimmobilien an erstklassigen Standorten der Metropolen New York, Washington, D.C. und San Francisco. Aktuell betreut die Hamburg Trust Gruppe „Assets under Management“ in Höhe von rund 1,15 Milliarden Euro für institutionelle und private Investoren.

Das Investmenthaus verfügt über die Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), regulierte inländische geschlossene Spezial-Alternative Investment Funds (AIF) und inländische geschlossene Publikums-AIF sowie EU- und ausländische AIF im Immobilienbereich aufzulegen und zu verwalten. In Zusammenarbeit mit lizenzierten Partnern konzipiert Hamburg Trust offene Spezial-AIF für institutionelle Investoren.

Investiert wird in Märkte mit hohen Einstiegsbarrieren, wo eine Duplizierung des Standorts kaum möglich und das Angebot neuer Projekte nur begrenzt vorhanden ist.

Deutschland/Wohnimmobilien

Seit Unternehmensgründung investiert Hamburg Trust in Wohnimmobilien und hat in diesem Segment inzwischen zehn geschlossene und einen Spezialfonds aufgelegt und erfolgreich platziert. Dabei konzentriert sich das Investment-Team ausschließlich auf Objekte im Segment „bezahlbares Wohnen“ in mittleren Lagen der westdeutschen Ballungsräume und Universitätsstädte, in denen mittel- bis langfristig die Nachfrage das Angebot übersteigt. Diese Fokussierung ermöglicht es, nachhaltig stabile Mieterträge für unsere Investoren zu erwirtschaften.

In den letzten Jahren haben wir unseren Anlagehorizont auf Spezialformen des Wohnens ausgedehnt, die bislang weniger im Fokus standen, zum Beispiel Senioren- und Studentenwohnungen oder auch Mikroapartments. Diese zielgruppengerechten Wohnformen werden künftig weiter an Bedeutung gewinnen.

Deutschland/Shopping-Center

Neben Wohnimmobilien bilden innerstädtische Einkaufszentren einen weiteren Schwerpunkt, wobei Hamburg Trust auch hier ausschließlich in den wirtschaftsstarke Ballungszentren und prosperierenden, wachsenden Mittelstädten investiert.

In der Produktreihe „shopping edition“ wurden bislang fünf geschlossene und ein Spezialfonds realisiert. Diese halten Anteile an zwei ECE-Shopping-Centern in Dortmund und Stuttgart. Co-Investor und Centermanager ist jeweils die ECE-Gruppe, Europas Marktführer für Shopping-Center.

Deutschland/Büro- und Verwaltungsgebäude

Seit 2009 investiert Hamburg Trust zudem im Rahmen der Produktreihe „FORum“ in Büro- und Verwaltungsgebäude im weitesten Sinne des Wortes. Dabei handelt es sich um Qualitätsimmobilien mit multifunktionalen (Gewerbe-)Flächen und guten Drittverwendungsmöglichkeiten in den wirtschaftsstarke, dynamischen Metropolen. Das Kürzel „FORum“ steht für Funktionale Objekte, Räume und mehr. Investiert wurde bislang in eine Büroimmobilie in Karlsruhe und die künftige Hauptverwaltung der Berufsgenossenschaft Holz und Metall in Mainz.

Künftiges Wachstumsfeld sind Immobilien für kommunale Aufgabenträger wie Studentenwohnheime, städtische Verwaltungsgebäude oder Universitäten. Das Hamburg-Trust-Team verfügt über umfangreiche Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit Städten und Kommunen und bietet Public-Private-Partnership-Projekte, bei denen die Interessen sämtlicher Beteiligten berücksichtigt werden.

USA/Gewerbeimmobilien

Für semiprofessionelle und professionelle Investoren, die ein höheres Chancen-Risiko-Profil schätzen, bietet Hamburg Trust den Einstieg in den US-Immobilienmarkt über exklusive Co-Investments mit dem Partner Paramount. Die Fonds der Serie „Finest Selection“ beteiligen sich über Zielfonds gemeinsam mit anderen internationalen Investoren an Gewerbeimmobilien oder immobilienbezogenen Investments in den Metropolen New York City, Washington, D.C. und San Francisco.

Die Paramount Group hat sich im Verlauf der letzten Jahrzehnte ein umfangreiches Immobilien-Know-how

angeeignet und die Fähigkeit erworben, Objekte in erstklassiger Lage und mit überdurchschnittlichem Rendite- oder Wertsteigerungspotenzial zu erkennen und zu vergleichbar günstigen Preisen zu erwerben. Mit eigenen operativen Teams in jedem verwalteten Gebäude gelingt es dem Unternehmen, die Immobilien durch aktives Propertymanagement, beispielsweise Neuvermietung oder -positionierung, nachhaltig im Wert zu steigern und mit deutlichem Gewinn wieder zu veräußern. Der Track Record zeigt beispielsweise eine Brutto-IRR (Internal Rate of Return, ohne Steuern, Inflation und ähnliche Einflussgrößen) von 18,1 % und einen durchschnittlichen Eigenkapital-Multiplikator von 2,2 für alle Investitionen seit 1995.

Hamburg-Trust-Modell

Bei seinen Investments in Deutschland kooperiert Hamburg Trust ausschließlich mit marktführenden oder nachweislich bonitätsstarken mittelständischen Projektentwicklern und strebt den Einstieg bereits in einer sehr frühen Projektphase an. So werden beispielsweise Kaufverträge oft vor Erteilung der Baugenehmigung geschlossen, um im Auftrag der Anleger eine größtmögliche Kontrolle über die Projektrealisierung zu sichern. Weil Hamburg Trust Kaufpreise überwiegend endfällig zahlt und die Immobilien in der Regel vollvermietet übernimmt, entfallen Bauträger- und Vermietungsrisiko. Zudem richtet sich der Kaufpreis nach der Ist-Miete, was Investoren Sicherheit bei der Rendite verleiht.

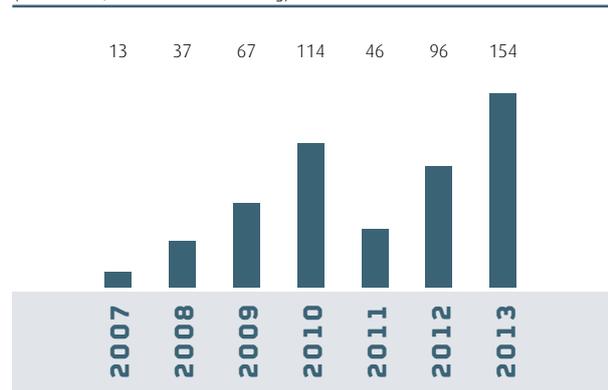
ENTWICKLUNGSKENNZAHLEN

(seit Unternehmensgründung)

Bereits aufgelegte Investmentvermögen	20
Zeichnungen zum Stichtag	8.478
Gesamt-Investitionsvolumen (inkl. Agio)	870,7 Mio. EUR
Durchschnittliche FK-Quote (bezogen auf das Fondsvolumen)	39,81 %
Summe des bisher insgesamt eingesammelten Eigenkapitals	502,1 Mio. EUR
Anzahl der Jahre seit Erstemission	7

ENTWICKLUNG DES PLATZIERTEN EIGENKAPITALS

(in Mio. EUR, kumulierte Darstellung)



ENTWICKLUNG VON WIRTSCHAFT UND FONDSMARKT

Stabilisierung der Weltkonjunktur

Die Weltkonjunktur hat sich im Jahresverlauf 2013 wieder stabilisiert, nachdem sie 2012 unter Einfluss der Eurokrise deutlich an Schwung verloren hatte. Insgesamt erhöhte sich die weltweit erbrachte Wirtschaftsleistung – gemessen am BIP – gegenüber dem Vorjahr um 3,0 % (2012: 2,6 %.) Getragen wurde die Erholung vor allem von China (Wachstum von 7,7 %), den asiatischen Schwellenländern und den Ländern der südlichen Sahara. Das Wachstum in den USA ließ gegenüber dem Vorjahr etwas nach; im Euroraum erholte es sich hingegen etwas, wenngleich es dort immer noch im negativen Bereich lag. Im Großteil der Industrieländer außerhalb des Euroraums verbesserte sich die konjunkturelle Entwicklung im Verlauf des Jahres 2013 spürbar.

REALES BRUTTOINLANDSPRODUKT UND VERBRAUCHERPREISE IN AUSGEWÄHLTEN LÄNDERN UND REGIONEN 2012-2015

(Veränderungen zum Vorjahr in %)

	2012	2013	2014*	2015*
Deutschland				
BIP-Wachstum	0,7	0,4	1,9	2,5
Wachstum Verbraucherpreise	2,0	1,6	1,7	2,5
Euroraum				
BIP-Wachstum	-0,6	-0,4	1,2	1,7
Wachstum Verbraucherpreise	2,5	1,4	1,0	1,6
USA				
BIP-Wachstum	2,2	1,9	2,5	3,0
Wachstum Verbraucherpreise	2,1	1,5	2,0	2,6
Weltwirtschaft				
BIP-Wachstum	2,6	3,0	3,6	4,0
Wachstum Verbraucherpreise	3,9	4,1	4,2	4,2

* Prognose

Quelle: Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel

Deutschland bleibt Europas Wachstumsmotor

Die deutsche Wirtschaft hat im Jahresverlauf 2013 die Schwächephase, die sich vor allem 2012 und auch noch im ersten Quartal 2013 zeigte, mehr und mehr hinter sich gelassen. Dabei leistete der Konsum anhaltend positive Wachstumsbeiträge: Die privaten Konsumausgaben stiegen laut Statistischem Bundesamt 2013 im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 0,9 %, die staatlichen um 1,1 %. Bei den Investitionen wurde die Trendwende vollzogen, und auch der Export trug mit einem Plus zum Vorjahr von 0,6 % wieder positiv zum Wirtschaftswachstum bei.

Seit Anfang 2014 hat sich dieser Aufschwung nochmal beschleunigt: Das Bruttoinlandsprodukt stieg in den ersten drei Monaten doppelt so schnell wie am Jahresende 2013 und mit 2,5 % so stark wie seit mehr als zwei Jahren nicht. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes kamen die positiven Impulse dabei hauptsächlich aus dem Inland: Sowohl der Staat als auch die privaten Haushalte erhöhten ihre Konsumausgaben. Laut Prognose der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) werden die Ausgaben der privaten Haushalte in Deutschland im Jahr 2014 real um 1,5 % steigen. Für die gesamte europäische Union erwartet GfK einen Anstieg zwischen 0,5 und 1,0 %. Zudem investieren Unternehmen deutlich mehr in Bauten und Ausrüstungen.

US-Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs

Im vierten Jahr der Nachkrisenerholung befindet sich die US-Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs. Das BIP hat sowohl insgesamt als auch pro Kopf sein Vorkrisenniveau um 6,2 % bzw. 1,4 % übertroffen. Auch die Unternehmensgewinne haben 2013 um 5,7 % zugelegt, wobei sich der Produktionsanstieg insbesondere im Sommerhalbjahr 2013 beschleunigt hat. Die Arbeitslosenquote ist 2013 gegenüber dem Vorjahr um 1,2 % (1,9 Millionen)

auf 7,4 % gesunken und lag zu Beginn des laufenden Jahres sogar bei 6,6 % – dem tiefsten Stand seit 2008. Die Zahl monatlich neu geschaffener Stellen bewegte sich mit 182.000 etwa auf dem Niveau des Vorjahres (183.000). Die Ratingagentur Moody's geht davon aus, dass im Zeitraum von 2012 bis 2016 etwa 7,3 Millionen Arbeitsplätze neu geschaffen werden. Dies verheißt gute Aussichten insbesondere für die Büromärkte der Beschäftigungszentren wie New York City und Washington, D.C.

Weil sich der Arbeits- und der Immobilienmarkt zunehmend belebten, verbesserte sich auch stetig die Verschuldungssituation der privaten Haushalte. In der Folge expandierten die privaten Konsumausgaben um 2 % – trotz zu Jahresbeginn in Kraft tretender Steuererhöhungen und Staatsausgabenkürzungen. Zudem stiegen die Wohnungsbauinvestitionen weiter kräftig an. So lag die Anzahl der privaten Baugenehmigungen im vergangenen Jahr laut dem United States Census Bureau um 19 % über dem Vorjahreswert.

Für das laufende Jahr 2014 deutet sich eine nochmalige Beschleunigung der Produktionstätigkeit an. Die seit zwei Jahren anhaltende Verbesserung auf dem Immobilienmarkt wird sich weiter fortsetzen und die Konsumnachfrage der privaten Haushalte durch die Vermögenseffekte angeregt. Mit einer Zinsanhebung der US-Notenbank Fed ist trotz der stetigen Verbesserung auf dem US-amerikanischen Arbeitsmarkt nicht zu rechnen, sodass die expansive Geldpolitik weiterhin die Investitionstätigkeit der Unternehmen sowie die Immobiliennachfrage stimulieren sollte.

Publikums-AIF: Platzierungsergebnis eher verhalten

Etwa 4,2 Mrd. Euro haben Anleger 2013 laut Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen (bsi) in geschlossene Beteiligungen deutscher Anbieter investiert. Das ist etwa 6 % weniger als im Jahr davor. Bei privaten Zeichnern ist der Rückgang noch deutlicher: Mit

2,3 Mrd. Euro legten sie 26 % weniger Kapital an als 2012. Dafür verbuchten institutionelle Investoren ein kräftiges Wachstum: 1,9 Mrd. Euro bedeuten ein Plus von 41 %. Den größten Anteil der Assets stellen weiterhin Immobilien, trotz eines Rückgangs von rund 6 %. Vor allem Auslandsimmobilien stiegen in der Gunst der Investoren und kamen auf ein Plus von 38 %. Dennoch liegen Deutschlandfonds mit mehr als 1,8 Mrd. Euro Eigenkapital deutlich an der Spitze.

Wir erwarten, dass es infolge der Regulierung mittelfristig eine Konzentration der Anbieter von Sachwertinvestments geben wird.

Hamburg Trust platzierungsstark gegen den Markttrend

Ungeachtet des weiterhin schwierigen Marktumfelds ist es Hamburg Trust gelungen, 2013 den Erfolg des Vorjahres zu übertreffen. Wir haben mit unseren Publikumsfonds etwa 154 Mio. Euro Eigenkapital platziert – deutlich mehr als 2012 (ca. 96 Mio. Euro). Den größten Anteil am Vertriebsfolg hatten die beiden Fonds „shopping edition 3“ und „shopping edition 3.2“, die jeweils 68 bzw. 48 Mio. Euro in das Stuttgarter ECE-Einkaufszentrum MILANEO investieren. Der verbleibende Anteil entfällt auf ein Studentenwohnheim in Mainz (Fonds „domicilium 10“), die US-Fonds „Finest Selection 3“ und „Finest Selection 4 Special Situations“ sowie auf die Fonds „FORum – Park Office“ und „domicilium 7“. Das Investitionsvolumen aller sechs im vergangenen Jahr von Hamburg Trust platzierten Fonds liegt bei 411 Mio. Euro.

KERNDATEN

ÜBERBLICK GESELLSCHAFTEN

Gesellschaft	Geschäftsgegenstand	Rechtsform	Gegründet
Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) • Management von regulierten inländischen geschlossenen Spezial-Alternative Investment Funds (AIF) und inländischen geschlossenen Publikums-AIF sowie EU- und ausländischen AIF im Immobilienbereich 	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	2013
Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Emittentin der Altfonds • Holding-Gesellschaft der Hamburg Trust Gruppe 	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	2007
Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Ganzheitliche Steuerung des Investmentprozesses für Fondsimmobilen der Hamburg Trust Gruppe • Übernahme der Assetmanagement-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 	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	2007
Hamburg Trust Asset und Fonds Management HTAF GmbH (vormals: Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH)	<ul style="list-style-type: none"> • Übernahme von Managementtätigkeiten für andere Gesellschaften, insbesondere kaufmännische Verwaltung • Betreuung und Information von Investoren und Anlegern • Übernahme der Funktion als Kommanditistin in Fonds der Hamburg Trust Gruppe 	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	2007
Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Treuhänderisches Halten und Verwalten von Beteiligungen für Anleger 	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	2007
Hamburg Trust Consulting HTC GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Vertrieb von Immobilienspezialfonds 	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	2009
Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Übernahme von Managementtätigkeiten für andere Gesellschaften, insbesondere kaufmännische Verwaltung • Betreuung und Information von Investoren und Anlegern • Übernahme der Funktion als Kommanditistin in Fonds der Hamburg Trust Gruppe 	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	2011

Stammkapital	Wesentliche Beteiligungsgesellschaften	Registergericht Hamburg Handelsregisternummer	Gesellschafter (Anteil)	Geschäftsführung	Insgesamt beteiligte Anleger	Anschrift und Geschäftssitz
EUR 125.000	-	HRB 126757	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (100 %)	Dirk Hasselbring, Markus Griese (seit 01.01.2013), Dr. Bernd Walter, Lutz Wiemer	8.478 (per 31.12.2013)	Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
EUR 500.000	HTAM, HTAF, HTC, HTI, HTFM, HTREIM	HRB 99956	HTH Hamburg Trust Holding GmbH, Berlin (88 %) Michael Arndt, Hamburg (6 %) Lutz Wiemer, Hamburg (3 %) Dr. Bernd Walter, Hamburg (3 %)	Dirk Hasselbring, Markus Griese (seit 01.01.2013), Dr. Bernd Walter, Lutz Wiemer		
EUR 25.000	-	HRB 101272	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (100 %)	Lutz Wiemer		
EUR 25.000	-	HRB 101107	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (100 %)	Jörg Kotzbacher, Malte Andes		
EUR 25.000	-	HRB 100573	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (100 %)	Jörg Kotzbacher, Malte Andes		
EUR 50.000	-	HRB 111691	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (100 %)	Dirk Hasselbring, Dr. Bernd Walter		
EUR 25.000	-	HRB 116677	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (100 %)	Jörg Kotzbacher, Malte Andes		

ENTWICKLUNG DER FONDS 2013/2014

Wohnimmobilien

Im Mai 2013 konnten wir die Platzierung des Fonds „domicilium 7“ erfolgreich abschließen, der in die Ende 2012 erworbene Neubau-Wohnanlage „Quartier 20“ auf dem Flugfeld in Böblingen/Sindelfingen investiert.

Anfang Juni 2013 wurde der Fonds „domicilium 10“ vollplatziert geschlossen, mit dessen Vertrieb im Dezember 2012 begonnen worden war. Der Fonds investiert in eine Studentenwohnanlage mit 795 Einheiten in Mainz.

Shopping-Center

Mit dem Fonds „shopping edition 3“ haben wir im Oktober unser bislang größtes Immobilienprojekt erfolgreich platziert. Für das Stuttgarter ECE-Shopping-Center MILANEO haben wir innerhalb von neun Monaten insgesamt etwa 203 Millionen Euro bei privaten und institutionellen Investoren akquirieren können.

Das Investitionsvolumen des Centers liegt bei rund 395,7 Millionen Euro. Hamburg Trust beteiligt sich mit 307,5 Millionen Euro, das sind etwa 78 %, an der Immobilie und hat dafür insgesamt vier Beteiligungsangebote aufgelegt. Bereits vor Vertriebsstart des „shopping edition 3“ konnten wir 87,4 Millionen Euro (22,1 %) bei institutionellen Anlegern platzieren. Co-Investor mit ca. 22 % ist die ECE-Gruppe, die auch für die Planung, Realisierung, Vermietung sowie das Centermanagement zuständig ist.

Büroimmobilien

Anfang Februar 2014 haben wir unseren ersten Fonds gemäß dem neuen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) gestartet. Der geschlossene Spezial-AIF (Alternativer Investmentfonds) „FORum Mainz“ investiert etwa 52,3 Millionen Euro in den im Oktober 2013 erworbenen Neubau der Hauptverwaltung der Berufsgenossenschaft Holz und Metall in Mainz.

USA

Im Februar 2013 haben wir unseren dritten US-Fonds erfolgreich platziert. 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.

RISIKOBERICHT

Erstmals umfasst die Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2013 auch eine ausführliche Darstellung möglicher Risiken für das Unternehmen. Damit kommen wir den erhöhten Anforderungen – insbesondere an das interne Risikocontrolling – nach, die sich für uns aus der Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach neuem Recht ergeben.

Zwar war das Erkennen und Überwachen von Risiken bereits Teil der bisherigen Tätigkeit des Managements bei Hamburg Trust, beispielsweise in Form einer ausführlichen Beschreibung möglicher Investitionsrisiken im Emissionsprospekt und deren Steuerung durch den Fonds- und Assetmanager. Als Kapitalverwaltungsstelle nach neuem Recht, dem KAGB, haben wir das Risikomanagement und -controlling jedoch funktional und hierarchisch von den operativen Abteilungen, insbesondere vom Portfoliomanagement, getrennt und als eigene Abteilung installiert.

Wie dieses Risikomanagement bei Hamburg Trust funktioniert und wie die allgemeine Risikolage insgesamt einzuschätzen ist, soll daher zunächst Gegenstand des ersten Berichts sein. Künftig wird die Risikoberichterstattung auch alle nach neuem Recht aufgelegten Fonds umfassen. Sie dient damit der permanenten Überwachung sowohl des Unternehmens Hamburg Trust als auch jedes verwalteten Investmentvermögens.

Risikostrategie

Hamburg Trust investiert ausschließlich in Wohn- und Büroimmobilien sowie Shopping-Center an ausgewählten Standorten für private und institutionelle Anleger. Diese beteiligen sich an den Immobilien mittelbar über geschlossene Publikums- bzw. Spezial-AIF und über offene Spezial-AIF (mit Unterstützung einer externen

Service-KVG), die Hamburg Trust emittiert und verwaltet. Während der Fondslaufzeit bis zum Exit übernimmt Hamburg Trust mit seinen angeschlossenen Gruppengesellschaften das Fonds- und Assetmanagement.

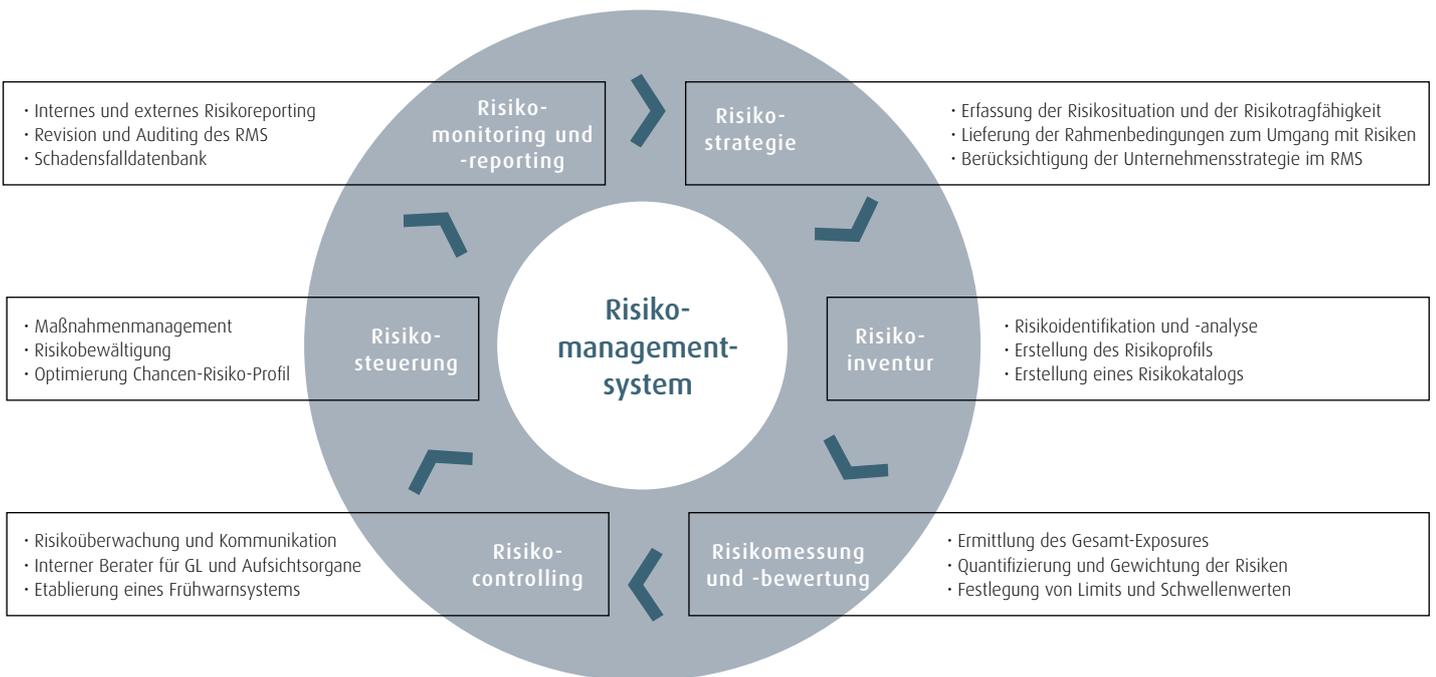
Im Rahmen dieser Positionierung und der Unternehmensstrategie hat Hamburg Trust eine detaillierte interne Risikostrategie festgelegt, die alle Geschäftsaktivitäten einschließlich der Risiken wesentlicher Auslagerungen erfasst. Für jeden Fonds haben wir beispielsweise die wesentlichen Risiken des Fonds, die Methoden, die Mittel und Vorkehrungen zur Messung, Erfassung und Überwachung der Risiken sowie die Aufgabenverteilung bzw. Verantwortungsbereiche der involvierten Personen und Einheiten fixiert.

Außerdem haben wir die Kommunikationswege zwischen Fondsmanagement und Risikocontrolling definiert, ebenso die Inhalte und Häufigkeit der Risikoberichte an die Geschäftsleitung. Darüber hinaus dokumentieren wir mögliche Interessenkonflikte, welche die Funktionstrennung zwischen Fondsmanagement und Risikocontrolling beeinflussen können. Neben der Risikostrategie für das Unternehmen Hamburg Trust erstellen wir für jeden verwalteten AIF eine eigene Risikostrategie. Diese legt fest, welche Risiken der Fonds künftig tragen kann und folglich zu überwachen sind.

Zentraler Risikomanagement-Prozess

Die folgende Abbildung stellt die einzelnen Prozessschritte des Risikomanagements bei Hamburg Trust dar und verdeutlicht, wie die einzelnen Funktionen des Risikomanagements aufeinander abgestimmt und miteinander verzahnt sind sowie ein in sich geschlossenes System bilden.

DAS HAMBURG-TRUST-RISIKOMANAGEMENTSYSTEM



Risikoinventur/Risikoarten und Risikomessung

Die Risikoinventur dient der Identifikation und Erfassung potenzieller Ereignisse und Risiken, die das Unternehmen daran hindern können, seine Ziele zu erreichen. Sie wird mindestens einmal jährlich oder anlassbezogen durch den Risikomanager durchgeführt, der die Resultate an den Geschäftsführer Risikomanagement Markus Griese berichtet.

Ergebnis der Risikoinventur ist ein detaillierter Risikokatalog. Dieser definiert, wie die erkannten Risiken gemessen werden, wie die Risikotragfähigkeit des Unternehmens einzuschätzen ist und in welcher Form die Gewichtung

der Risiken vorzunehmen ist. Außerdem dokumentiert er, welche Grenzen und Schwellenwerte für welche Risiken gelten und welche möglichen Maßnahmen beim Auftreten der Risiken einzuleiten sind, beispielsweise zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit bei Verschlechterung der Liquidität bzw. Liquiditätsengpässen.

Ein Risikokatalog wurde bzw. wird sowohl für das Unternehmen Hamburg Trust als auch für jeden einzelnen AIF erstellt. Die darin bezeichneten Risikoarten definieren sich wie folgt:

RISIKOARTEN

Adressausfallrisiken	Wertverluste durch die Schlechtleistung, den Ausfall oder die Bonitätsverschlechterung von Geschäftspartnern (z. B. Property- oder Facilitymanager)
Marktrisiken	Wertverluste durch Veränderung von Mietpreisen, Zinssätzen, Devisenkursen etc.
Liquiditätsrisiken	Probleme, Zahlungsverpflichtungen kurzfristig nachzukommen oder größere Investitionsmöglichkeiten kurzfristig nicht nutzen zu können
Operationelle Risiken	Verluste infolge der Unangemessenheit oder des Versagens interner Verfahren und Systeme bzw. von Mitarbeitern infolge externer Ereignisse (z. B. Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen) sowie infolge von Personalengpässen durch Mitarbeiterausfälle
Fondsplatzierungsrisiken	Verluste aufgrund der Nichtplatzierung von Eigenkapitalanteilen bei geschlossenen AIF
Eigenbonitätsrisiken	Mehraufwände durch höhere Refinanzierungskosten
Länderrisiken	Verluste durch die Veränderung politischer Rahmenbedingungen

Risikocontrolling

Das Risikocontrolling misst, beurteilt, überwacht und berichtet über alle wesentlichen Risiken von Hamburg Trust sowie der verwalteten Investmentvermögen. Dies mit dem Ziel,

- eine Existenzgefährdung auszuschließen,
- auftretende Probleme sofort zu erkennen,
- Klumpenrisiken – beispielsweise bei Beauftragung eines Propertymanagers für alle Immobilien – aufzudecken bzw. diesen vorzubeugen und
- Lernpotenziale zu erschließen.

Die interne Revision überprüft jährlich die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems und berichtet an die Geschäftsführung von Hamburg Trust.

Risikosteuerung

Eine Schlüsselstellung im gesamten Risikomanagement-Prozess nimmt die Risikosteuerung ein. Sie umfasst die Vorbeugung und Diversifikation von möglichen Risiken, ihre Minderung bzw. Vermeidung oder ihre Übertragung auf Dritte, z. B. eine Versicherung. Unter Umständen kann es auch sinnvoll sein, bestimmte Risiken, deren Schadenswahrscheinlichkeit sehr gering ist, bewusst zu übernehmen bzw. akzeptieren.

Ausgelöst werden konkrete Maßnahmen in der Praxis dadurch, dass die im Risikokatalog festgelegten Schwellenwerte eines Risikoparameters überschritten und durch das Controlling erkannt werden. Ist dies geschehen, legt der Risikomanager zusammen mit dem Risikoträger (z. B. dem zuständigen Fondsmanager) geeignete Maßnahmen zur Abwendung – oder auch zur Vorbeugung – des potenziellen Risikos fest. Im Weiteren kontrolliert

er deren Wirksamkeit im Rahmen eines permanenten Monitorings und bewertet nach Abschluss die Zielerreichung, um Schlussfolgerungen für den zukünftigen Umgang mit Risiken abzuleiten und damit einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess zu etablieren.

Reporting

Der Geschäftsleiter Risikomanagement Markus Griese erhält monatlich einen internen Risikoreport für Hamburg Trust und die verwalteten Fonds. Dieser enthält folgende Kennzahlen:

- Liquidität 1. bis 3. Grades
- EBIT
- Verschuldungsgrad
- Deckungsgrad aufsichtsrechtlicher Anforderungen

Zusätzlich wird der Aufsichtsrat in einem Report zu jeder seiner Sitzungen über die wesentlichen Risiken und zur Beseitigung über die laufenden Maßnahmen informiert. In diesem Report wird über Hamburg Trust als auch über jeden verwalteten AIF berichtet. Außerdem ist das Risikoreporting Teil der laufenden Berichte an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Liquiditätsmanagement

Artikel 12 der AIFM-Richtlinie der EU (vgl. Glossar) verpflichtet jeden Manager eines AIF und jede KVG, Prozesse zur Überwachung der Liquiditätsrisiken festzulegen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich das Liquiditätsprofil sowohl der Gesellschaft insgesamt als auch des einzelnen Fonds mit den eingegangenen finanziellen Verpflichtungen deckt. Um dieses Ziel zu erreichen, hat Hamburg Trust das Liquiditätsmanagement in die Ablauforganisation des Unternehmens und jedes verwalteten Fonds integriert und entsprechende Zuständigkeiten und Prozesse im Rahmen des Risikomanagements festgelegt.

Ein funktionierendes Liquiditätsmanagement hat mehrere Ziele: Erstens soll überschüssiges Geld möglichst gewinnbringend angelegt werden, wobei jedoch die jederzeitige Zahlungsbereitschaft sicherzustellen ist. Zweitens soll der Fondsmanager künftig Liquiditätsdefizite frühzeitig erkennen und ausgleichen können. Das Liquiditätsmanagement sichert somit das finanzielle Gleichgewicht eines Fonds.

Was das erste Ziel betrifft, so legt Hamburg Trust die für jeden Fonds gebildete Liquiditätsreserve ausschließlich in sehr sichere und stets verfügbare sowie möglichst durch Einlagensicherung abgesicherte Kapitalien an; in der Regel Festgeld oder Anleihen bzw. Rentenpapiere, die über ein AAA-Rating verfügen. Deren Entwicklung wird im Rahmen des Risikomanagement-Prozederes fortlaufend überprüft und es wird ggf. gegengesteuert, zum Beispiel bei einem sich abzeichnenden Kursverfall von Rentenpapieren.

Risikolage im Berichtszeitraum 2013

Seit Inkrafttreten des KAGB am 21. Juli 2013 haben 14 Anbieter und Emissionshäuser (Stand: 25. März 2014) eine Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten, Hamburg Trust gehört zu den ersten. Wir arbeiten seitdem an den gestiegenen und höheren Anforderungen durch den Gesetzgeber und haben die entsprechenden Mittel und Instrumente innerhalb des Unternehmens eingeführt.

Für die Hamburg Trust Gruppe insgesamt traten im Geschäftsjahr 2013 keine bestandsgefährdenden Risiken auf. Fonds nach neuem Recht waren im Berichtszeitraum nicht in der Verwaltung und somit noch nicht im Risikobericht erfasst. Der erste geschlossene Spezial-AIF „FORum Mainz“ von Hamburg Trust wurde von der BaFin am 6. Februar 2014 zugelassen. Er wird daher im kommenden Bericht zu betrachten sein.

AUSBLICK

Das Geschäftsjahr 2014 steht ganz im Zeichen der Weiterentwicklung unseres Produktportfolios im Rahmen des KAGB. Wir gehen davon aus, dass wir unsere Marktposition in den kommenden Monaten deutlich ausbauen werden. Mit der Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft haben wir dafür eine wesentliche Grundlage geschaffen.

Wir werden auch weiterhin professionell betreute Immobilieninvestments anbieten. Jedoch haben wir die Bandbreite unserer Produkt-Strukturierungen erweitert und können nunmehr je nach Anlagestrategie regulierte „Alternative Investments“ (geschlossene Publikums-AIF, geschlossene bzw. offene Spezial-AIF), Luxemburger Spezialfonds oder auch Vehikel wie Anleihen oder Investment-Aktiengesellschaften entwickeln.

Was die Zielgruppen betrifft, so wird unser Fokus mehr als bislang auf institutionellen Investoren liegen, ohne dass wir das Publikumsgeschäft vernachlässigen würden.

Zügig abschließen werden wir die Platzierung des geschlossenen Spezial-AIF „FORum Mainz“. Weiterhin planen wir für 2014 die Fortsetzung unserer erfolgreichen Investments in Wohnimmobilien, Bürogebäude und Shopping-Center.

PERFORMANCE-KENNZAHLEN

I. Gesamtzahlen auf KVG-Ebene

Anzahl bereits aufgelegter Investmentvermögen	
AIF	0
Alt-Fonds	20
Anzahl der Zeichnungen zum Stichtag	8.478
Summe der bisher aufgelegten Investmentvermögen (Fondsvolumen)	870,7 Mio. EUR ¹
Summe des bisher eingesammelten Eigenkapitals	502,1 Mio. EUR ²
Anzahl der Jahre seit Erstemission	7

Aktive Investmentvermögen:

Anzahl derzeit verwalteter Investmentvermögen	
AIF	0
Alt-Fonds	19
Anzahl der Zeichnungen zum Stichtag	8.478
Durchschnittliches Alter der verwalteten Investmentvermögen seit Auflage (bisherige Laufzeit)	2,63 Jahre
Summe der derzeit verwalteten Investmentvermögen (Fondsvolumen)	820,1 Mio. EUR ³
Summe des derzeit verwalteten Eigenkapitals (anzusetzen mit dem ursprünglich eingeworbenen EK)	493,5 Mio. EUR ⁴
Durchschnittliche FK-Quote (bezogen auf das Fondsvolumen)	39,81 %
Summe der Tilgungsleistungen im Vergleich zum Vorjahr (absolut)	239.025 EUR (Vorjahr: 170.732 EUR)
Summe der Liquidität im Vergleich zum Vorjahr (absolut)	59,6 Mio. EUR (Vorjahr: 733.241 EUR)
Auszahlungen für das Berichtsjahr (absolut)	16,2 Mio. EUR ⁵
Summe der Auszahlungen im Vergleich zum Vorjahr (absolut)	14,4 Mio. EUR (2012: 1,9 Mio. EUR)
Auszahlungen für die gesamte Laufzeit (absolut)	24,1 Mio. EUR ⁶
Durchschnittliche Auszahlungen für das Berichtsjahr bezogen auf das EK	3,43 %
Durchschnittliche Auszahlungen für die gesamte Laufzeit bezogen auf das EK	5,10 %

Aufgelöste Investmentvermögen:

Anzahl bereits aufgelöster Investmentvermögen	
AIF	0
Alt-Fonds	1
Durchschnittliche Laufzeit der aufgelösten Investmentvermögen	4 Jahre
Summe der bereits aufgelösten Investmentvermögen (Fondsvolumen)	50,6 Mio. EUR
Summe des ursprünglichen EK	8,6 Mio. EUR
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung vor Steuer auf Investorenebene	16,2 Mio. EUR
Durchschnittliche Rendite p. a.	22 % (IRR)

II. Immobilienmanagement-Parameter

Derzeit verwaltete Mietfläche – Deutschland	166.077,72 m²
davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	98,79 %
davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	1,21 %
Derzeit verwaltete Mietfläche – USA	580.406,63 m²
davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	90,08 %
davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	9,92 %
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart	
Wohnen – Deutschland	116
Einzelhandel – Deutschland	137⁷
Büro – Deutschland	10
Pflege – Deutschland	1 Generalmieter
Sonstiges – Deutschland (Lagerräume, Archiv)	17,5
Büro – USA	10
Einzelhandel – USA	3
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen)	7,4 Jahre
Einzelhandel – Deutschland	6,8 Jahre
Büro – Deutschland	8,8 Jahre
Pflege – Deutschland	13 Jahre
Sonstige – Deutschland (Lagerflächen)	7,8 Jahre
Büro – USA	6,5 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge	9,21 Jahre

Vermietungsvolumen in m²	
Deutschland	38.886 m²
USA	65.961 m²
Aufteilung Anschluss- und Neuvermietung	
Deutschland – Neuvermietung	38.886 m²
USA – Neuvermietung	44.210 m²
USA – Anschlussvermietung	21.751 m²
Mietvolumen Deutschland (Summe NKM/Monat)	502.785 EUR
Nutzungsarten	
Büro – Deutschland	3.821 m²
Einzelhandel – Deutschland	5.580 m²
Wohnen – Deutschland	29.410 m²
Sonstiges – Deutschland (Lagerräume/Archive)	76 m²
Büro – USA	65.044 m²
Einzelhandel – USA	917 m²
Objektkäufe – Deutschland	1
Objekt	Studierenden-Wohnanlage, Mainz-Kisselberg
Verkäufer von 94,9 % der Anteile an der Objekt KG	Aufbaugesellschaft Taubertsberg GmbH & Co. KG
Bruttoundernehmenswert	rund 35,4 Mio. EUR
Mietfläche	16.873 m²

1) 815,5 Mio. EUR + 76,2 Mio. USD (55,2 Mio. EUR⁶)

2) 446,9 Mio. EUR + 76,2 Mio. USD (55,2 Mio. EUR⁶)

3) 764,8 Mio. EUR + 76,2 Mio. USD (55,2 Mio. EUR⁶)

4) 438,3 Mio. EUR + 76,2 Mio. USD (55,2 Mio. EUR⁶)

5) 14,2 Mio. EUR + 2,8 Mio. USD (2,0 Mio. EUR⁶)

6) 22,1 Mio. EUR + 2,8 Mio. USD (2,0 Mio. EUR⁶)

7) Einzelhandel = hauptsächliche Nutzungsart der Objekte

* 1 US-Dollar = 0,7251 Euro am 31.12.2013

GESAMTBETRACHTUNG PUBLIKUMSFONDS 2013

Fondsbezeichnung	Fondsgesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Emissionszeitraum	Platzierungsstatus
IMMOBILIENFONDS DEUTSCHLAND				
domicilium 3	Hamburg Trust HTG Deutschland 2 GmbH & Co. KG	Hamburg	2009	platziert
domicilium 5	Hamburg Trust HTG Deutschland 3 GmbH & Co. KG	Hamburg	2009–2010	platziert
domicilium 6	Hamburg Trust HTG Deutschland 6 GmbH & Co. KG	Hamburg	2010–2012	platziert
domicilium 7	Hamburg Trust HTG Deutschland 8 GmbH & Co. KG	Hamburg	2011–2013	platziert
domicilium 8 stabilis	Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG	Hamburg	2011–2012	platziert
domicilium 9	Hamburg Trust HTG Deutschland 13 GmbH & Co. KG	Hamburg	2012	platziert
domicilium 10 universitas	Hamburg Trust HTG Deutschland 11 GmbH & Co. KG	Hamburg	2013	platziert
FORum – Park Office	Hamburg Trust HTG Deutschland 12 GmbH & Co. KG	Hamburg	2011–2013	platziert
shopping edition 2	Hamburg Trust HTG Deutschland 4 GmbH & Co. KG	Hamburg	2009–2010	platziert
shopping edition 2.2	Hamburg Trust HTG Deutschland 5 GmbH & Co. KG	Hamburg	2010	platziert
shopping edition 3	Hamburg Trust HTG Deutschland 15 Fonds 1 GmbH & Co. KG	Hamburg	2013	platziert
shopping edition 3.2	Hamburg Trust HTG Deutschland 15 Fonds 2 GmbH & Co. KG	Hamburg	2013	platziert
IMMOBILIENFONDS USA				
Finest Selection	Hamburg Trust HTG USA 2 GmbH & Co. KG	Hamburg	2007–2011	platziert
Finest Selection 2	Hamburg Trust HTG USA 4 GmbH & Co. KG	Hamburg	2009–2011	platziert
Finest Selection 4	Hamburg Trust HTG USA 6 GmbH & Co. KG	Hamburg	2012–2013	platziert
in Platzierung				
Finest Selection 3	Hamburg Trust HTG USA 5 GmbH & Co. KG	Hamburg	2013	in Platzierung

Anzahl der Investoren Stand 31.12.2013	Typ	Fläche	Mieter	Vermietungsquote per 31.12.2013
211	Wohnimmobilie	13.053 m ² Wohnen 138 Tiefgaragenplätze	Private Wohnungsmiete	100 % 97,8 %
431	Wohnimmobilie & Gewerbe	14.484 m ² Wohnen 3.472 m ² Gewerbe 291 Stellplätze	Private Wohnungsmiete u. a. Aldi, Sky	100 % 100 % 99,3 %
485	Wohnimmobilie	11.952 m ² Wohnen 160 Tiefgaragenplätze	Private Wohnungsmiete	100 % 73,13 %
237	Wohnimmobilie & Gewerbe	10.239 m ² Wohnen 74 m ² Gewerbe 181 Garagenplätze	Private Wohnungsmiete Café Bar Da Vinci	98,3 % 100 % 85,0 %
135	Wohnimmobilie & Gewerbe	17.836 m ² Wohnen 1.048 m ² Gewerbe 33 m ² Sonstiges (1 Lager)	Private Wohnungsmiete Diverse	99,6 % 91,7 % 100 %
377	Seniorenwohnanlage & Gewerbe	7.046 m ² Wohnen 3.131 m ² Pflegeheim 591 m ² Gewerbe 154 Tiefgaragenplätze	Wohnungsmiete und ASB (488 m ²) ASB Diverse	97,3 % 100 % 59,65 % 85,71 %
335	Studentenwohnanlage	12.647 m ² Wohnen 91 Stellplätze	Studierendenwerk Mainz	100 %
474	Büroimmobilie	8.050 m ² Büro 892 m ² Lager etc. 210 Stellplätze	Diverse	100 % 100 % 100 %
2.292	Shopping-Center & Geschäftszentrum	35.536 m ² Laden 4.799 m ² Büro 9.930 m ² Lager	Diverse u. a. Primark, H&M, Rewe, New Yorker	100 % 87,2 % 98,1 %
1.144	Shopping-Center & Geschäftszentrum	35.536 m ² Laden 4.799 m ² Büro 9.930 m ² Lager	Diverse u. a. Primark, H&M, Rewe, New Yorker	100 % 87,2 % 98,4 %
1.250	Shopping-Center & Geschäftszentrum	ca. 54.000 m ²	Diverse u. a. Primark, Zara, H&M, Vero Moda, Jack & Jones	Objektübernahme am 9. Oktober 2014
439	Shopping-Center & Geschäftszentrum	ca. 54.000 m ²	Diverse u. a. Primark, Zara, H&M, Vero Moda, Jack & Jones	Objektübernahme am 9. Oktober 2014
135	Büroimmobilie	510.091 m ²	Diverse	88,7 %
138	Büroimmobilie	267.032 m ²	Diverse	86,4 %
36	Büroimmobilie	303.699 m ²	Diverse	95,5 %
6	Büroimmobilie	noch nicht investiert	noch nicht investiert	noch nicht investiert

GESAMTBETRACHTUNG PUBLIKUMSFONDS 2013 KUMULIERT

Fondsbezeichnung	Eigenkapital inkl. Agio	Fremdkapital	Investitionsvolumen	Betriebsergebnis Fondsebene
------------------	-------------------------	--------------	---------------------	-----------------------------

IMMOBILIENFONDS DEUTSCHLAND

in TEUR	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
domicilium 3	14.317	14.317	15.848	16.556	30.165	30.873	707	608
domicilium 5	34.650	34.650	28.470	28.470	63.120	63.120	1.515	1.595
domicilium 6	24.150	24.150	19.947	19.947	44.096	44.096	1.114	977
domicilium 7	18.112	16.763	12.767	12.767	30.879	29.530	833	860
domicilium 8 stabilis	13.390	15.882	10.771	13.021	24.161	28.904	644	865
domicilium 9	18.637	18.637	9.475	9.475	28.113	28.113	1.005	1.093
domicilium 10 universitas	28.875	28.875	12.337	12.337	41.212	41.212	34	38
FORum – Park Office	13.650	13.650	13.768	13.768	27.418	27.418	748	726
shopping edition 2	68.250	68.250	71.046	71.046	139.296	139.296	3.720	3.382
shopping edition 2.2	29.925	29.925	30.618	30.618	60.543	60.543	1.570	1.417
shopping edition 3	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
shopping edition 3.2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

IMMOBILIENFONDS USA

in TUSD	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
Finest Selection	112.350	45.344	0	0	112.350	45.344	k.A.	k.A.
Finest Selection 2	112.012	21.135	0	0	112.012	21.135	k.A.	k.A.
Finest Selection 4	11.433	7.890	0	0	11.433	7.890	k.A.	k.A.

in Platzierung

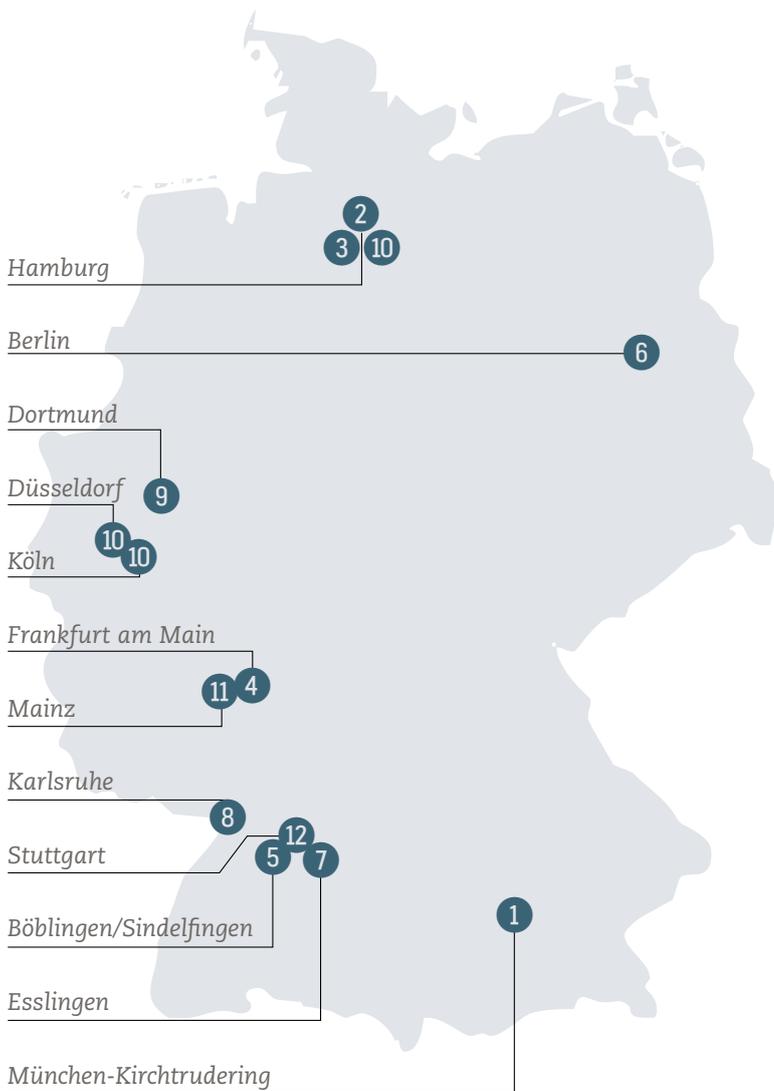
Finest Selection 3	k.A.							
--------------------	------	------	------	------	------	------	------	------

2013

kumuliert

Auszahlung		Steuerliches Ergebnis		Betriebsergebnis Fondsebene		Auszahlung		Steuerliches Ergebnis	
Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
695	695	0,34 %	0,33 %	2.311	2.305	1.738	1.738	-3,59 %	-0,10 %
1.045	1.045	0,62 %	1,04 %	2.520	2.578	1.045	1.045	-4,30 %	-1,28 %
1.150	1.119	0,64 %	0,22 %	2.225	2.108	1.150	1.119	-0,23 %	-0,94 %
0	0	-5,84 %	-1,66 %	833	860	0	0	-5,84 %	-1,66 %
650	732	0,56 %	0,80 %	1.283	1.614	650	732	-2,00 %	-3,07 %
311	238	3,02 %	2,88 %	1.300	1.441	311	238	3,08 %	3,31 %
0	0	-0,91 %	-0,02 %	34	38	0	0	-0,91 %	-0,02 %
358	136	1,11 %	1,45 %	1.087	943	358	136	1,24 %	-2,91 %
3.900	3.900	0,00 %	0,00 %	7.952	7.022	4.388	4.713	0,00 %	0,00 %
1.710	1.710	0,00 %	0,00 %	3.335	2.916	1.924	2.066	0,00 %	0,00 %
k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
k.A.	2.764	k.A.	k.A.						
k.A.	k.A.	k.A.	k.A.						
k.A.	k.A.	k.A.	k.A.						
k.A.	k.A.	k.A.	k.A.						

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	domicilium 9	Wohnen	Esslingen
8	FORum – Park Office	Büro	Karlsruhe
9	shopping edition 2/ shopping edition 2.2	Shopping-Center	Dortmund
10	HT SICAV-FIS Wohnen Deutschland I	Wohnen	Düsseldorf, Hamburg, Köln

Neue Fonds

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	Büro	New York City & Washington, D.C.

Neue Fonds

14	Finest Selection 4	Büro	New York City & San Francisco
----	--------------------	------	-------------------------------



Entwicklung 2013

Der Fonds entwickelt sich wie geplant; die Auszahlung für 2013 betrug prognosegemäß 5 % der Pflichteinlage.

Alle 155 Wohnungen in der Anlage in Hamburg-Bergedorf sind vermietet. Im Jahr 2013 lagen die durchschnittlichen Monatsmieten mit 9,21 Euro/m² um 2,22 % über dem Vorjahreswert von 9,01 Euro/m² und 4,54 % über dem Prospektwert (8,81 Euro/m²).

Die Gesamtmieteinnahmen betrugen etwa 1,51 Mio. Euro und lagen damit rund 38.000 Euro – etwa 2,6 % – über dem prospektierten Wert. Die zusätzliche Miete wurde vertragsgemäß zur Tilgung des Darlehens eingesetzt. Der restliche Teil der Tilgung wurde aus der Liquiditätsreserve gezahlt. Die Tilgungszahlungen erfolgen bis zum Jahr 2020. Dann ist das Darlehen in Höhe von 16,6 Mio. Euro wieder auf das ursprüngliche prognostizierte Niveau von 15,89 Mio. Euro zurückgeführt. Der Mehrbetrag war zur Finanzierung des höheren Kaufpreises nötig.

Ausblick

Auch zukünftig erwarten wir stabile Mieteinnahmen. Bei Neuvermietungen durch Mieterwechsel streben wir eine leichte Erhöhung der Miete an und versuchen auch weiterhin Staffelmieten zu vereinbaren. Bei Bestandsmietern greift zum 1. Januar 2014 erneut die jährlich vereinbarte zweiprozentige Mietsteigerung. Infolgedessen lag die Durchschnittsmiete im Januar 2014 bei 9,36 Euro/m².

Aufgrund der anhaltend stabilen Entwicklung des Objekts gehen wir auch für das Geschäftsjahr 2014 davon aus, die Auszahlung in prospektierter Höhe leisten zu können.

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. An der Objektbeteiligungs GmbH ist die Fonds KG zu 94,8 % beteiligt.

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.

Wohnimmobilienmarkt Hamburg

Aufgrund seiner Wirtschaftskraft und der positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bleibt Hamburg weiterhin ein attraktiver Immobilienstandort. Die Wirtschaft der Hansestadt wuchs 2013 mit 0,8 % doppelt so stark wie der bundesweite Durchschnitt (0,4 %), und auch die Zahl der erwerbstätigen Personen stieg überdurchschnittlich um 1,1 % (bundesweit: 0,6 %). Damit einher geht eine positive Bevölkerungsentwicklung: Basierend auf der Fortschreibung des Zensus 2011 betrug die Einwohnerzahl Hamburgs am Ende des ersten Halbjahres 2013 rund 1,743 Mio. Personen. Sie lag damit um ca. 8.400 Einwohner höher als Ende 2012 und um ca. 36.000 Einwohner höher als am letzten Zensusstichtag 9. Mai 2011. Die Stadt geht von einem weiteren Zuwachs um etwa 50.000 bis zum Jahr 2030 aus. Auch bei der Zahl der Haushalte – diese ist zwischen 2000 und 2012 von 910.000 auf 1.002.000 gestiegen – ist mit einer weiteren Zunahme zu rechnen.



Die daraus resultierende hohe Wohnraumnachfrage übersteigt nach wie vor das Angebot. Allerdings deutet die zunehmende Zahl an Baugenehmigungen – von 4.897 in den ersten drei Quartalen 2012 auf 5.947 (21,2 %) im gleichen Zeitraum 2013 – darauf hin, dass das vom Senat erklärte Ziel von jährlich 6.000 neuen Wohnungen erreicht werden kann und zu einer leichten Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen wird.

Der Preistrend der vergangenen Jahre setzte sich bei Eigentumswohnungen auch 2013 fort. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Median der Angebotspreise um 6 % und lag im zweiten Halbjahr 2013 bei 3.420 Euro/m². Für Neubauwohnungen lag er bei 4.030 Euro/m². Nur leicht gestiegen – von 13,00 Euro/m² auf 13,10 Euro/m² – sind dagegen die Angebotsmieten für Neubauwohnungen ab 2009.

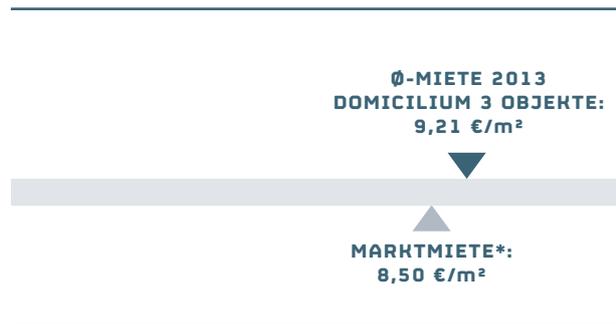
Bezirk und Stadtteil Bergedorf

Bergedorf liegt im Südosten Hamburgs und hat im Vergleich der Stadtbezirke mit knapp 42 % den niedrigsten Anteil an Einpersonenhaushalten (Hamburg gesamt: 54 %). Der Median der angebotenen Mieten lag im zweiten Halbjahr 2013 bei 8,50 Euro/m² und damit 1,6 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Ungeachtet dessen konnten wir bei Neuvermietungen im Fondsobjekt die Mieten leicht anheben.

Eigentumswohnungen waren in Bergedorf ebenfalls preiswerter als in anderen Bezirken. Der Median-Angebotspreis im zweiten Halbjahr 2013 erreichte im Schnitt 2.320 Euro/m². Das sind 2,9 % mehr als im Vorjahr. Für Neubauwohnungen wurden durchschnittlich 3.190 Euro/m² verlangt. Begonnen haben im Frühjahr 2014 die Bauarbeiten an dem zum Fondsobjekt benachbarten Wohnquartier „Glasbläserhöfe“. Die ersten 333 Wohnungen sollen 2015 bezugsfertig sein. Kauf- und Mietpreise sind noch nicht bekannt.

VERGLEICH DURCHSCHNITTL. MONATSMIETEN VS. MARKTMIETEN

(in €/m²)



* Median Angebotsmieten im 2. Halbjahr 2013

HAMBURG



FONDSDATEN

Fondsbezeichnung	domicilium 3
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 2 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	Emission und Vollplatzierung im Jahr 2009
Platzierungsstatus	platziert
Komplementärin	Hamburg Trust Verwaltung HTV Europa GmbH, Hamburg
Fondsverwalter/Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Asset und Fonds Management HTAF GmbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	211

OBJEKTDATEN

Standort	Albert-Gebel-Straße 8-28
Objektart	Wohnanlage
Anzahl Wohneinheiten	155
Anzahl Garagenplätze	138
Wohnfläche	13.053 m ²
Übernahme	01.07.2010
Vermietungsstand per 31.12.2013	100 %
Nettokaltmiete per 31.12.2013	9,21 €/m ²

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPHASE

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft 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. Objektgesellschaft pro rata 99,73 %*			
Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	24.546.360	25.905.324	1.358.964
Nebenkosten der Vermögensanlage	458.376	497.464	39.088
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	2.549.220	2.549.220	0
Sonstiges (Disagio, Zwischenfinanzierungszinsen)	2.164.445	1.888.230	-276.215
Liquiditätsreserve	446.310	32.590	-413.720
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	2013			kumuliert 2010–2013		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	1.468.554	1.506.796	38.242	5.036.761	5.226.653	189.891
Einnahmen aus Nebenkosten		382.703	382.703	0	1.447.919	1.447.919
Sonstige Einnahmen		359	359	0	4.089	4.089
Zinsausgaben	-620.262	-638.568	-18.306	-2.244.269	-2.139.737	104.532
Nebenkosten (umlegbar)		-399.023	-399.023	0	-1.439.467	-1.439.467
Sonstige Ausgaben	-108.379	-121.453	-13.075	-377.791	-425.698	-47.907
Betriebsergebnis Objektebene	739.913	730.813	-9.100	2.414.701	2.673.759	259.057
Tilgung	0	-68.293	-68.293	0	-239.025	-239.025
Liquiditätsergebnis Objektebene	739.913	662.521	-77.393	2.414.701	2.434.734	20.033
Beteiligungsergebnis Dritte	-1.962	-3.081	-1.118	-6.404	-12.480	-6.076
Fondsebene – Sonstige Einnahmen	19.268	0	-19.268	62.873	0	-62.873
Fondsebene – Ausgaben	-50.020	-51.462	-1.442	-159.689	-117.193	42.497
Betriebsergebnis konsolidiert	707.199	607.978	-99.221	2.311.481	2.305.062	-6.420
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	707.199	607.978	-99.221	2.311.481	2.305.062	-6.420
Auszahlung absolut	695.000	695.000	0	1.737.500	1.737.500	0
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	5,00 %	5,00 %	0,00 %	12,50 %	12,50 %	0,00 %
Liquiditätsreserve	1.020.291	600.151	-420.140	1.020.291	600.151	-420.140
Stand des Fremdkapitals	15.890.000	16.360.975	470.975			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,34 %	0,33 %	-0,01 %	-3,59 %	-0,10 %	3,49 %

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 EUR zum 31.12.2013

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	25.750	25.750	0
Steuerlast	0	0	0
Auszahlung	-3.125	-3.125	0
Kapitalbindung	22.625	22.625	0

Die Darstellung weist gegenüber jener im Verkaufsprospekt einige Änderungen auf. Hintergrund sind die Prüfungsstandards des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen beispielsweise Zahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2013 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2014 für das Kalenderjahr 2013 erfolgt sind, dargestellt, sondern stattdessen die im März 2013 erfolgten Auszahlungen für das Jahr 2012.

Entwicklung 2013

Der Fonds entwickelt sich positiv. Die Auszahlung für 2013 lag mit 6 % der Pflichteinlage 1,25 Prozentpunkte über dem prospektierten Wert von 4,75 %. Infolge der guten Entwicklung des Fonds konnte ein Teil der nicht benötigten Kaufpreisreserve zusätzlich an die Anleger ausgezahlt werden.

Sowohl Wohnungen als auch Gewerbeeinheiten waren 2013 nahezu durchgängig vollvermietet. Die monatlichen Nettokaltmieten der Wohnungen liegen per 31. Dezember 2013 mit durchschnittlich 13,04 Euro/m² um vier Cent über dem Wert des Vorjahres und etwa 4,3 % über dem im Prospekt kalkulierten Wert von 12,50 Euro/m². Mit rund 3,0 Mio. Euro lagen auch die Gesamtmieteinnahmen höher (etwa 100.000 Euro) als ursprünglich geplant. Das Objekt konnte damit weiterhin von seiner Lage und der wachsenden Nachfrage nach Wohnungen im beliebten Stadtteil Hamburg-Winterhude profitieren.

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 – soweit möglich auch darüber. Wir erwarten daher für 2014 eine prognosegemäße Auszahlung in Höhe von 4,75 % der Pflichteinlage.

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. 30,0 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

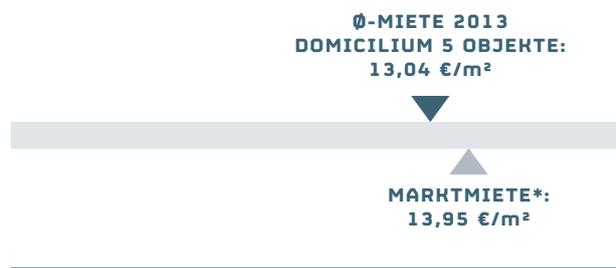
Der Stadtteil Winterhude liegt unweit der Innenstadt im Bezirk Hamburg-Nord und ist eine der beliebtesten und attraktivsten Wohnlagen Hamburgs. Dies wirkt sich auch auf die Bevölkerungszahl aus, die im Vergleich zum Vorjahr um 1,38 % von 50.845 auf 51.549 Einwohner anstieg. Grünflächen und Kanäle prägen den Stadtteil, der zudem von seiner Nähe zur Alster und dem Stadtpark profitiert. Die Bebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern, viele davon aus der sogenannten „Gründerzeit“, d. h. Ende des 19. Jahrhunderts. Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt bei etwa zwei Dritteln und damit deutlich über dem Hamburger Durchschnitt von knapp 54 %.

Der Bezirk gehört nicht nur zu den teuersten Wohngegenden in der Stadt, er ist auch der Bezirk mit dem höchsten Anstieg bei den Angebotspreisen für Eigentumswohnungen. Der Median für angebotene Eigentumswohnungen lag im zweiten Halbjahr 2013 bei 4.140 Euro/m² und damit um 8,9 % höher als im Vorjahr. Besonders nachgefragt wurden Wohnungen mit einer Fläche von mehr als 90 m², deren Median-Angebotspreis bei 4.750 Euro/m² lag.

Der Median der Angebotsmieten für Neubauten in Hamburg-Nord stieg im zweiten Halbjahr 2013 auf 13,95 Euro/m² pro Monat und lag damit um 3,3 % höher als im Vorjahreszeitraum. Die hohe Nachfrage und die Popularität des Bezirks zeigt sich auch in der hohen Bautätigkeit. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen verdoppelte sich in den Vergleichsjahren 2011 und 2012 von 356 auf 706.

VERGLEICH DURCHSCHNITTL. MONATSMIETEN VS. MARKTMIETEN

(in €/m²)



* Median Angebotsmieten im 2. Halbjahr 2013

HAMBURG



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 Asset und Fonds Management HTAF GmbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	431

OBJEKTDATEN

Standort	Barmbeker Straße/Knickweg
Objektart	Wohnungen, Gewerbeflächen
Anzahl Wohneinheiten	181
Anzahl Gewerbeeinheiten	5
Anzahl Stellplätze gesamt	291 (inkl. 9 Motorradplätzen)
Mietfläche gesamt	17.956 m ²
Wohnfläche	14.484 m ²
Gewerbefläche	3.472 m ²
Übernahme	01.05.2012
Vermietungsstand per 31.12.2013	
Wohnen	100 %
Gewerbe	100 %
Ø-Nettokaltmiete per 31.12.2013	
Wohnen	13,04 €/m ²
Gewerbe	13,07 €/m ²

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPHASE

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft 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. Objektgesellschaft pro rata 94,90 %			
Anschaffungs-/Herstellungskosten*	49.369.872	50.670.620	1.300.748
Finanzierungskosten	4.747.538	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. Assetmanagement-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. Assetmanagement-Rücklage wieder, da es sich dabei um liquide Mittel handelt, die der Fonds KG zur Verfügung stehen.

BEWIRTSCHAFTUNGS- BZW. BETRIEBSPHASE

in EUR	2013			kumuliert 2012-2013		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	2.856.700	2.953.497	96.797	4.761.167	4.910.492	149.325
Einnahmen aus Nebenkosten		722.945	722.945		1.071.439	1.071.439
Sonstige Einnahmen	732	29.499	28.766	732	43.900	43.168
Zinsausgaben inkl. Gesellschafterdarlehenszinsen	-1.986.500	-1.983.689	2.811	-3.567.500	-3.314.374	253.126
Nebenkosten (umlegbar)		-705.987	-705.987		-1.055.987	-1.055.987
Sonstige Ausgaben	-140.131	-89.588	50.543	-236.218	-198.518	37.701
Betriebsergebnis Objektebene	730.802	926.676	195.875	958.181	1.456.953	498.772
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Zuführung zur Liquiditätsreserve	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis Objektebene	730.802	926.676	195.875	958.181	1.456.953	498.772
Beteiligungsergebnis Dritte	-37.271	-47.260	-9.990	-48.867	-74.305	-25.437
Fondsebene – Sonstige Einnahmen	868.502	770.215	-98.287	1.688.600	1.273.637	-414.963
Fondsebene – Ausgaben	-47.416	-54.582	-7.166	-77.416	-78.346	-930
Betriebsergebnis konsolidiert	1.514.617	1.595.048	80.431	2.520.498	2.577.939	57.441
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	1.514.617	1.595.048	80.431	2.520.498	2.577.939	57.441
Auszahlung absolut*	1.045.000	1.045.000	0	1.045.000	1.045.000	0
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio*	3,17 %	3,17 %	0,00 %	3,17 %	3,17 %	0,00 %
Liquiditätsreserve (inkl. Investitionsreserve u. AM-Rücklage)	4.751.130	4.212.317	-538.813	4.751.130	4.212.317	-538.813
Stand des Fremdkapitals	30.000.000	30.000.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,62 %	1,04 %	0,42 %	-4,30 %	-1,28 %	3,02 %

* Für einen besseren Soll-Ist-Vergleich ist der Wert gerundet dargestellt. Die Auszahlung von exakt 3,17 % auf das Eigenkapital ohne Agio entspricht einem Betrag von 1.046.100 Euro.

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 EUR zum 31.12.2013

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	26.250	26.250	0
Steuerlast	0	-1	-1
Auszahlung	-792	-792	0
Kapitalbindung	25.458	25.457	-1

Die Darstellung weist gegenüber jener im Verkaufsprospekt einige Änderungen auf. Hintergrund sind die Prüfungsstandards des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen beispielsweise Zahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2013 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2014 für das Kalenderjahr 2013 erfolgt sind, dargestellt, sondern stattdessen die im März 2013 erfolgten Auszahlungen für das Jahr 2012.

Entwicklung 2013

Der Fonds entwickelt sich planmäßig. Die Auszahlung für 2013 lag mit 6 % der Pflichteinlage einen Prozentpunkt über dem prospektierten Wert von 5 %. Die höhere Auszahlung ist im Wesentlichen auf die nicht mehr benötigte Investitionsreserve zurückzuführen.

Alle 160 Wohnungen der Anlage im Europaviertel waren am 31. Dezember 2013 vermietet. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 12,95 Euro/m²; das sind 5,6 % mehr als im Prospekt für 2013 kalkuliert wurde. Zwar blieben von den 160 Garagenstellplätzen (mtl. Durchschnittsmiete: 75 Euro/Stellplatz) auch 2013 noch 43 Plätze unvermietet, weil das öffentliche Parkplatzangebot in der Umgebung weiterhin unverändert groß ist. Insgesamt konnte das Objekt aber Mieteinnahmen in Höhe von 1,91 Mio. Euro erwirtschaften – etwas mehr als die prognostizierten 1,9 Mio. Euro.

Ausblick

Aufgrund der anhaltend guten Vermietungssituation werden frei werdende Wohnungen in der Regel direkt im Anschluss weitervermietet, sodass keine Leerstände entstehen bzw. nur von kurzer Dauer sind. Die Mietausfälle sollten daher geringer bleiben als ursprünglich kalkuliert. Zudem wird bei Anschlussvermietungen eine Mietsteigerung von 2 % angestrebt. Ziel ist es dabei weiterhin, 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. Durch spezielle Anreizmodelle sollen Bestandsmieter, aber auch potenzielle Interessenten aus dem näheren Umfeld für weitere Anmietungen gewonnen werden. Allerdings besteht in den öffentlichen Bereichen rund um die Wohnanlage derzeit noch ein ausreichendes Parkplatzangebot, sodass wir kurzfristig nicht mit einer kompletten 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.

Für das Jahr 2014 rechnen wir mit einer Auszahlung in prospektierter Höhe von 5 %.

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 Neubaubauanlage 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.

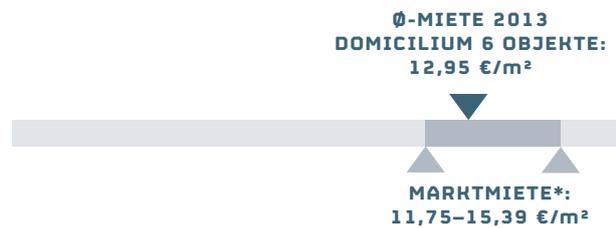
Wohnimmobilienmarkt Frankfurt am Main

Im aktuellen Städte-Rating 2013 der DekaBank liegt Frankfurt am Main auf Platz 2 und hat damit seine Position gegenüber dem Vorjahr um einen Platz verbessert. Die Einwohnerzahl stieg im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr weiter an und lag am 31. Dezember 2013 bei 693.342 Personen. Das sind 2,2 % mehr als 2012. Insbesondere im Stadtteil Gallus sind die größten Zuwächse von insgesamt 2.040 Personen (+7,2 %) zu verzeichnen. Vor allem im neu entstehenden Europaviertel ist durch den Bezug von Neubauwohnungen in der zweiten Jahreshälfte der Bevölkerungsanstieg doppelt so hoch ausgefallen wie im ersten Halbjahr. Nach Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird die Einwohnerzahl bis 2030 weiter um 24,7 % zunehmen und die Hürde von 858.000 Einwohnern überschreiten.

Nach wie vor führt der Bevölkerungszuwachs zu einem erheblichen Nachfrageüberhang in fast allen Segmenten des Wohnungsmarktes und in der Folge zu weiterhin stark steigenden Wohnimmobilienpreisen. Im Durchschnitt wurden Neubau-Eigentumswohnungen in der zweiten Hälfte 2013 in der Innenstadt für 3.880 Euro/m² angeboten (2012: 3.690 Euro/m²). Der Mittelwert der Angebotsmieten lag im zweiten Halbjahr 2013 in der Innenstadt bei monatlich 14,45 Euro/m². Insgesamt hat sich das Mietpreiswachstum in den meisten Stadtteilen weiter deutlich beschleunigt.

VERGLEICH DURCHSCHNITTL. MONATSMIETEN VS. MARKTMIETEN

(in €/m²)



* Spanne Angebotsmieten im 2. Halbjahr 2013

FRANKFURT AM MAIN



Im Berichtsjahr 2013 wurden nach Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes rund 4.700 Neubauwohnungen genehmigt. Das ist mehr als doppelt so viel wie der Durchschnitt der jüngsten Dekade 2003 bis 2012 (2.358 Neubau-Genehmigungen p. a.) und auch deutlich mehr als 2012 (2.947). Dem vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) berechneten jährlichen Bedarf bis 2025 von durchschnittlich etwa 3.400 Wohnungen ist die Stadt damit zwar ein großes Stück näher gekommen. Es bleibt allerdings abzuwarten, ob die Fertigstellungszahl in der Höhe mittelfristig gehalten werden kann.

Europaviertel

Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr nochmals gestiegen und belaufen sich im Schnitt auf 3.900 Euro/m² (2012: 3.800 Euro/m²). Entsprechend positiv hat sich auch der Mietmarkt entwickelt. Die Preisspanne bewegt sich zwischen 11,75 und 15,39 Euro/m² und hat damit ebenfalls nochmals gegenüber dem Vorjahr angezogen (2012: 10,50 bis 15,00 Euro/m²).

Derzeit sind mehrere Einzelabschnitte des Quartiers im Bau. Das Projekt „Le Quartier Parigot“ soll 2014 fertig sein und 289 Eigentumswohnungen umfassen, die zu Preisen zwischen 3.500 bis 4.000 Euro/m² angeboten werden. Die Kaufpreise in der Projektentwicklung „Central & Park“ mit 370 Eigentumswohnungen liegen zwischen 3.000 bis 6.500 Euro/m². Ab 2015 entstehen im Rahmen der „Praedium“ und „Axis“ benannten Abschnitte 225 bzw. 152 Eigentumswohnungen. Diese werden zwischen 2.900 Euro/m² und 9.000 Euro/m² kosten.

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.



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 Asset und Fondsmanagement HTAF GmbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	485

OBJEKTDATEN

Standort	Hattersheimer Straße 29–37, Niedernhausener Straße 15–19
Objektart	Wohnungen
Anzahl Wohneinheiten	160
Anzahl Garagenplätze	160
Wohnfläche	11.952 m ²
Übernahme	01.01.2012
Vermietungsstand per 31.12.2013	100 %
Ø-Nettokaltmiete per 31.12.2013	12,95 €/m ² (prospektiert = 12,25 €/m ²)

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPHASE

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft 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. Objektgesellschaft pro rata 99,73 %*			
Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	35.436.285	36.558.381	1.122.096
Nebenkosten der Vermögensanlage	580.727	546.791	-33.936
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	4.398.320	4.398.379	59
Sonstiges	1.580.088	1.588.332	8.244
Liquiditäts- und Investitionsreserve	2.100.950	1.004.487	-1.096.463
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	2013			kumuliert 2012-2013		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	1.900.650	1.906.686	6.036	3.801.300	3.796.072	-5.228
Einnahmen aus Nebenkosten		372.375	372.375	0	698.375	698.375
Sonstige Einnahmen		4.317	4.317	0	12.111	12.111
Zinsausgaben	-647.750	-664.600	-16.850	-1.295.500	-1.293.734	1.766
Nebenkosten (umlegbar)		-372.375	-372.375	0	-672.675	-672.675
Sonstige Ausgaben	-122.278	-168.003	-45.724	-244.557	-269.719	-25.163
Betriebsergebnis Objektebene	1.130.622	1.078.401	-52.221	2.261.244	2.270.431	9.187
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis Objektebene	1.130.622	1.078.401	-52.221	2.261.244	2.270.431	9.187
Beteiligungsergebnis Dritte	-11.484	-4.212	7.273	-20.757	-9.037	11.720
Fondsebene – Sonstige Einnahmen	71.229	2.292	-68.937	135.942	2.539	-133.402
Fondsebene – Ausgaben	-75.906	-99.913	-24.007	-151.258	-155.674	-4.416
Betriebsergebnis konsolidiert	1.114.460	976.568	-137.892	2.225.170	2.108.259	-116.911
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	1.114.460	976.568	-137.892	2.225.170	2.108.259	-116.911
Auszahlung absolut	1.150.000	1.118.834	-31.166	1.150.000	1.118.834	-31.166
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	5,00 %	5,00 %	0,00 %	5,00 %	5,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve	3.176.120	1.993.911	-1.182.208	3.176.120	1.993.911	-1.182.208
Stand des Fremdkapitals	20.000.000	20.000.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,64 %	0,22 %	-0,42 %	-0,23 %	-0,94 %	-0,71 %

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 EUR zum 31.12.2013

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	26.250	26.250	0
Steuerlast	0	-1	-1
Auszahlung	-1.250	-1.250	0
Kapitalbindung	25.000	24.999	-1

Die Darstellung weist gegenüber jener im Verkaufsprospekt einige Änderungen auf. Hintergrund sind die Prüfungsstandards des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen beispielsweise Zahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2013 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2014 für das Kalenderjahr 2013 erfolgt sind, dargestellt, sondern stattdessen die im März 2013 erfolgten Auszahlungen für das Jahr 2012.

Entwicklung 2013

Der Fonds entwickelt sich positiv; die Auszahlung für 2013 beträgt wie prognostiziert 5 % der Pflichteinlage.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete lag Ende Dezember 2013 bei 9,87 Euro/m² und damit 1,75 % höher als im Vorjahr. Bei dem aktuellen Marktniveau sehen wir noch weiteres Steigerungspotenzial. Im Berichtszeitraum fanden bei den Wohnungen neun Mieterwechsel statt, wobei in sieben Fällen Mietsteigerungen von mehr als 25 % erzielt wurden. Zwei Wohnungen waren zum Jahresende 2013 nicht vermietet. Beide konnten jedoch Anfang 2014 vermietet werden – jeweils auch mit einer Mietsteigerung von knapp 24 %.

Ausblick

Mietanpassungen der laufenden Mietverträge werden entsprechend der in den Verträgen vereinbarten Indexklausel durchgeführt. Bei Mieterwechseln wird eine zügige Neuvermietung mit einer Steigerung der Miete auf das Marktniveau des Flugfelds angestrebt. Außerdem soll der Leerstand von 28 derzeit freien Garagenplätzen (Stand: 31. März 2014) verringert werden.

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 Hamburg Trust Asset und Fonds Management HTAF GmbH mit einer Pflichteinlage in Höhe von einem Euro.

Zum 18. Dezember 2012 haben wir die Wohnanlage „Parkstadt“ in Böblingen übernommen. Der Kaufpreis betrug rund 23,9 Mio. Euro und lag damit rund 400.000 Euro unter der Prospektannahme. Aufgrund des geringeren Kaufpreises für das Objekt wird die im Emissionsprospekt kalkulierte Investitionsreserve von 500.000 Euro nicht mehr benötigt. Die Anleger haben daher im April 2013 in einer Gesellschafterversammlung im schrift-

lichen Verfahren beschlossen, den Fonds mit einem auf 15,96 Mio. Euro (ohne Agio) reduzierten Eigenkapitalvolumen zu schließen.

Wohnimmobilienmarkt Stuttgart

Die Beschäftigungssituation hat sich in Stuttgart im Vergleich zum Vorjahr nochmals verbessert: Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2013 bei 5,5 % und damit 0,5 % niedriger als im Dezember 2012. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW), prognostiziert für Stuttgart ein langanhaltendes Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahl wird sich danach von knapp 579.000 im Jahr 2012 auf 649.000 im Jahr 2030 erhöhen. Das entspricht einem Zuwachs von 12,1 %. Um die zu erwartende anziehende Wohnungsnachfrage zu befriedigen, stehen – bedingt durch die topografische Kessellage der Landeshauptstadt – nur beschränkt Flächen zur Verfügung. Das Immobilienberatungsunternehmen Jones Lang LaSalle geht davon aus, dass die Anzahl der in 2013 fertiggestellten Wohnungen unterhalb des Wertes von 2012 liegt. Folglich stiegen die Preise bei den Eigentumswohnungen weiter an: Der Angebotspreismedian erhöhte sich 2013 im Vergleich zum Vorjahr um 16,7 % und lag bei durchschnittlich 2.760 Euro/m² (2012: 2.660 Euro/m²). Bei den Mietwohnungen ist die Entwicklung ähnlich: Der Median der Angebotsmiete lag im zweiten Halbjahr 2013 bei Bestandswohnungen mit 10,95 Euro/m² um 6,6 % höher als im Vorjahreszeitraum. Noch stärker war der Preisanstieg mit 9,2 % bei den Neubauten.

Wohnimmobilienmarkt Böblingen

Böblingen profitiert von der positiven Entwicklung der Metropolregion Stuttgart. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stieg zwischen 2011 und 2013 um mehr als 2 % auf 159.224 und die Arbeitslosenquote lag mit 3,5 % im Dezember 2013 quasi im Bereich der Vollbeschäftigung und 2 % unterhalb der Quote von Stuttgart. Auch für Böblingen geht das IW von einem stabilen Bevölkerungswachstum aus und prognostiziert für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 372.400.



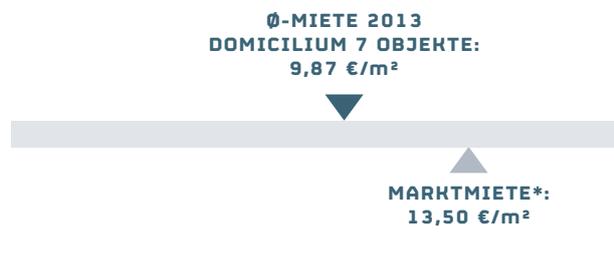
Das Neubauwohngebiet auf dem ehemaligen Flugfeld Böblingen mit dem Investitionsobjekt wird besonders von jungen Familien als Wohnsitz gewählt. Über 55 % der Bewohner sind zwischen 20 und Ende 30. Diese Attraktivität spiegelt sich auch in den Mietpreisen wider: Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger KG herausgegebene Preisspiegel 2014 weist für Böblingen Mieten bis zu 13,50 Euro/m² aus. Im Januar 2014 fand das Richtfest für ein weiteres Bauvorhaben im östlichen Teil des Flugfelds statt. Der Wohnungsneubau „Terminal 11“ der Strabag Real Estate GmbH mit 143 Wohnungen soll bis Ende 2014 fertiggestellt werden.

Projektpartner Mörk Projektträger + Immobilien GmbH

Die Mörk Projektträger + Immobilien GmbH ist als Bau-träger und Projektentwickler in Baden-Württemberg tätig, insbesondere im Stuttgarter Großraum. Seit mehr als 28 Jahren entwickelt und baut das Unternehmen moderne Wohnungen und Häuser für private Kunden und institutionelle Investoren.

VERGLEICH DURCHSCHNITTL. MONATSMIETEN VS. MARKTMIETEN

(in €/m²)



* Angebotsmieten (Bestandswohnungen) im 2. Halbjahr 2013

BÖBLINGEN/SINDELFINGEN





FONDSDATEN

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

OBJEKTDATEN

Standort	Flugfeld Böblingen/Sindelfingen; Wilhelmine-Reichert-Weg 2-8, Albrecht-Berblinger-Weg 15/17, Auguste-Piccard-Weg 1/3
Objektart	Wohnen, Gewerbefläche
Anzahl Wohneinheiten	121
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Anzahl Garagenplätze	181
Mietfläche gesamt	10.313 m ²
Wohnfläche	10.239 m ²
Gewerbefläche	74 m ²
Übernahme	18.12.2012
Vermietungsstand per 31.12.2013	
Gewerbe	100 %
Wohnen	98,3 % (Leerstand: 2 Wohneinheiten)

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPHASE

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 99,74 %*			
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	17.245.000	15.960.000	-1.285.000
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	862.250	798.000	-64.250
Gesamt Eigenkapital	18.112.250	16.763.000	-1.349.250
Fremdkapital			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	12.766.704	12.766.704	0
Kurzfristiges Fremdkapital	0	0	0
Gesamt Fremdkapital	12.766.704	12.766.704	0
Gesamtfinanzierung	30.878.954	29.529.704	-1.349.250
Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 99,74 %*			
Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	24.361.438	23.844.090	-517.348
Nebenkosten der Vermögensanlage	539.189	433.736	-105.453
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	3.203.776	2.966.911	-236.864
Sonstiges	1.852.088	1.699.917	-152.171
Liquiditäts- und Investitionsreserve	922.463	585.050	-337.413
Gesamtinvestition	30.878.954	29.529.704	-1.349.250

* 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 %.

BEWIRTSCHAFTUNGS- BZW. BETRIEBSPHASE

in EUR	2013			kumuliert 2013		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	1.327.947	1.296.444	-31.503	1.327.947	1.296.444	-31.503
Einnahmen aus Nebenkosten		307.496	307.496		307.496	307.496
Sonstige Einnahmen		3.227	3.227		3.227	3.227
Zinsausgaben	-375.788	-330.324	45.464	-375.788	-330.324	45.464
Nebenkosten (umlegbar)		-308.364	-308.364		-308.364	-308.364
Sonstige Ausgaben	-88.968	-62.850	26.118	-88.968	-62.850	26.118
Betriebsergebnis Objektebene	863.191	905.630	42.438	863.191	905.630	42.438
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis Objektebene	863.191	905.630	42.438	863.191	905.630	42.438
Beteiligungsergebnis Dritte	-3.375	-3.689	-314	-3.375	-3.689	-314
Fondsebene – Sonstige Einnahmen	29.660	1	-29.660	29.660	1	-29.660
Fondsebene – Ausgaben	-56.157	-42.083	14.073	-56.157	-42.083	14.073
Betriebsergebnis konsolidiert	833.320	859.858	26.539	833.320	859.858	26.539
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	833.320	859.858	26.539	833.320	859.858	26.539
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	1.755.783	1.444.908	-310.875	1.755.783	1.444.908	-310.875
Stand des Fremdkapitals	12.800.000	12.800.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	-5,84 %	-1,66 %	4,18 %	-5,84 %	-1,66 %	4,18 %

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 EUR zum 31.12.2013

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

Entwicklung 2013

Der Fonds entwickelt sich weiterhin positiv; die Auszahlung für 2013 beträgt prognosegemäß 5 % der Pflichteinlage. Mit der Übernahme der achten Immobilie zum 1. Januar 2013 ist der Fonds vollständig investiert.

Der Vermietungsstand konnte per 31. Dezember 2013 auf 98 % erhöht werden (2012: 97 %). Auch die Mieten lagen höher als im Vorjahr, wobei die Steigerung bei den Wohnungsmieten mit 2,2 % etwas höher ausfiel als bei den Gewerbeflächenmieten (1,8 %). Zurückzuführen ist dies auf die anhaltend hohe Nachfrage in Berlin, wodurch frei werdende Wohnungen in der Regel zügig und mit Mietsteigerungen vermietet werden können. So liegt die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für die Wohnungen mit 6,46 Euro/m² etwa 3,5 % höher als prospektiert (6,24 Euro/m²). Die Gesamtmieteinnahmen betragen etwa 1,5 Mio. Euro.

Im Objekt Kienitzer Straße 99 wurden die Balkone des Vorderhauses saniert und in dem Zusammenhang gleichzeitig der Fassadenanstrich erneuert. Die Kosten für die Maßnahmen wurden aus der über Plan liegenden Liquiditätsreserve geleistet.

Ausblick

Wir gehen weiterhin davon aus, dass wir frei werdende Wohnungen zügig und in der Regel mit Mietpreissteigerungen wieder vermieten bzw. einen Vermietungsstand von rund 98 % halten werden. Auch für 2014 rechnen wir mit einer Auszahlung in Höhe von 5 % der Pflichteinlage.

Der Fonds

Die Fondsgesellschaft Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG (Fonds KG) ist mit 94,89 % Mehrheitsgesellschafterin der HT Berlin Objekt HBB GmbH & Co. KG (Objekt KG). Einen weiteren Anteil von 5,1 % hält die HT Berlin Beteiligungs HBB GmbH, an der die Fonds KG wiederum mit 94,9 % beteiligt ist. Die geschäftsführende Kommanditistin Hamburg Trust Fonds Management HTFM 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 von Juli 2011 bis April 2012 vollständig gezeichnet.

Auf Ebene der Objekt KG beträgt das Investitionsvolumen zum 31. Dezember 2013 rund 24,8 Mio. Euro. Der Anteil des Fremdkapitals liegt bei 13,1 Mio. Euro.

Wohnimmobilienmarkt Berlin

Die Zuwanderung nach Berlin setzte sich auch 2013 fort: Bis Ende Oktober stieg die Einwohnerzahl auf 3,41 Millionen und lag damit um knapp 50.000 höher als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Das sind nochmal 20.000 mehr als von 2011 auf 2012. Weil die Nachfrage nach Wohnungen weiterhin das Angebot übersteigt, bleibt der Wohnungsleerstand auf niedrigen 2 %. Allerdings hat die Zahl der Baugenehmigungen 2013 stark zugenommen und liegt mit 12.518, davon 10.101 Neubauten, schon recht nahe an der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung errechneten Marke von 13.000 jährlich bis 2025 neu zu errichtenden Wohnungen. Sollte sich diese Entwicklung fortsetzen, wird sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren nach und nach entspannen.

Die Angebotsmieten erhöhten sich aufgrund des Bevölkerungswachstums binnen eines Jahres um 6,9 % auf durchschnittlich 8,02 Euro/m² je Monat – allerdings nicht mehr so stark wie in den Jahren zuvor (2011: plus 7,8 % und 2012: plus 13,8 %). Dennoch weist die Bundeshauptstadt gemäß einer Studie der DG HYP unter den Top 7-Standorten die höchste Steigerung bei den durchschnittlichen Erstbezugs-Wohnungsmieten aus. Auch bei den Eigentumswohnungen hat sich die Preiskurve mit einem Anstieg um 9,6 % auf durchschnittlich 2.474 Euro/m² merklich abgeflacht. Von 2011 auf 2012 betrug der Preisanstieg noch 19,9 %. Die Spannweite der



Miet- und Kaufpreise ist innerhalb Berlins jedoch relativ groß, sodass sich je nach Bezirk und Mikrolage erhebliche Abweichungen nach oben und unten ergeben können.

Wohnanlagen im Bestand des Fonds per 1. Januar 2013:

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

Details zu den einzelnen Wohnanlagen sind auf dieser und den folgenden Seiten dargestellt:

BERLIN



Wohnanlage Baumschulenstraße 93

Bezirk Treptow-Köpenick

Im größten Berliner Bezirk lag die Durchschnittsmiete für Wohnungen im Jahr 2013 bei 7,00 Euro/m², was einer Steigerung um 7,5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht – das sind 1,3 Prozentpunkte mehr als von 2011 auf 2012. Im Postleitzahlgebiet 12437, in dem das Investitionsobjekt liegt, ist sie mit 7,01 Euro/m² noch etwas höher (2012: 6,68 Euro/m²).

Entwicklung

Im Jahr 2013 wurden zwei Wohnungen neu vermietet. Gemessen an den Vormieten konnten dabei Mietsteigerungen von 28 % und 33 % erzielt werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für die Wohnungen beträgt 6,16 Euro/m² und konnte damit um 2,8 % im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden (2012: 5,99 Euro/m²). Dennoch besteht bei den Wohnungen im Vergleich zur Marktmiete (s. o.) noch Steigerungspotenzial. Die Gewerbeflächen sind vollvermietet und die Miete beträgt 10,49 Euro/m².

Wohnanlage Straßmannstraße 10

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Im Szenebezirk Friedrichshain-Kreuzberg blieb die Nachfrage auf hohem Niveau konstant. Die mittlere Angebotsmiete erhöhte sich um 11,9 % auf monatlich 10,00 Euro/m² – das sind 0,4 Prozentpunkte mehr als von 2011 auf 2012. Im Postleitzahlgebiet 10249, in dem das Objekt liegt, betrug sie 9,75 Euro/m² (2012: 8,59 Euro/m²).

Entwicklung

Im Jahr 2013 wurden vier Wohnungen neu vermietet, wobei Mietsteigerungen um bis zu 36 % erzielt werden konnten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für die Wohnungen beträgt 7,18 Euro/m² und stieg damit um 3,3 % (2012: 6,95 Euro/m²). Die durchschnittliche Gewerbemiete beträgt wie im Vorjahr 8,13 Euro/m².

Zum 16. März 2014 konnte die noch leer stehende Gewerbefläche zu 6,50 Euro/m² und einer jährlichen Steigerung von 5 % vermietet werden. Mit einem weiteren Gewerbemietler konnte 2014 eine Vertragsverlängerung einschließlich einer jährlichen Mietanpassung von 3 % vereinbart werden.

Wohnanlage Karl-Kunger-Straße 18

Bezirk Treptow-Köpenick

Im größten Berliner Bezirk lag die Durchschnittsmiete für Wohnungen im Jahr 2013 bei 7,00 Euro/m², was einer Steigerung von 7,5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im Postleitzahlgebiet 12435, in dem das Objekt liegt, erreichte die Angebotsmiete mit 8,51 Euro/m² einen deutlich höheren Wert (2012: 7,67 Euro/m²).

Entwicklung

Im Jahr 2013 wurden fünf Wohnungen neu vermietet, wobei Mietsteigerungen von bis zu 47,8 % erzielt werden konnten. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete lag über alle Wohnungen mit 6,50 Euro/m² knapp 2,4 % höher als 2012 (6,35 Euro/m²). Bei der Gewerbefläche fand zum 1. September 2013 ein lückenloser Mieterwechsel statt. Die Miete konnte hierbei um 32 % gesteigert und eine jährliche Mietanpassung von 5 % vereinbart werden. Wir arbeiten derzeit an der Vermietung der noch freien Lagerfläche von 33 m².

Wohnanlage Pieskower Weg 2-14/ Storkower Straße 13

Bezirk Pankow

Bei Neuvermietungen wurden durchschnittlich 8,75 Euro/m² monatlich verlangt, 9 % mehr als im Jahr davor (8,03 Euro/m²). Die Steigerung war damit nochmal leicht höher als jene von 2011 auf 2012 (8,4 %). Im Postleitzahlgebiet 10409, in dem sich das Objekt befindet, lag die durchschnittliche Angebotsmiete mit 8,51 Euro/m² etwas niedriger.

Entwicklung

Im Jahr 2013 gab es vier Neuvermietungen, bei denen Mietsteigerungen zwischen 6,5 % und 51 % erzielt werden konnten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 6,34 Euro/m² und stieg somit insgesamt um 2,1 % (2012: 6,21 Euro/m²).

Wohnanlage Kissingenstraße 4, 4a/ Arkonastraße 61

Bezirk Pankow

Die Durchschnittsmiete bei Neuvermietungen betrug hier ebenfalls 8,75 Euro/m² monatlich (+9,0 %). Im Postleitzahlgebiet 13189 des Objekts wurde eine durchschnittliche Miete von 8,00 Euro/m² verlangt (2012: 7,01 Euro/m²).

Entwicklung

Bei drei Neuvermietungen wurden Mietsteigerungen zwischen 11,3 und 41,8 % erzielt. Zum 1. Februar 2013 wurde die zweite der im Rohbau übernommenen Wohnungen für 8,35 Euro/m² vermietet, sodass damit der 2012 noch vorhandene Leerstand komplett abgebaut werden konnte. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf 6,51 Euro/m² für die Wohnungen und ist damit 3,0 % höher als 2012 (6,32 Euro/m²). Mit einem Bestandsgewerbemietler wurde ein neuer Mietvertrag geschlossen, die Nettokaltmiete konnte um 17,7 % auf 8,33 Euro/m² angehoben werden. Außerdem wurde eine jährliche Mietanpassung um 3 % vereinbart. Im Durchschnitt beträgt die Nettokaltmiete für die Gewerbeflächen 7,20 Euro/m² und liegt damit um 14,8 % höher als im Vorjahr (6,27 Euro/m²).

Wohnanlage Kienitzer Straße 99

Bezirk Neukölln

Die Angebotsmiete in Neukölln stieg 2013 weiter an und lag mit 7,75 Euro/m² monatlich um 10,7 % höher als im Vorjahr (2012: 7,00 Euro/m²). Im Postleitzahlgebiet 12049, in dem sich das Objekt befindet, lag die durch-



schnittliche Angebotsmiete mit 8,86 Euro/m² über dem Niveau von Neukölln insgesamt und ebenfalls 10,7 % über jener von 2012 (8,00 Euro/m²).

Entwicklung

Bei den Wohnungen fanden 2013 keine Mieterwechsel statt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt mit 5,68 Euro/m² (2012: 5,64 Euro/m²) noch deutlich unter dem aktuellen Marktniveau (s. o.) und bietet damit Steigerungspotenzial, welches bei Neuvermietungen realisiert werden soll.

Die beiden Gewerbeflächen konnten zum 1. Juni 2013 an einen bilingualen Kindergarten vermietet werden. Mit diesem wurde eine Staffelmietvereinbarung mit einer jährlichen Mietsteigerung von 5 % vereinbart. Die Anfangsnettokaltmiete beider Gewerbeflächen liegt 6,95 % über jener der Vormieter und beträgt im Durchschnitt 5,49 Euro/m².

Wohnanlage Landsberger Allee 10

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Im Szenebezirk Friedrichshain-Kreuzberg blieb die Nachfrage auf hohem Niveau konstant. Die mittlere Angebotsmiete erhöhte sich etwas stärker als im Vorjahreszeitraum um 11,9 % (2011 auf 2012: 11,5 %) auf monatlich 10,00 Euro/m² (2012: 8,94 Euro/m²). Im Postleitzahlgebiet 10249, in dem das Objekt liegt, war die Steigerung mit 13,5 % auf 9,75 Euro/m² sogar noch stärker (2012: 8,59 Euro/m²).

Entwicklung

Im Jahr 2013 wurden fünf Wohnungen neu vermietet, wobei Mietsteigerungen zwischen 3,4 und 17,4 % erzielt wurden. Die monatliche Durchschnittsmiete liegt mit 8,40 Euro/m² um 2,8 % höher als im Vorjahr (8,17 Euro/m²), jedoch nach wie vor etwas unter Marktniveau (s. o.). Die Gewerbeeinheit ist für 9,00 Euro/m² vermietet.

Wohnanlage Rodelbergweg 7/ Scheiblerstraße 22

Bezirk Treptow-Köpenick

Im größten Berliner Bezirk lag die Durchschnittsmiete für Wohnungen 2013 bei 7,00 Euro/m² (2012: 6,51 Euro/m²), was einer Steigerung um 7,5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht – das sind 1,3 Prozentpunkte mehr als von 2011 auf 2012. Im Postleitzahlgebiet 12437, in dem sich das Objekt befindet, liegt die Angebotsmiete mit 7,01 Euro/m² weiterhin knapp darüber (2012: 6,68 Euro/m²).

Entwicklung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Baum- schulenweg und besteht aus zwei Vorderhäusern in Eckbebauung. Es wurde um 1900 errichtet und 2011 umfangreich saniert. Der Ankauf erfolgte vollvermietet zum 1. Januar 2013. Eine Wohnung wurde zum 1. Dezember 2013 gekündigt. Mit 5,91 Euro/m² (1. Januar 2013: 5,89 Euro/m²) liegt die monatliche Durchschnittsmiete rund 16 % unter dem Marktniveau (s. o.), sodass bei Neuvermietung entsprechendes Steigerungspotenzial besteht.

VERGLEICH DURCHSCHNITTL. MONATSMIETEN VS. MARKTMIETEN

(in €/m²)



* Median Angebotsmieten 2013

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
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	135

OBJEKTDATEN



Standort	Baumschulenstraße 93	Straßmannstraße 10	Karl-Kunger-Straße 18	Pieskower Weg 2-14/ Storkower Straße 13
Objektart	Wohnungen, Gewerbe	Wohnungen, Gewerbe	Wohnungen, Gewerbe	Wohnungen
Anzahl Wohneinheiten	22	34	39	68
Anzahl Gewerbeeinheiten	2	3	1	-
Anzahl Sonstige	-	-	1 (Lager)	-
Anzahl Garagenplätze	-	-	-	-
Mietfläche gesamt	1.492 m ²	2.366 m ²	2.491 m ²	4.709 m ²
davon Wohnfläche	1.333 m ²	2.190 m ²	2.406 m ²	4.709 m ²
davon Gewerbefläche	159 m ²	176 m ²	52 m ²	-
davon Sonstiges	-	-	33 m ² (Lager)	-
Übernahme	01.07.2011	01.07.2011	01.10.2011	01.10.2011
Vermietungsstand per 31.12.2013	100 %	97,5 % (Leerstand: 1 Gewerbeeinheit)	97,5 % (Leerstand: 1 Wohneinheit)	98 % (Leerstand: 1 Wohneinheit)
Marktmieten (im PLZ-Gebiet) vs. Objektmiete	7,01 Euro/m ² vs. 6,16 Euro/m ²	9,75 Euro/m ² vs. 7,18 Euro/m ²	8,51 Euro/m ² vs. 6,50 Euro/m ²	8,51 Euro/m ² vs. 6,34 Euro/m ²

OBJEKTDATEN GESAMT: 8 WOHNANLAGEN PER 31.12.2013

Anzahl Wohneinheiten	260
Anzahl Gewerbeeinheiten	12
Anzahl Sonstiges	1 (Lager)
Anzahl Garagenplätze	-
Mietfläche gesamt	18.916 m ²
Wohnfläche	17.835 m ²
Gewerbefläche	1.049 m ²
Sonstige Fläche (Lager)	33 m ²
Übernahme	Sukzessive seit 01.07.2011 bis 01.01.2013
Vermietungsstand per 31.12.2013	98 % (Leerstand: 3 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit, 1 Lagerraum)



Standort	Kissingenstraße 4, 4a/ Arkonastraße 61	Kienitzer Straße 99	Landsberger Allee 10	Rodelbergweg 7/ Scheiblerstraße 22
Objektart	Wohnungen, Gewerbe	Wohnungen, Gewerbe	Wohnungen, Gewerbe	Wohnungen
Anzahl Wohneinheiten	28	31	18	20
Anzahl Gewerbeeinheiten	3	2	1	-
Anzahl Sonstige	-	-	-	-
Anzahl Garagenplätze	-	-	-	-
Mietfläche gesamt	2.788 m ²	2.108 m ²	1.007 m ²	1.955 m ²
davon Wohnfläche	2.378 m ²	1.948 m ²	915 m ²	1.955 m ²
davon Gewerbefläche	410 m ²	159 m ²	92 m ²	-
davon Sonstiges	-	-	-	-
Übernahme	01.01.2012	01.01.2012	01.07.2012	01.01.2013
Vermietungsstand per 31.12.2013	100 %	100 %	100 %	95 % (Leerstand: 1 Wohneinheit)
Marktmieten (im PLZ-Gebiet) vs. Objektmiete	8,00 Euro/m ² vs. 6,51 Euro/m ² (Gewerbe: 7,20 Euro/m ²)	8,86 Euro/m ² vs. 5,68 Euro/m ²	9,75 Euro/m ² vs. 8,40 Euro/m ² (Gewerbe: 9,00 Euro/m ²)	7,01 Euro/m ² vs. 5,91 Euro/m ²

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPHASE

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 99,73 %*			
Eigenkapital			
Einzuzwerbendes 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. Objektgesellschaft pro rata 99,73 %*			
Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	20.314.981	24.506.692	4.191.712
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	1.736.569	30.315
Liquiditätsreserve	459.020	753.994	294.974
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	2013			kumuliert 2011-2013		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	1.192.815	1.455.711	262.896	2.509.364	2.954.887	445.523
Einnahmen aus Nebenkosten		515.718	515.718		1.043.237	1.043.237
Sonstige Einnahmen	0	4.968	4.968	0	21.982	21.982
Zinsausgaben	-303.314	-269.804	33.510	-653.578	-617.666	35.912
Nebenkosten (umlegbar)		-510.824	-510.824		-1.036.647	-1.036.647
Sonstige Ausgaben	-181.146	-242.629	-61.483	-384.471	-548.798	-164.327
Betriebsergebnis Objektebene	708.355	953.140	244.785	1.471.315	1.816.996	345.681
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis Objektebene	708.355	953.140	244.785	1.471.315	1.816.996	345.681
Beteiligungsergebnis Dritte	-1.913	-3.947	-2.033	-3.974	-10.687	-6.713
Fondsebene – Sonstige Einnahmen	13.540	0	-13.540	24.891	6.591	-18.301
Fondsebene – Ausgaben	-75.323	-83.666	-8.342	-208.933	-198.967	9.965
Betriebsergebnis konsolidiert	644.658	865.528	220.869	1.283.299	1.613.933	330.633
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	644.658	865.528	220.869	1.283.299	1.613.933	330.633
Auszahlung absolut	650.000	731.588	81.588	650.000	731.588	81.588
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	5,00 %	5,00 %	0,00 %	5,00 %	5,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve	1.092.319	1.636.339	544.019	1.092.319	1.636.339	544.019
Stand des Fremdkapitals	10.800.000	13.056.600	2.256.600			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,56 %	0,80 %	0,24 %	-2,00 %	-3,07 %	-1,07 %

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 50.000 EUR zum 31.12.2013

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	51.500	51.500	0
Steuerlast	0	0	0
Auszahlung	-2.500	-2.500	0
Kapitalbindung	49.000	49.000	0

Die Darstellung weist gegenüber jener im Verkaufsprospekt einige Änderungen auf. Hintergrund sind die Prüfungsstandards des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen beispielsweise Zahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2013 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2014 für das Kalenderjahr 2013 erfolgt sind, dargestellt, sondern stattdessen die im März 2013 erfolgten Auszahlungen für das Jahr 2012.

Entwicklung 2013

Der Fonds entwickelt sich wie geplant, die Auszahlung für 2013 betrug prognosegemäß 5,25 % der Pflichteinlage.

Der bei der Übernahme der Seniorenresidenz „Charlottenhof“ am 1. September 2012 bestehende Leerstand von zehn Wohneinheiten konnte bis zum 31. Dezember 2013 auf vier Wohneinheiten reduziert werden. Somit erreichte der Vermietungsstand 97 % der Gesamtmietflächen. Erstmals realisiert wurde 2013 die bei den Bestandsverträgen vereinbarte Mietanpassung. Die monatliche Bruttowarmmiete (inklusive Heiz- und Nebenkosten) konnte dadurch bis zum Dezember 2013 auf durchschnittlich 18,13 Euro/m² erhöht werden. Das sind knapp 2,1 % mehr als im Vergleichsmonat des Vorjahres. In den elf Wohnungen, die Teil des Pflegeheims sind, lag die Nettokaltmiete – wie im Jahr davor – bei 8,93 Euro/m². Bei den übrigen Pflegeheimflächen wurde eine Nettokaltmiete von 8,30 Euro/m² erzielt, die der Miete des Vorjahres entspricht. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für die Gewerbeeinheiten lag zum Jahresende 2013 mit 9,82 Euro/m² etwas höher als im Vorjahr.

Ausblick

Auch 2014 ist bei den Seniorenwohnungen eine Prüfung der Bestandsverträge auf Mieterhöhungspotenziale vorgesehen. Die möglichen Mieterhöhungen erfolgen 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. Für die seit dem 1. April 2013 freie Büroeinheit werden derzeit Mietvertragsverhandlungen geführt (Stand: Juli 2014). Zudem wurde zum 1. Januar 2014 eine Einzelhandelsfläche gekündigt. Wir arbeiten intensiv an einer zügigen Neuvermietung.

Insgesamt erwarten wir auch für 2014 eine prognosegemäße Auszahlung in Höhe von 5,25 % der Pflichteinlage.

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. Die Objekt KG ist Eigentümerin der Seniorenresidenz „Charlottenhof“.

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.

Die Objekt KG hat für die Zahlung des Kaufpreises 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.

Standort Esslingen

Als Teil der Metropolregion Stuttgart profitiert der Landkreis Esslingen von der wirtschaftlichen Entwicklung dieses Ballungsraumes (vgl. Wohnimmobilienmarkt Stuttgart im Abschnitt zum Fonds „domicilium 7“). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg zwischen Juni 2010 und Juni 2013 um 6,47 % auf 189.634, die Arbeitslosenquote lag per 31. Dezember 2013 bei 3,4 %.

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) erwartet für 2013 einen Anstieg der Bevölkerung auf 528.300. Das sind 3,9 % mehr als 2012. Gemäß einer Vorausschätzung der Statistischen Landesamtes Baden-Württembergs wird der Anteil der über 50-jährigen Bewohner der Stadt Esslingen von knapp 40 % im Jahr 2010 auf über 46 % im Jahr 2030 steigen.



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.

ESSLINGEN



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/ Reutlinger Straße 42
Objektart	Wohnungen, Pflegeheim, Gewerbefläche, Garagenplätze
Anzahl Wohneinheiten	153
Anzahl Pflegeheim	1 (mit 52 Betten)
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Anzahl Garagenplätze	154
Mietfläche	10.768 m ²
Wohnen	7.046 m ²
Pflege	3.131 m ²
Gewerbe	591 m ²
Übernahme	01.09.2012
Vermietungsstand per 31.12.2013	
Wohnen	97 % (Leerstand: 4 Wohneinheiten)
Pflege	100 %
Gewerbe	59,7 % (Leerstand: 1 Gewerbeeinheit)

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPHASE

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft 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	0	0
Gesamt Fremdkapital	9.475.291	9.475.291	0
Gesamtfinanzierung	28.112.541	28.112.541	0
Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 99,74 %			
Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	23.819.070	23.864.761	45.691
Nebenkosten der Vermögensanlage	339.200	347.558	8.358
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	3.126.975	3.126.975	0
Liquiditätsreserve	827.295	773.247	-54.049
Gesamtinvestition	28.112.541	28.112.541	0

* 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 %.

BEWIRTSCHAFTUNGS- BZW. BETRIEBSPHASE

in EUR	2013			kumuliert 2012-2013		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Mieteinnahmen	1.612.711	1.844.241	231.530	2.146.477	2.449.355	302.879
– davon Betriebskostenanteil Wohnen*		258.570			347.770	
– davon Nettomieteinnahmen		1.585.671			2.101.586	
Einnahmen aus Nebenkosten		189.193	189.193		232.782	232.782
Sonstige Einnahmen		1.944	1.944	0	1.944	1.944
Zinsausgaben	-332.500	-333.291	-791	-443.333	-444.125	-791
Nebenkosten (umlegbar)		-183.958	-183.958	0	-240.655	-240.655
Sonstige Ausgaben	-203.828	-377.943	-174.115	-278.675	-484.506	-205.831
Betriebsergebnis Objektebene	1.076.384	1.140.186	63.802	1.424.468	1.514.796	90.327
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis Objektebene	1.076.384	1.140.186	63.802	1.424.468	1.514.796	90.327
Beteiligungseinnahmen Dritte	-15.162	-13.806	1.356	-18.162	-16.275	1.887
Fondsebene – Sonstige Einnahmen	13.895	1.507	-12.388	16.658	1.507	-15.151
Fondsebene – Ausgaben	-70.157	-34.901	35.257	-122.870	-59.165	63.705
Betriebsergebnis konsolidiert	1.004.960	1.092.986	88.026	1.300.094	1.440.862	140.768
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	1.004.960	1.092.986	88.026	1.300.094	1.440.862	140.768
Auszahlung absolut	310.625	237.853	-72.772	310.625	237.853	-72.772
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	1,75 %	1,75 %	0,00 %	1,75 %	1,75 %	0,00 %
Liquiditätsreserve	1.816.765	1.976.256	159.491	1.816.765	1.976.256	159.491
Stand des Fremdkapitals	9.500.000	9.500.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	3,02 %	2,88 %	-0,14 %	3,08 %	3,31 %	0,23 %

* Prognose

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 EUR zum 31.12.2013

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	26.250	26.250	0
Steuerlast	366	393	27
Auszahlung	-438	-438	0
Kapitalbindung	26.178	26.206	27

Die Darstellung weist gegenüber jener im Verkaufsprospekt einige Änderungen auf. Hintergrund sind die Prüfungsstandards des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen beispielsweise Zahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2013 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2014 für das Kalenderjahr 2013 erfolgt sind, dargestellt, sondern stattdessen die im März 2013 erfolgten Auszahlungen für das Jahr 2012.

Entwicklung 2013

Der Fonds entwickelt sich wie geplant. Termingerecht zum Wintersemester 2013/14 wurde die Studierenden-Wohnanlage in Mainz Kisselberg fertiggestellt und zum 1. Dezember 2013 vom Fonds übernommen. Die Auszahlung für 2013 erfolgte zeitanteilig ab dem Tag der Übernahme und lag somit für den Zeitraum ab 1. Dezember 2013 bei 0,44 %. Hochgerechnet auf ein volles Jahr entspricht dies der Prospekt-Prognose von 5,25 %.

Die Gesamtmieteinnahmen für Dezember betragen – wie prospektiert – 156.741 Euro.

Ausblick

Weil das gesamte Objekt über die Fondslaufzeit an das Studierendenwerk Mainz vermietet ist, sollte es in absehbarer Zeit keine gravierenden Veränderungen bei den Mieterträgen geben. Wir gehen daher von einer planmäßigen Entwicklung aus. Die erste Mieterhöhung von 1,98 % ist für 2015 vorgesehen. Für 2014 rechnen wir mit der prognostizierten Auszahlung in Höhe von 5,25 % der Pflichteinlage.

Der Fonds

Mit 94,9 % ist die Fondsgesellschaft Hamburg Trust HTG Deutschland 11 GmbH & Co. KG (Fonds KG) Mehrheitskommanditistin der Studierenden-Wohnanlage Kisselberg GmbH & Co. KG (Objekt KG). Die Aufbaugesellschaft Taubertsberg GmbH & Co. KG hält als Verkäuferin und Co-Investorin die verbleibenden 5,1 % der Anteile. Die Objekt KG ist Eigentümerin des Grundstücks und der Immobilie der Studierenden-Wohnanlage Kisselberg.

Das Investitionsvolumen der Fonds KG beträgt rund 28,87 Mio. Euro und wurde mit 27,5 Mio. Euro Eigenkapital und einem Agio von 1,37 Mio. Euro finanziert. Das gesamte Eigenkapital in Höhe von 27,5 Mio. Euro wurde im Zeitraum von Januar 2013 bis Juli 2013 eingeworben.

(Studenten-)Wohnungsmarkt Mainz

Nach Einschätzung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) wird sich die Einwohnerzahl von Mainz bis 2030 von ca. 202.800 (2012) um 12,2 % auf 227.600 erhöhen. Die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz gilt unter den Studenten laut BulwienGesa als eine der Favoritinnen unter den Universitätsstädten abseits der Metropolen. Mehr als 35.000 studieren an der Johannes Gutenberg-Universität.

Der Wohnungsmarkt ist wie in vielen Universitätsstädten so angespannt, dass die Studierenden-Wohnanlagen voll ausgelastet sind. Deren Anzahl liegt zwar mit 14 Wohngebäuden vergleichsweise hoch. Den insgesamt etwa 39.000 Studierenden (inkl. Fachhochschulen) standen zum Beispiel im Wintersemester 2010/2011 jedoch nur 4.229 Studentenwohnplätze zur Verfügung. Das entspricht einer Unterbringungsquote von 10,85 %. Entsprechend hart umkämpft ist daher der Mainzer Wohnungsmarkt. Der durchschnittliche Mietzins einer 60 m² großen Wohnung liegt derzeit bei 10,97 Euro/m²; das sind knapp 660 Euro im Monat.

Studierendenwohnheim Mainz Kisselberg

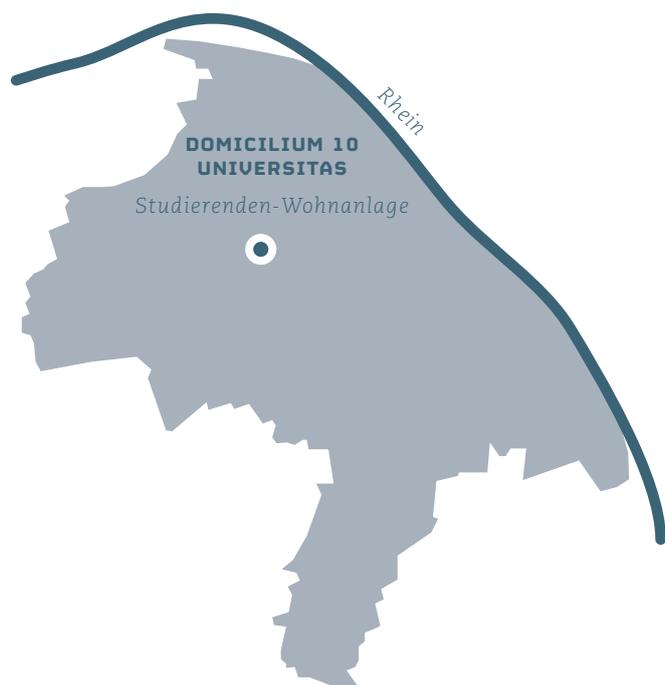
Auf dem 11.544 m² großen Grundstück Isaac-Fulda-Allee 4, 4a und 4b entstand am Mainzer Kisselberg die 795 Apartments umfassende Studierenden-Wohnanlage. Davon sind 13 behindertengerecht, 104 können von Wohngemeinschaften bezogen werden und 70 Zimmer verfügen über einen Balkon. Komplettiert wird die nach Energieeinsparverordnung EnEV 2009 errichtete Anlage durch 400 Fahrradstellplätze und 91 Pkw-Parkplätze. Das Objekt ist mit einer Laufzeit von 30 Jahren an das Studierendenwerk Mainz generalvermietet.



Projektpartner MAG und J. Molitor Immobilien GmbH

Projektentwickler und Verkäufer ist die Aufbaugesellschaft Taubertsberg GmbH & Co. KG, ein Joint Venture aus der Mainzer Aufbaugesellschaft mbH (MAG) und der J. Molitor Immobilien GmbH. Die MAG ihrerseits ist eine Bau- und Immobilien-Holding, an der die Stadt Mainz und die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mit insgesamt 49,9 % beteiligt sind. Die weiteren Anteile werden von vier Banken und einem privaten Projektentwickler gehalten. J. Molitor Immobilien GmbH ist ein regional agierender Projektentwickler und Investor. Als Schwesterunternehmen der Bauunternehmung Karl Gemünden GmbH & Co. KG gehört das Unternehmen seit 1989 zur Gemünden Gruppe.

MAINZ



FONDSDATEN

Fondsbezeichnung	domicilium 10 universitas
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 11 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	2013
Platzierungsstatus	platziert
Komplementärin	HTD11 Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter/Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	336

OBJEKTDATEN

Standort	Isaac-Fulda-Allee 4, 4a, 4b
Objektart	Studierenden-Wohnanlage
Mietfläche	16.873 m²
Anzahl Parkplätze	91 Pkw- und 400 Fahrradstellplätze
Übernahme	01.12.2013
Vermietungsstand	100 %

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPHASE

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 94,90 %*			
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	27.495.000	27.495.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	1.374.750	1.374.750	0
Gesamt Eigenkapital	28.874.750	28.874.750	0
Fremdkapital			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	12.337.000	12.337.000	0
Fremdkapital Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Gesamt Fremdkapital	12.337.000	12.337.000	0
Gesamtfinanzierung	41.211.750	41.211.750	0
Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 94,90 %			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	35.169.813	34.964.344	-205.468
Finanzierungskosten	1.469.740	189.050	-1.280.690
Nebenkosten der Vermögensanlage	435.278	457.426	22.148
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung)	3.849.550	3.849.550	0
Liquiditätsreserve	287.370	1.751.380	1.464.010
Gesamtinvestition	41.211.750	41.211.750	0

* Die Fonds KG ist zu 94,90 % an der Objekt KG beteiligt.

BEWIRTSCHAFTUNGS- BZW. BETRIEBSPHASE

in EUR	2013			kumuliert 2013		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	156.741	156.741	0	156.741	156.741	0
Einnahmen aus Nebenkosten		0	0	0	0	0
Sonstige Einnahmen	6.769	0	-6.769	6.769	0	-6.769
Zinsausgaben	-26.000	-36.793	-10.793	-26.000	-36.793	-10.793
Nebenkosten (umlegbar)		0	0	0	0	0
Sonstige Ausgaben	-15.940	-4.175	11.764	-15.940	-4.175	11.764
Betriebsergebnis Objektebene	121.570	115.772	-5.798	121.570	115.772	-5.798
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis Objektebene	121.570	115.772	-5.798	121.570	115.772	-5.798
Beteiligungsergebnis Dritte	-6.200	-5.904	296	-6.200	-5.904	296
Fondsebene – Sonstige Einnahmen	2.101	4.777	2.676	2.101	4.777	2.676
Fondsebene – Ausgaben	-83.458	-76.942	6.515	-83.458	-76.942	6.516
Betriebsergebnis konsolidiert	34.014	37.703	3.689	34.014	37.703	3.689
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	34.014	37.703	3.689	34.014	37.703	3.689
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)	321.383	1.789.083	1.467.700	321.383	1.789.083	1.467.700
Stand des Fremdkapitals	13.000.000	13.000.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	-0,91 %	-0,02 %	0,89 %	-0,91 %	-0,02 %	0,89 %

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 100.000 EUR zum 31.12.2013

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	105.000	105.000	0
Steuerlast	0	0	0
Auszahlung	0	0	0
Kapitalbindung	105.000	105.000	0

Entwicklung 2013

Der Fonds entwickelt sich wie geplant und hat für das Jahr 2013 prognostizierte 6 % der Pflichteinlage an die Anleger ausgezahlt. Die Nettomieteinnahmen im Jahr 2013 lagen mit rund 19,6 Mio. Euro leicht über dem prospektierten Wert von 19,5 Mio. Euro.

Das Shopping-Center „Thier-Galerie“ war per 31. Dezember 2013 zu 95,1 % vermietet. Dabei lag die Vermietungsquote der Einzelhandelsflächen bei 100 % und der Lager- und Nebenflächen bei 98,1 %. Mit dem Einzug der Deutschen Rentenversicherung im vierten Quartal 2013 konnte die Erstvermietung des Verwaltungsgebäudes abgeschlossen werden, sodass zum Ende des Berichtszeitraums rund 87,2 % der Büroflächen vermietet waren. Die ehemalige Fitnessstudiofläche (1.570 m²) wurde in Büro-, Einzelhandels- sowie Lager- und Nebenflächen umgewandelt. Im Rahmen der Optimierung des Branchenmix wurden 2013 einige Mieterwechsel durchgeführt. Neue Mietpartner sind die Friseurkette „Cosmo“, der Anbieter von Fantasy-Kleidung und -Accessoires „Elbenwald“, die Bäckerei „Kamps“, die Berliner Modemarke „Liebeskind“, „Rieker Schuhe“, die Damenmode-Kette „Soccx“, „Burger King“, „Happy Donazz“, das Jeans-Label „Diesel Denim“ sowie der Concept-Store „World of Running“ von Runners Point. Aufgrund dieser Optimierungsmaßnahmen gehen wir davon aus, dass das Center noch stärker frequentiert wird und damit eine Ertragssteigerung einhergeht.

Ausblick

Wir erwarten für das Jahr 2014 Mieteinnahmen in Höhe von rund 20,19 Mio. Euro, was fast dem prospektierten Wert entspricht (20,21 Mio. Euro). Im Vergleich zu 2013 wäre dies eine Erhöhung um rund 0,6 Mio. Euro. Die Betriebs- und Verwaltungskosten sollten 2014 unter denen des Vorjahres liegen. Wir gehen daher von einer positiven Entwicklung aus. Mit einer weiteren Neuvermietung im März 2014 auf der Fläche des ehemaligen Fitnessstudios ist die Nachvermietung dieser Fläche abgeschlossen und der Vermietungsstand der Büroflächen erhöht sich auf 97 %. Insgesamt rechnen wir für 2014 erneut mit einer prognosegemäßen Auszahlung in Höhe von 6,0 % der Pflichteinlage.

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.

Das Gesamtinvestitionsvolumen der Fonds KG beläuft sich auf rund 68,2 Mio. Euro, ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Im Dezember 2010 wurde der Fonds voll platziert. Die Investition der Objekt KG beträgt rund 300 Mio. Euro, von denen 180 Mio. Euro als Fremdkapital bereitgestellt werden. Neben der Fonds KG sind weitere Co-Investoren beteiligt.

2013 lag das Betriebsergebnis der Objekt KG wie im Vorjahr um rund 1,2 Mio. Euro unter dem geplanten Wert. Dies ist auf das Herrichten von nicht vermieteten Büroflächen und auf den Austausch einer Heizungsanlage zurückzuführen. Das Liquiditätsergebnis der Fonds KG lag aufgrund dessen mit ca. 3,4 Mio. Euro um etwa 0,3 Mio. Euro niedriger als geplant. Aufgrund vorhandener Liquiditätsreserven konnte der Fonds jedoch wie geplant auszahlen.



Einzelhandelsimmobilienmarkt Dortmund

Die Zuwanderung nach Dortmund ist im Jahr 2013 noch einmal gestiegen: Zum Jahresende lebten rund 583.600 Menschen in der Metropole. Das ist ein Zugewinn von etwa 4.300 Einwohnern, 3.400 mehr als 2012. Mit 93,2 (Vorjahr 93,8) liegt die Kaufkraft der Dortmunder zwar unterhalb des deutschen Durchschnittswertes, dies wird jedoch durch die Pendler aus dem Umland ausgeglichen. Diese Kunden spielen für Dortmund eine wichtige Rolle, sodass der Handelsumsatz insgesamt ein überdurchschnittliches Niveau hat: Die Umsatzkennziffer liegt bei 113,7 (Vorjahr 112,2) und ist damit nach wie vor deutlich höher als der bundesweite Durchschnittswert von 100. Die einzelhandelsrelevante Zentralitätsziffer ist u. a. mit Eröffnung der Thier-Galerie von 114,4 auf 122 gestiegen und erreicht damit das Niveau des Stadtkreises Düsseldorf. Der Umsatz der ca. 3.300 Dortmunder Einzelhändler liegt bei ca. 3,157 Mrd. Euro.

In den 1-A-Lagen wurden im vergangenen Jahr Spitzenmieten von monatlich 220 Euro/m² erzielt, nachdem das Maximum 2012 noch bei 215 Euro/m² gelegen hatte. Seit Eröffnung der Thier-Galerie ist die Nachfrage am Westenhellweg zwischen Reinoldikirche und Martinstraße deutlich gestiegen. Die 1-A-Lage hat sich bis zur Thier-Galerie verlängert. Ein anfänglicher, leichter Mietpreisrückgang aufgrund der Vielzahl der neuen Verkaufsflächen wurde bereits relativ kurzfristig wieder aufgefangen. Das starke Interesse privater Investoren unterstreicht das Potenzial des Standorts.

Der Dortmunder Westenhellweg gehört mit über 12.950 Passanten pro Stunde zu den beliebtesten Einkaufsstraßen in Deutschland. Nach dem ersten vollen Betriebsjahr des Shopping-Centers Thier-Galerie schaffte er es laut der Passantenfrequenzzählung 2013 von Jones Lang LaSalle sogar auf den ersten Platz aller deutschen Fußgängerzonen.

Projektpartner

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

DORTMUND



SHOPPING EDITION

Dortmund

2

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 Asset und Fonds Management HTAF GmbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	2.292
Platzierungsgarantin	Hamburg Trust HTG GmbH, Hamburg

OBJEKTDATEN

Standort	Westenhellweg 102–106
Objektart	Shopping-Center, Geschäftszentrum
Mietfläche gesamt	50.265 m ²
Ladenfläche	35.536 m ²
Bürofläche	4.799 m ²
Lager- und Nebenfläche	9.930 m ²
Stellplätze	730
Vermietungsstand per 31.12.2013	
Ladenfläche	98 % (Leerstand: 539 m ²)
Bürofläche	87,3 % (Leerstand: 615 m ²)
Lager- und Nebenfläche	95,5 % (Leerstand: 192 m ²)

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPHASE

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft 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. Objektgesellschaft pro rata 39,47 %			
Anschaffungs-/Herstellungskosten inkl. Investitionsreserve	111.371.649	107.313.129	-4.058.520
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	870.429	270.429
Liquiditätsreserve	1.089.444	4.974.614	3.885.170
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	2013			kumuliert 2011-2013		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	19.495.697	19.584.147	88.450	41.428.357	44.167.500	2.739.143
Sonstige Einnahmen	50.757	14.685	-36.072	773.462	46.299	-727.163
Zinsausgaben	-8.697.600	-8.690.400	7.200	-18.844.800	-19.914.774	-1.069.974
Sonstige Ausgaben	-1.539.869	-1.995.654	-455.785	-3.334.547	-5.361.477	-2.026.930
Betriebsergebnis Objektebene	9.308.985	8.912.778	-396.208	20.022.472	18.937.548	-1.084.924
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Zuführung zur Liquiditätsreserve	0	0	0	0	-215.531	-215.531
Liquiditätsergebnis Objektebene	9.308.985	8.912.778	-396.208	20.022.472	18.722.016	-1.300.455
Beteiligungsergebnis Dritte	-5.634.737	-5.394.912	239.825	-12.119.620	-11.332.453	787.167
Fondsebene – Sonstige Einnahmen	204.477	8.725	-195.752	432.366	9.941	-422.424
Fondsebene – Ausgaben	-158.485	-144.836	13.649	-383.057	-377.969	5.088
Betriebsergebnis konsolidiert	3.720.240	3.381.755	-338.485	7.952.161	7.021.535	-930.625
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	3.720.240	3.381.755	-338.485	7.952.161	7.021.535	-930.625
Auszahlung absolut	3.900.000	3.900.000	0	4.387.500	4.712.500	325.000
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	6,00 %	6,00 %	0,00 %	6,75 %	7,25 %	0,50 %
Liquiditätsreserve (inkl. Investitionsreserve)	9.654.104	7.283.650	-2.370.455	9.654.104	7.283.650	-2.370.455
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 EUR zum 31.12.2013

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	10.500	10.500	0
Steuerlast	0	0	0
Auszahlung	-675	-725	-50
Kapitalbindung	9.825	9.775	-50

Die Darstellung weist gegenüber jener im Verkaufsprospekt einige Änderungen auf. Hintergrund sind die Prüfungsstandards des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen beispielsweise Zahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2013 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2014 für das Kalenderjahr 2013 erfolgt sind, dargestellt, sondern stattdessen die im März 2013 erfolgten Auszahlungen für das Jahr 2012.

SHOPPING EDITION

Dortmund

2.2

Entwicklung 2013

Der Fonds entwickelt sich positiv; die Auszahlung für 2013 betrug wie prognostiziert 6 % der Pflichteinlage.

Weitere Informationen zur Entwicklung des Shopping-Centers „Thier-Galerie“ entnehmen Sie bitte den Angaben zum Fonds „shopping edition 2“.

Ausblick 2014

Insgesamt rechnen wir für das Jahr 2014 wieder mit einer prognosegemäßen Auszahlung in Höhe von 6 % der Pflichteinlage.

Der Fonds

Die Hamburg Trust HTG Deutschland 5 GmbH & Co. KG (Fonds KG) ist 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.

Das Gesamtinvestitionsvolumen der Fonds KG beläuft sich auf rund 30 Mio. Euro, ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Anfang 2011 wurde der Fonds voll platziert. Die Investition der Objekt KG beträgt rund 300 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“.

DORTMUND



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 Asset und Fonds Management HTAF GmbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	1.144
Platzierungsgarantin	Hamburg Trust HTG GmbH, Hamburg

OBJEKTDATEN

Standort	Westenhellweg 102-106
Objektart	Shopping-Center, Geschäftszentrum
Mietfläche gesamt	50.265 m ²
Ladenfläche	35.536 m ²
Bürofläche	4.799 m ²
Lager- und Nebenfläche	9.930 m ²
Stellplätze	730
Vermietungsstand per 31.12.2013	
Ladenfläche	98 % (Leerstand: 539 m ²)
Bürofläche	87,3 % (Leerstand: 615 m ²)
Lager- und Nebenfläche	95,5 % (Leerstand: 192 m ²)

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPHASE

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft 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. Objektgesellschaft pro rata 17,01 %*			
Anschaffungs-/Herstellungskosten inkl. Investitionsreserve	48.442.051	45.993.916	-2.448.135
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	2.907.750	2.192.758
Gesamtinvestition	60.542.750	60.542.750	0

* Die Darstellung der Mittelverwendung ist nach wie vor vorläufig. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten befinden sich weiterhin 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	2013			kumuliert 2011-2013		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	19.495.697	19.584.147	88.450	41.428.357	44.167.500	2.739.143
Sonstige Einnahmen	50.757	14.685	-36.072	773.462	46.299	-727.163
Zinsausgaben	-8.697.600	-8.690.400	7.200	-18.844.800	-19.914.774	-1.069.974
Sonstige Ausgaben	-1.539.869	-1.995.654	-455.785	-3.334.547	-5.361.477	-2.026.930
Betriebsergebnis Objektebene	9.308.985	8.912.778	-396.208	20.022.472	18.937.548	-1.084.924
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Zuführung zur Liquiditätsreserve	0	0	0	0	-215.531	-215.531
Liquiditätsergebnis Objektebene	9.308.985	8.912.778	-396.208	20.022.472	18.722.016	-1.300.455
Beteiligungsergebnis Dritte	-7.725.527	-7.396.714	328.813	-16.616.649	-15.537.401	1.079.248
Fondsebene – Sonstige Einnahmen	103.311	5.138	98.174	222.594	6.547	-216.047
Fondsebene – Ausgaben	-116.669	-104.276	12.393	-293.117	-275.115	18.002
Betriebsergebnis konsolidiert	1.570.100	1.416.925	-153.176	3.335.299	2.916.047	-419.253
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	1.570.100	1.416.925	-153.176	3.335.299	2.916.047	-419.253
Auszahlung absolut	1.710.000	1.710.000	0	1.923.750	2.066.250	142.500
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	6,00 %	6,00 %	0,00 %	6,75 %	7,25 %	0,50 %
Liquiditätsreserve (inkl. Investitionsreserve)	4.726.541	3.757.547	-968.994	4.726.541	3.757.547	-968.994
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 EUR zum 31.12.2013

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	10.500	10.500	0
Steuerlast	0	0	0
Auszahlung	-675	-725	-50
Kapitalbindung	9.825	9.775	-50

Die Darstellung weist gegenüber jener im Verkaufsprospekt einige Änderungen auf. Hintergrund sind die Prüfungsstandards des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen beispielsweise Zahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2013 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2014 für das Kalenderjahr 2013 erfolgt sind, dargestellt, sondern stattdessen die im März 2013 erfolgten Auszahlungen für das Jahr 2012.

SHOPPING EDITION

Stuttgart

3

Entwicklung 2013

Der Fonds entwickelt sich wie geplant; die Auszahlung für 2013 beträgt wie prognostiziert 3 % der Pflichteinlage während der Bauphase des Centers.

Mit dem Bau des Shopping-Centers MILANEO wurde im April 2012 begonnen. Die Bauarbeiten liegen im Zeitplan: Ende 2013 waren die Rohbauarbeiten abgeschlossen und Teile der Fassade konnten aufgrund des milden Winters vorzeitig angebracht werden. Auch die Baumaßnahmen der nicht im Fonds enthaltenen Hotel-, Büro- und Wohneinheiten befinden sich im Plan.

Ausblick

Das Shopping-Center wird am 9. Oktober 2014 und somit früher als ursprünglich geplant (Frühjahr 2015) eröffnen. Anfang April 2014 lag die Vermietungsquote der Einzelhandelsflächen bereits bei 93 %, zur Eröffnung rechnet der Betreiber ECE mit Vollvermietung.

Der Branchenmix im MILANEO, insbesondere im mittleren bis gehobenen Preissegment, wird in der Region Stuttgart in seiner Qualität und Vielfalt mit ca. 220 Shops eine hohe Magnetfunktion entwickeln. Mit einem Flächenanteil von fast 60 % wird der Schwerpunkt im Textil- und Modesegment liegen. Das MILANEO wird insgesamt über 70 Konzepte bieten, die es bislang in Stuttgart noch nicht gibt. Darunter befinden sich bekannte Modelabels wie „Liebeskind“, „Replay“, „Calzedonia“, „Calida“ und „Triumph“. Ankermieter werden ebenfalls namhafte Marken sein, von denen gleich sechs ihre Premiere in Stuttgart feiern: „Primark“, die Inditex-Labels „Zara Home“, „Pull & Bear“ und „Bershka“, der Fashion-Anbieter „Reserved“ sowie der auf Bio-Produkte spezialisierte Lebensmittel-Einzelhändler „Tegut“. Die Modemarken „H&M“, „Zara“, „Vero Moda“ und „Jack & Jones“ werden im Center ihre jeweils größte Stuttgarter Filiale, „Mango“ sogar eine der größten in ganz Deutschland eröffnen.

Mit insgesamt ca. 20 Anbietern und mehr als 1.000 Sitzplätzen wird das MILANEO zudem das größte und vielfältigste Gastronomieangebot Stuttgarts aufweisen.

Es werden namhafte Marken wie „McDonald's“, „Nordsee“, „Hans im Glück“, „Dunkin' Donuts“ und „Segafredo“ sowie lokale Größen wie „todi's“ und „El Chico“ zu finden sein.

Der Fonds

Die Hamburg Trust HTG Deutschland 15 Fonds 1 GmbH & Co. KG (shopping edition 3) hat sich mit 32,5 % an der Objektgesellschaft Entwicklung Quartier am Mailänder Platz GmbH & Co. KG (Objekt KG) beteiligt.

Nach der erfolgreichen Einwerbung wurde der Fonds Ende August 2013 – sieben Monate nach Platzierungsbeginn – mit einem Eigenkapital in Höhe von rund 68 Mio. inkl. Agio geschlossen. Die Investition der Objekt KG beträgt insgesamt rund 396 Mio. Euro, von denen 245 Mio. Euro als Fremdkapital bereitgestellt werden. Neben der Fonds KG sind weitere Co-Investoren beteiligt. Auf Ebene der Fondsgesellschaft wurden keine Fremdmittelfinanzierungen vereinbart. Die Fonds KG hat lediglich eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung in Anspruch genommen, welche bereits zurückgezahlt wurde.

STUTT GART





Standort und Einzelhandelsmarkt Stuttgart

In der Landeshauptstadt von Baden-Württemberg lebten 2012 ca. 597.000 Einwohner. Nach Einschätzung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) wird die Einwohnerzahl von Stuttgart bis 2030 um 8,7 % auf 649.000 Einwohner steigen. Das Einzugsgebiet umfasst 2,9 Millionen Menschen. In kaum einer anderen deutschen Stadt ist eine vergleichbare Anzahl international führender Unternehmen ansässig. Neben „Daimler AG“ und der „Porsche AG“ zählen hierzu Unternehmen wie z. B. „Bosch“, „Alcatel“, „Hewlett-Packard“, „IBM“, „Siemens“ und „Würth“ sowie namhafte Modelabels wie „Hugo Boss“.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt mit der Kennziffer 111,5 deutlich über dem Landes- (103,5) und Bundesdurchschnitt (100). Durch die zahlreichen Berufspendler aus dem Umland verfügt Stuttgart über die dritthöchste Arbeitsplatzdichte Deutschlands, und die Arbeitslosenquote ist mit rund 5 % die zweitniedrigste deutscher Metropolen. Die Stadt ist umgeben von einem Kranz attraktiver und leistungsfähiger Mittelzentren (u. a. Ludwigsburg, Esslingen, Sindelfingen, Böblingen). Die nächstgelegenen Oberzentren wie Tübingen, Reutlingen, Pforzheim und Heilbronn sind max. 40 km entfernt. Rund 25 % des Einzelhandelsumsatzes kommt aus dem Umland. Diese Zentralitätsquote hat daher noch Potenzial (zum Vergleich: Nürnberg 33 %, Kassel 55 %, Würzburg 86 %). Die Shopping-Center-Fläche Stuttgarts liegt mehr als 35 % unter dem Bundesdurchschnitt. Dies ist am unteren Ende vergleichbarer Landeshauptstädte. Innerstädtisch existiert kein mit dem MILANEO vergleichbares Shopping-Center und selbst im Umland gibt es keines dieser Dimension.

Europaviertel

Das MILANEO befindet sich im Stuttgarter Europaviertel, einem auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs entstehenden neuen Stadtteil mit einer Fläche von rund 100 Hektar. Mit dieser Entwicklung rückt der Hauptbahn-

hof ins Zentrum der Innenstadt. In einem Radius von 500 m liegen der Hauptbahnhof, die Königstraße sowie die Grünanlagen des Schlossgartens. Etwa 50 Hektar werden für Wohnen und Arbeiten genutzt. Bestehende Parkanlagen werden um 20 Hektar erweitert. Weitere 10 Hektar sind für den Bau von Grünanlagen, öffentliche Plätze und Straßen vorgesehen.

Projektpartner

Co-Investor mit ca. 22 % ist die ECE-Gruppe, die auch für die Planung, Realisierung, Vermietung sowie das Centermanagement zuständig ist. Das Unternehmen verfügt über 40 Jahre Erfahrung im Einkaufszentrum-Bereich und ist mit ca. 3.000 Mitarbeitern und 189 Shopping-Centern im Management von Einkaufszentren Marktführer in Europa.

FONDSDATEN

Fondsbezeichnung	shopping edition 3
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 15 Fonds 1 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	2013
Platzierungsstatus	platziert
Komplementärin	HTD15 Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter/Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	1.250

OBJEKTDATEN

Standort	Heilbronner Straße/Mailänder Platz
Objektart	Shopping-Center
Mietfläche gesamt	54.350 m²
Anzahl Shops	ca. 220
Stellplätze	1.680

SHOPPING EDITION

Stuttgart

3.2

Entwicklung 2013

Der Fonds entwickelt sich wie geplant. Die Auszahlung für das Jahr 2013 betrug wie prognostiziert 3 % der Pflichteinlage während der Bauphase des Centers.

Mit dem Bau des Shopping-Centers MILANEO wurde im April 2012 begonnen. Die Bauarbeiten liegen im Zeitplan: Ende 2013 waren die Rohbauarbeiten abgeschlossen und Teile der Fassade konnten aufgrund des milden Winters vorzeitig angebracht werden. Auch die Baumaßnahmen der nicht im Fonds enthaltenen Hotel-, Büro- und Wohneinheiten befinden sich im Plan.

Der Fonds

Die Hamburg Trust HTG Deutschland 15 Fonds 2 GmbH & Co. KG (shopping edition 3.2) hat sich mit 23,1 % an der Objektgesellschaft Entwicklung Quartier am Mailänder Platz GmbH & Co. KG (Objekt KG) beteiligt.

Nach der erfolgreichen Einwerbung wurde der Fonds im November 2013 – sieben Monate nach Platzierungsbeginn – mit einem Eigenkapital in Höhe von rund 51 Mio. Euro inkl. Agio geschlossen. Die Investition der Objekt KG beträgt insgesamt rund 396 Mio. Euro, von denen 245 Mio. Euro als Fremdkapital bereitgestellt werden. Neben der Fonds KG sind weitere Co-Investoren beteiligt. Auf Ebene der Fondsgesellschaft wurden keine Fremdmittelfinanzierungen vereinbart. Die Fonds KG hat lediglich eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung in Anspruch genommen, welche bereits zurückgezahlt wurde.

Alle weiteren Informationen zum Standort Stuttgart, dem dortigen Einzelhandels-Immobilienmarkt, zum Shopping-Center MILANEO, der Entwicklung, dem Ausblick sowie dem Projektpartner ECE entnehmen Sie bitte den Angaben zum Fonds „shopping edition 3“.

FONDSDATEN

Fondsbezeichnung	shopping edition 3.2
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 15 Fonds 2 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2013
Platzierungsstatus	platziert
Komplementärin	HTD15 Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter/Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	439

OBJEKTDATEN

Standort	Heilbronner Straße/ Mailänder Platz
Objektart	Shopping-Center
Mietfläche gesamt	54.350 m ²
Anzahl Shops	ca. 220
Stellplätze	1.680

FORUM – PARK OFFICE

Karlsruhe

Entwicklung 2013

Der Fonds entwickelt sich positiv. Weil die Liquiditätsreserve in der ursprünglich kalkulierten Höhe nicht mehr benötigt wird, hat der Fonds Teile an die Anleger ausbezahlt. Dadurch lag die Auszahlung für 2013 mit 6 % um 0,5 Prozentpunkte über dem Prospektwert.

Seit dem 1. September 2013 ist das Bürogebäude „Park Office“ vollvermietet, alle Mietverträge laufen mindestens zehn Jahre. Per 31. Dezember 2013 liegt die durchschnittliche monatliche Miete bei prospektierten 13,12 Euro/m². Die Gesamtmieteinnahmen betragen rund 1,45 Mio. Euro. Im September 2013 erfolgte die Zahlung der letzten Kaufpreisrate unter Berücksichtigung eines Sicherheitseinbehaltes in Höhe von 250.000 Euro.

Ausblick

Im Rahmen der mietvertraglich vereinbarten Indexregelung erfolgt auch 2014 die jährliche Anpassung der Mieterträge.

Aufgrund der guten und stabilen Entwicklung des Fonds gehen wir davon aus, dass wir auch für das Geschäftsjahr 2014 die Auszahlung in prospektierter Höhe von 5,5 % leisten werden.

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 IMMOTREND Bauträger- 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 bleibt einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte im Südwesten. So erreichte die Stadt im DekaBank Städteranking 2013 wiederum den vierten Platz – nach München, Frankfurt am Main und Mainz. Die Zahl der Bürobeschäftigten stieg in den letzten Jahren kontinuierlich um 2,2 % (2010), 2,3 % (2011) bzw. 0,7 % (2012) an. Die Leerstandsquote 2013 ist dadurch noch einmal leicht auf ca. 2 % gesunken (2012: 2,1 %) und war damit laut einer Studie der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank (DG HYP) nach wie vor die niedrigste unter allen Bürostandorten.

Die von DG HYP registrierte Spitzenmiete in der Karlsruher Innenstadt lag 2013 bei 12,50 Euro/m² und entspricht damit recht genau dem Durchschnitt der Oberzentren. Die Durchschnittsmieten in Karlsruhe weisen ein konstantes Niveau auf und liegen je nach Lage zwischen 6,20 Euro/m² und 8,70 Euro/m². Im Park Office konnte aufgrund der Lage und Qualität des Gebäudes mit 13,14 Euro/m² ein deutlich höherer Wert erzielt werden.



Bürogebäude „Park Office“

Die im September 2012 fertiggestellte und zum 15. Oktober 2012 in den Fonds übernommene 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 8.942 Quadratmetern, Hauptmieter ist die Ärzte- und Apothekerbank. Der Vermietungsstand betrug zum 31. Dezember 2013 100 %.

Projektpartner IBA Immobilien Beteiligungs und Anlage GmbH/ IMMOTREND Bauträger- und Immobilienkonzeptions-GmbH

Die IBA GmbH und die IMMOTREND GmbH sowie deren Tochtergesellschaften agierten bei diesem Vorhaben als Projektentwickler und Bauträger. Kerngeschäft der IMMOTREND GmbH 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 GmbH 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.

VERGLEICH DURCHSCHNITTL. MONATSMIETEN VS. MARKTMIETEN

(in €/m²)



* Spanne Angebotsmieten Büroimmobilien 2013

KARLSRUHE



FORUM – PARK OFFICE

Karlsruhe

FONDSDATEN

Fondsbezeichnung	FORum – Park Office
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 12 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2011–2013
Platzierungsstatus	platziert
Komplementärin	HTD12 Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter/Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	475 (31. Dezember 2013)

OBJEKTDATEN

Standort	Ludwig-Erhard-Allee 20–24
Objektart	Bürogebäude
Mietfläche	8.942 m ²
Anzahl Tiefgaragenplätze	210
Übernahme	15.10.2012
Vermietungsstand per 31.12.2013	100 %

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPHASE

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 89,99 %*			
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	12.995.000	12.995.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	649.750	649.750	0
Gesamt Eigenkapital	13.649.750	13.649.750	0
Fremdkapital			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	13.768.470	13.768.470	0
Fremdkapital Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Gesamt Fremdkapital	13.768.470	13.768.470	0
Gesamtfinanzierung	27.418.220	27.418.220	0
Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 89,99 %*			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	22.394.192	21.927.876	-466.316
Finanzierungskosten	1.471.203	1.443.099	-28.104
Nebenkosten der Vermögensanlage	575.500	513.022	-62.478
Fondsvergütungen (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	2.156.737	2.156.737	0
Finanzierungsreserve	216.000	216.000	0
Liquiditätsreserve	604.588	1.161.485	556.897
Gesamtinvestition	27.418.220	27.418.220	0

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

BEWIRTSCHAFTUNGS- BZW. BETRIEBSPHASE

in EUR	2013			kumuliert 2012-2013		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Objektebene						
Nettomieteinnahmen ohne Garantien	1.505.584	1.445.853	-59.731	2.258.225	1.721.062	-537.163
Einnahmen aus Nebenkosten		302.546	302.546		357.519	357.519
Sonstige Einnahmen	0	731	731	0	731	731
Zinsausgaben	-552.330	-549.658	2.672	-828.495	-578.787	249.708
Nebenkosten (umlegbar)		-300.209	-300.209		-318.223	-318.223
Sonstige Ausgaben	-65.885	-19.362	46.523	-105.324	-19.362	85.962
Betriebsergebnis Objektebene	887.368	879.902	-7.467	1.324.406	1.162.941	-161.466
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis Objektebene	887.368	879.902	-7.467	1.324.406	1.162.941	-161.466
Beteiligungsergebnis Dritte	-88.826	-88.078	747	-132.573	-116.410	16.163
Fondsebene – Sonstige Einnahmen	24.419	7.134	-17.286	34.511	12.769	-21.742
Fondsebene – Ausgaben	-74.903	-72.494	2.409	-139.761	-116.328	23.433
Betriebsergebnis konsolidiert	748.059	726.463	-21.596	1.086.583	942.972	-143.611
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Liquiditätsergebnis konsolidiert	748.059	726.463	-21.596	1.086.583	942.972	-143.611
Auszahlung absolut	357.500	136.142	-221.358	357.500	136.142	-221.358
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio**	5,50 %	5,50 %	0,00 %	5,50 %	5,50 %	0,00 %
Liquiditätsreserve (inkl. Investitionsreserve)	1.333.671	1.968.315	634.644	1.333.671	1.968.315	634.644
Stand des Fremdkapitals	15.300.000	15.300.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	1,11 %	1,45 %	0,34 %	1,24 %	-2,91 %	-4,15 %

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 EUR zum 31.12.2013

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	26.250	26.250	0
Steuerlast	147	0	-147
Auszahlung**	-688	-290	398
Kapitalbindung	25.709	25.960	251

** Die Auszahlung in 2013 für das Geschäftsjahr 2012 erfolgte zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Übernahme und bezogen auf das Einzahlungsdatum der jeweiligen Pflichteinlage. Damit entspricht die Auszahlung von 136.142 Euro einer Auszahlung von 5,5 % p. r. t. bzw. 1,16 % p. a.

Die Darstellung weist gegenüber jener im Verkaufsprospekt einige Änderungen auf. Hintergrund sind die Prüfungsstandards des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW EPS 902). Danach dürfen beispielsweise Zahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2013 geflossen sind, nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind nachfolgend nicht die Auszahlungen, welche im März 2014 für das Kalenderjahr 2013 erfolgt sind, dargestellt, sondern stattdessen die im März 2013 erfolgten Auszahlungen für das Jahr 2012.

FINEST SELECTION

New York & Washington, D.C.

Entwicklung 2013

Der Fonds entwickelt sich weiterhin positiv. Der Wert der im Portfolio der Beteiligungsgesellschaft PGREF IV Parallel Fund (Cayman), L.P. (Beteiligungsgesellschaft) befindlichen sechs Objekte hat sich im Berichtszeitraum auf etwa 4,5 Mrd. US-Dollar erhöht (+200 Mio. US-Dollar).

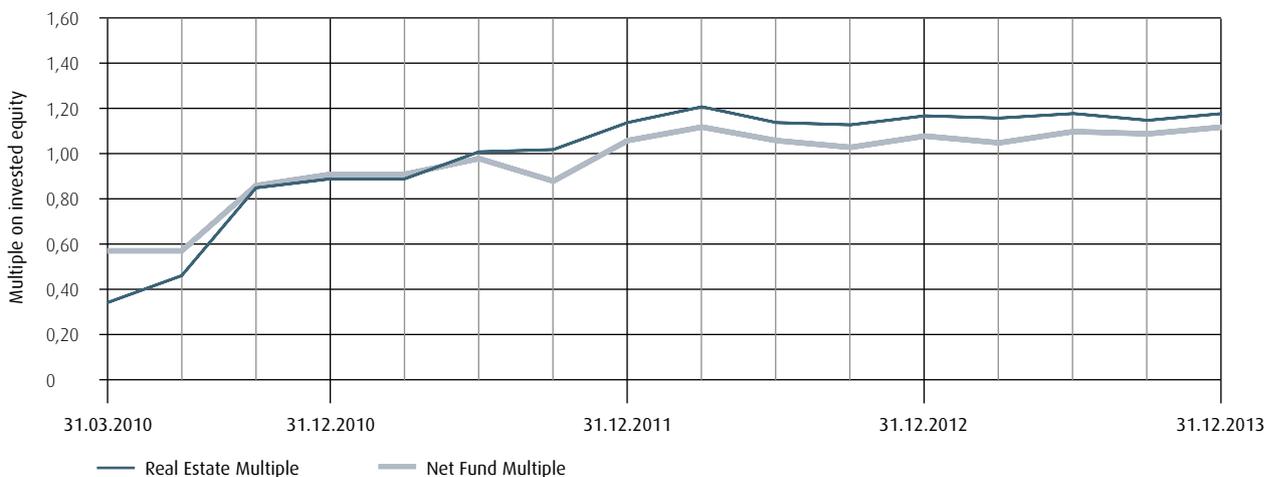
Als Indikator für den Immobilienwert der Beteiligungsgesellschaft lag per 31. Dezember 2013 der „Multiple on invested equity“ bei 1,19. Daraus ergibt sich für den Fonds „Finest Selection“ rechnerisch ein Immobilienwert von rund 45,7 Mio. US-Dollar.

Der Vermietungsstand des gesamten Portfolios lag im vierten Quartal 2013 bei 88,7 % und damit etwa auf dem Niveau des Vorjahres (88,5 %). Während die Objekte in New York City zu insgesamt 91,1 % vermietet sind – und damit 3,2 Prozentpunkte höher als der Durchschnitt für „Class A“-Büroobjekte in Manhattan (87,9 %) –, bewegt sich der Vermietungsstand in den Objekten in Washington, D.C. bei rund 70 %. Zurückzuführen ist dies im We-

sentlichen auf die planmäßig auslaufenden Mietverträge im Objekt 2099 Pennsylvania Avenue und den Leerstand im Objekt 1899 Pennsylvania Avenue.

Im Juni 2013 wurden rund 2,8 Mio. US-Dollar an die Anleger des Fonds ausgezahlt. Dabei handelt es sich um laufende Überschüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte und um einen Teil der Liquiditätsreserve. Der Großteil des Auszahlungsbetrages war jedoch auf den Beitritt eines Großinvestors auf Ebene der Parallelgesellschaft im Jahr 2012 zurückzuführen. Neue Investoren nehmen gleichberechtigt an den bereits getätigten Investitionen des Fonds teil, zahlen hierfür jedoch einen Ausgleich in Höhe von 8 % p. a. bezogen auf das bereits investierte Kapital der Altgesellschafter. Dieser Ausgleichsbetrag wurde an die Beteiligungsgesellschaft überwiesen und dann an die Anleger der Fondsgesellschaft ausgezahlt.

ENTWICKLUNG DER WERTINDIKATOREN FUND IV (CAYMAN)





Nach dem Einstieg des Großinvestors hatte die Beteiligungsgesellschaft rund 10,4 Mio. US-Dollar an die Fondsgesellschaft Finest Selection gezahlt. Hiervon entfielen rund 1,9 Mio. US-Dollar auf den sogenannten Ausgleichsbetrag, der an die Anleger ausgezahlt wurde. Die verbliebenen rund 8,5 Mio. US-Dollar wurden nur temporär zurückgezahlt und Mitte 2013 wieder von Paramount abgerufen.

Paramount hat seine Vermietungsaktivitäten im Berichtszeitraum verstärkt und seine Vermietungskonzepte weiterentwickelt, um die noch leer stehenden Flächen in den Objekten zu vermieten. Die abgerufenen Mittel werden daher im Wesentlichen für Zwecke der Vermietung verwendet. Die Fondsgesellschaft ist zum 31. Dezember 2013 in Höhe von rund 38,4 Mio. US-Dollar voll investiert.

Ausblick

Die amerikanischen Immobilienmärkte bleiben der Standort mit dem global höchsten Wachstumspotenzial. Es wird damit gerechnet, dass sich die US-amerikanischen Büroflächenmärkte im nächsten Jahr weiterhin positiv entwickeln. Aufgrund des erwarteten Anstiegs der Beschäftigung, des geringen Neubauvolumens und einer Verknappung an hochwertigem Neubau und großen zusammenhängenden Flächen wird von einem Aufschwung ausgegangen. Hiervon sollten auch die Immobilien des Paramount-Portfolios profitieren.

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 PGRF IV Parallel Fund (Cayman), L.P., Cayman Islands Limited Partnership (Beteiligungsgesellschaft).

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 Wertsteigerungen und Verkaufsgewinne bei möglichst kurzen Halteperioden.

Auf Ebene der Fonds KG wurde kein Fremdkapital aufgenommen; die Finanzierung erfolgte ausschließlich mit dem eingeworbenen Eigenkapital (insgesamt rund 45,3 Mio. US-Dollar inkl. Agio). Bislang wurde gemeinsam mit weiteren Partnern über die Beteiligungsgesellschaft in sechs Büroimmobilien investiert. Der Gesamtkaufpreis lag bei rund 3,9 Mrd. US-Dollar.

Die Investitionsphase des Fonds wurde um zwei Jahre bis zum 31. Dezember 2014 verlängert. Die Objekte werden danach zum jeweils geeigneten Zeitpunkt wieder verkauft.

Das Management: Paramount Group

Die US-Beteiligungsgesellschaft wird durch das Fondsmanagement 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, sowie über ein eigenes Team mit jahrelanger Erfahrung im Finanz- und Objektmanagement.

Büroimmobilienmarkt New York

Die Beschäftigungszahlen in New York City sind im letzten Quartal 2013 weiter leicht angestiegen, und die Vermietungsaktivitäten haben kräftig angezogen – auf 4,5 Mio. Quadratfuß allein im vierten Quartal, das höchste Niveau seit der Finanzkrise. In der Folge sank der Leerstand bei „Class A“-Objekten in Midtown Manhattan von 12,4 % im Vorjahr auf 11,7 %. Das erste Quartal 2014 endete für gesamt New York sogar mit einer Leerstandsrate von

FINEST SELECTION

New York & Washington, D.C.

8,3 %. Die Mieten stiegen auf 75,39 US-Dollar pro Quadratfuß an (72,88 US-Dollar Angebotsmiete im Vorjahr) und haben damit den höchsten Stand seit 2009 erreicht.

Wachsen werden laut dem Immobilienberatersunternehmen Jones Lang LaSalle vor allem die Bereiche Medien, IT, Werbung, Mode und Verkauf – mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf den Büromarkt der Stadt. Zudem gehe die Kreativ-Branche (Entertainment und IT) mittlerweile dazu über, ihren traditionellen Standort von Midtown South nach Midtown und Downtown zu verlegen und könnte somit den Weggang der Finanz- und Rechtsberatungsbranche kompensieren.

Büroimmobilienmarkt Washington, D.C.

Zwar war die Wirtschaft der US-amerikanischen Hauptstadt im Berichtszeitraum durch Beschäftigungswachstum und sinkende Arbeitslosigkeit gekennzeichnet. Die Arbeitslosenquote ist von 5,8 % im ersten Quartal auf

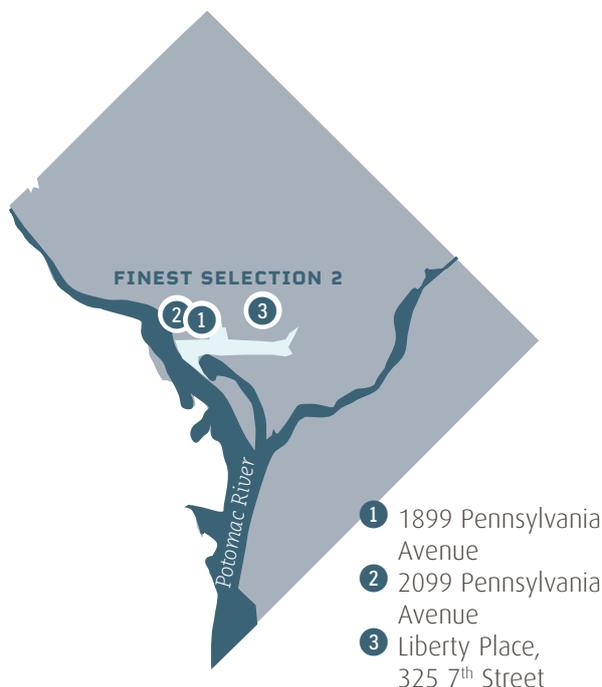
5 % gesunken und liegt deutlich unter dem US-Durchschnitt.

Die Vermietungsaktivitäten blieben jedoch aufgrund finanzpolitischer Unsicherheiten sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich verhalten. Die Leerstandsquote von „Class A“-Immobilien im Central Business District (CBD) ist bis zum Ende des vierten Quartals gegenüber dem Vorjahr nur leicht zurückgegangen (-0,3 %) und die Durchschnittsmieten sind leicht auf 60,84 US-Dollar angestiegen (+2,28 US-Dollar).

Sowohl das dritte als auch das vierte Quartal standen unter dem Einfluss der Haushaltskonsolidierung. Der im Oktober 2013 gefundene Kompromiss gab den Bundesbehörden wieder die Möglichkeit, Ausgaben zu tätigen. Dies sollte in absehbarer Zeit für neue Impulse in der regionalen Büronachfrage sorgen.

Bei den meisten Vermietungen im letzten Quartal 2013 standen nach Angaben von Jones Lang LaSalle Kostendämpfung und Flächeneffizienz im Fokus. Der Rückgang von Neubauten wird das Angebot an neuen und effizienten Flächen tendenziell verringern und laut JLL in den nächsten 36 Monaten großen Einfluss auf den regionalen Büromarkt haben. Diese Tendenz deutete sich bereits mit sinkenden Leerständen bei „Class A“-Objekten im Central Business District (CBD) an. Sollte der Büromarkt wie erwartet anziehen, sollten die Objekte des Paramount-Portfolios in Toplage (Pennsylvania Avenue), die neuere und effiziente Flächen bieten, davon profitieren.

WASHINGTON, D.C.



Objekte

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

Die Immobilie ist zu 80 % an namhafte Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen vermietet. Zu den Mietern gehören Crédit Agricole, Barclays, Chadbourne & Parke und die Commerzbank AG. Die durch die Insolvenz der Anwaltskanzlei Dewey & LeBoeuf im Mai 2012 frei gewordene Fläche (rund 37.000 m² in den Stockwerken



21 bis 33) konnte bis 2034 zur Hälfte an die renommierte Anwaltskanzlei Chadbourne & Parke nachvermietet werden; die Miete ist sogar etwa 9 % höher als bisher. Der Verkehrswert des Objekts ist zum 31. Dezember 2013 im Vergleich zum Vorjahr um 125 Mio. US-Dollar auf 1,6 Mrd. US-Dollar gestiegen.

1899 Pennsylvania Avenue, Washington, D.C.

Die Immobilie ist zu 80,9 % vermietet; Hauptmieter ist die international angesehene Rechtsanwaltskanzlei WilmerHale. Da WilmerHale seine Flächen um 1.654 m² verringert hat und Mietverträge kleinerer Flächen ausgelaufen sind, hat sich der Vermietungsstand der Immobilie zum 31. Dezember 2013 um 19,1 % verringert. Paramount vermarktet die leer stehenden Flächen und führt bereits Gespräche mit potenziellen Mietern. Der Verkehrswert ist aufgrund des Leerstandes zum 31. Dezember 2013 mit 161 Mio. US-Dollar gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken (-2 Mio. US-Dollar).

1633 Broadway, New York

Die Vermietungsquote des Gebäudes konnte im Laufe des Berichtszeitraums um 7,5 Prozentpunkte auf 97,6 % gesteigert werden. So wurden etwa 11 % der vermietbaren Fläche (27.871 m²) für 15 Jahre an die Warner Music Group vermietet. Des Weiteren konnte der Mietvertrag des Großmieters Kasowitz, Benson, Torres & Friedman, der 9 % der Flächen (20.903 m²) angemietet hat, bis März 2037 verlängert werden. In der Folge erhöhte sich der Verkehrswert zum 31. Dezember 2013 gegenüber dem Vorjahr um etwa 50 Mio. US-Dollar auf rund 2 Mrd. US-Dollar.

2099 Pennsylvania Avenue, Washington, D.C.

Im ersten Halbjahr 2013 konnten 29 % der Flächen des ehemaligen Hauptmieters Holland and Knight an die Rechtsanwaltskanzlei Sheppard Mullin vermietet werden. Dadurch ist der Verkehrswert der Immobilie um rund 13 Mio. US-Dollar auf 160 Mio. US-Dollar gestiegen. Paramount hat die Vermietungsaktivitäten für die restlichen Flächen verstärkt.

900 Third Avenue, New York

Das Objekt ist zu 96,2 % vermietet. Zu den Großmietern gehören Zweig Advisers, Tannenbaum Helpers, Littler Mendelson, die Permal Group Inc. und Shiseido Cosmetics. Der Wert des Objekts ist zum 31. Dezember 2013 mit 450 Mio. US-Dollar gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen (+30 Mio. US-Dollar).

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

Die Vermietungsquote liegt bei 99,2 %. Mit einigen auslaufenden Mietverträgen in den Jahren 2014 bis 2016 (59,4 % der Flächen) ist die Immobilie jedoch außerordentlich gut positioniert, um von kurz- bis mittelfristigen Mietsteigerungen profitieren zu können. Der Marktwert des Gebäudes ist mit 149 Mio. US-Dollar leicht höher (+2 Mio. US-Dollar) als im Vorjahr.

NEW YORK CITY/ MIDTOWN MANHATTAN



FINEST SELECTION

New York & Washington, D.C.

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	HT USA 2 Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter/Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Asset und Fonds Management HTAF GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	135

OBJEKTDATEN ALLER SECHS BÜROGEBÄUDE

			
Standort	1301 Avenue of the Americas, Midtown West, New York	1899 Pennsylvania Avenue, Washington, D.C.	1633 Broadway, Midtown Manhattan, New York
Ankauf	August 2008	September 2010	Juli 2011
Mietfläche	164.090 m ²	17.323 m ²	239.177 m ²

			
Standort	2099 Pennsylvania Avenue, Washington, D.C.	900 Third Avenue, New York	Liberty Place, Washington, D.C.
Ankauf	Januar 2012	März 2012	September 2012
Mietfläche	18.966 m ²	55.230 m ²	15.305 m ²

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

* Sämtliche in Euro geleisteten Zahlungen wurden einheitlich mit einem Kurs von 1,295 in US-Dollar umgerechnet (Stichtag 31.12.2011).

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 1.000.000 US-Dollar zum 31.12.2013

in US-Dollar	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	-	1.050.000	-
Steuerlast	-	0	-
Auszahlung	-	-74.164	-
Kapitalbindung	-	975.836	-

FINEST SELECTION

New York & Washington, D.C.

2

Entwicklung 2013

Der Fonds entwickelt sich weiterhin stabil. Per 31. Dezember 2013 hatte das aus vier Immobilien bestehende Gesamtportfolio der Beteiligungsgesellschaft PGREF V (Core) Parallel Fund (Cayman), L.P. einen Wert von ca. 2,78 Mrd. US-Dollar. Das sind 220 Mio. US-Dollar mehr als zum Ende des Vorjahres.

Der Indikator für den Immobilienwert der Beteiligungsgesellschaft lag per 31. Dezember 2013 bei einem sogenannten „Multiple on invested equity“ von 1,23. Daraus ergibt sich für „Finest Selection 2“ rechnerisch ein Immobilienwert von rund 20,9 Mio. US-Dollar. Im Vorjahr betrug dieser noch etwa 18,3 Mio. US-Dollar.

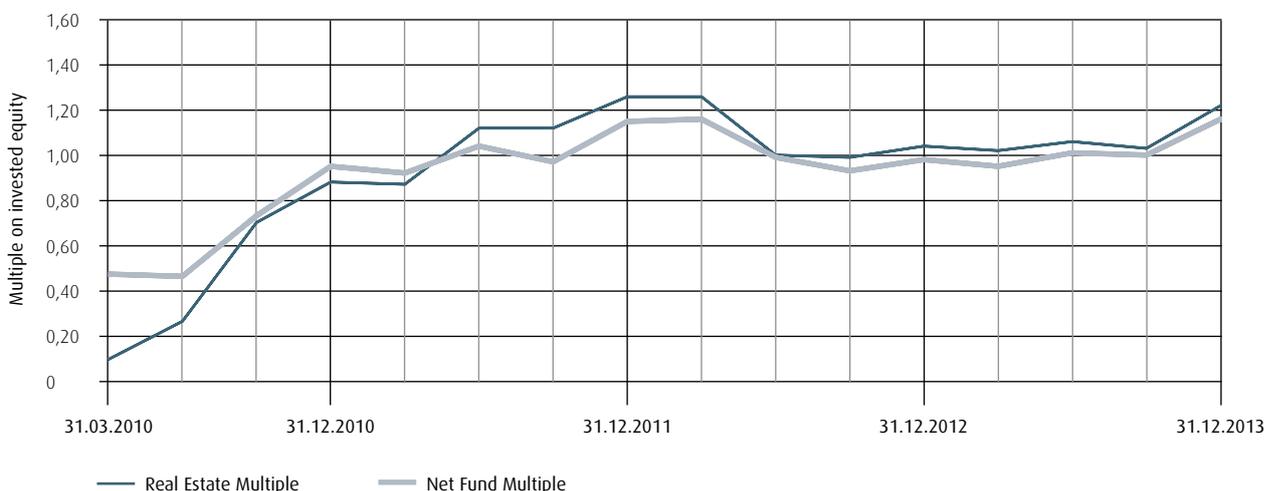
Ausblick

Es gelten die Angaben aus dem Fonds „Finest Selection“.

Der Fonds

Der Fonds „Finest Selection 2“ investiert als Joint-Venture-Struktur der deutschen Fondsgesellschaft Hamburg Trust HTG USA 4 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 PGREF V (Core) Parallel Fund (Cayman), L.P., Cayman Islands Limited Partnership (Beteiligungsgesellschaft). Internationale Investoren sind über die Paramount Group Real Estate Fund V, L.P. (Parallelgesellschaft) an den Objektgesellschaften beteiligt. Ziel sind nicht hohe laufende Auszahlungen, sondern vielmehr Wertsteigerungen und Verkaufsgewinne bei möglichst kurzen Halteperioden.

ENTWICKLUNG DER WERTINDIKATOREN FUND V (CAYMAN)





Auf Ebene der Fonds KG wurde kein Fremdkapital aufgenommen; die Finanzierung erfolgte ausschließlich mit Eigenkapital. Im April 2011 wurde die Platzierung des Fonds mit rund 20,5 Mio. US-Dollar abgeschlossen. Bislang wurde gemeinsam mit weiteren Partnern in vier Büroimmobilien investiert.

Allgemeine Informationen zu den Immobilienmärkten New York und Washington, D.C. sowie zum Management des Fonds durch die Paramount Group entnehmen Sie bitte den Angaben zum Fonds „Finest Selection“.

Objekte

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

Es gelten die Angaben zum Objekt aus dem Fonds „Finest Selection“.

31 West 52nd Street, New York

Zum 31. Dezember 2013 lag der Marktwert des in einer 1-A-Lage in Midtown Manhattan gelegenen Objekts bei 870 Mio. US-Dollar und stieg somit gegenüber dem Vorjahr um 100 Mio. US-Dollar. Dies resultiert aus Anpassungen von bestehenden Mietverträgen, die zu höheren Mieten führten, sowie aus der Ergänzung des Objekts um eine Restaurantfläche.

1899 Pennsylvania Avenue, Washington, D.C.

Es gelten die Angaben zum Objekt aus dem Fonds „Finest Selection“.

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

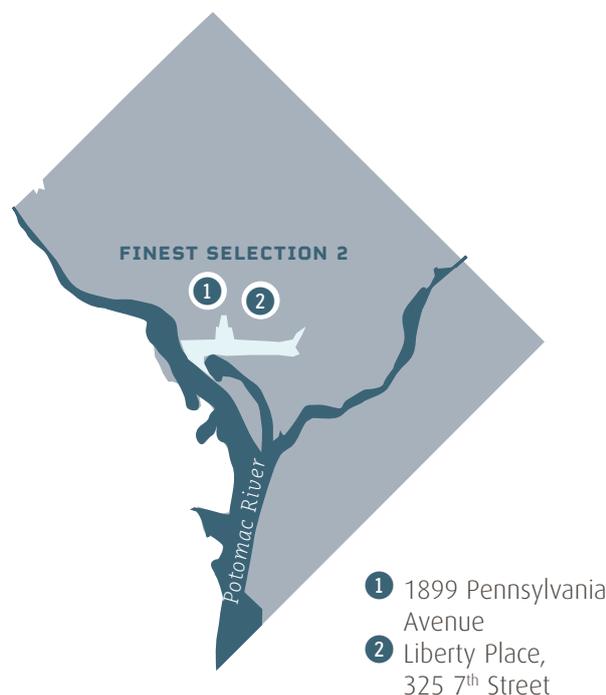
Es gelten die Angaben zum Objekt aus dem Fonds „Finest Selection“.

NEW YORK CITY/ MIDTOWN MANHATTAN



- 1 1301 Avenue of the Americas
- 2 31 West 52nd Street

WASHINGTON, D.C.



- 1 1899 Pennsylvania Avenue
- 2 Liberty Place, 325 7th Street

FINEST SELECTION

New York & Washington, D.C.

2

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	HT USA 4 Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter/Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Asset und Fonds Management HTAF GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	138

OBJEKTDATEN ALLER VIER BÜROGEBÄUDE



Standort	1301 Avenue of the Americas, Midtown West, New York	31 West 52 nd Street, New York	1899 Pennsylvania Avenue, Washington, D.C.	Liberty Place, Washington, D.C.
Ankauf	August 2008	Dezember 2007	September 2010	September 2012
Mietfläche	164.090 m ²	70.314 m ²	17.323 m ²	15.305 m ²

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPHASE

in US-Dollar	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG			
Eigenkapital			
Einzuzwerbendes 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 mit 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 31.12.2013

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

FINEST SELECTION

New York & San Francisco

4

Entwicklung 2013 und Ausblick

Der Fonds wurde im Juli 2013 mit einem Kommanditkapital von 7,665 Mio. US-Dollar geschlossen. Bis Ende 2013 hat Paramount drei Investitionen getätigt, zwei weitere Investitionen erfolgten im ersten Quartal 2014. Die Investitionsphase wurde bis 31. Dezember 2014 verlängert. Danach ist eine Fondslaufzeit von fünf bis sieben Jahren mit fünf einjährigen Verlängerungsoptionen vorgesehen. Angestrebt wird eine Vorsteuerrendite von 8 % p. a. auf Ebene der Zielgesellschaften.

Der Fonds/Anlagestrategie

Der Fonds „Finest Selection 4 Special Situations“ erwirbt Genussrechte, die von der Paramount Group Real Estate Special Situations Fund-H, L.P. (Beteiligungsgesellschaft) begeben werden und partizipiert über diese Genussrechte am wirtschaftlichen Erfolg. Die Beteiligungsgesellschaft investiert parallel und anteilig mit der Paramount Group Real Estate Special Situations Fund, L.P. (Parallelgesellschaft) und ggf. weiteren institutionellen Anlegern in verschiedene Zielgesellschaften. Vorgesehen ist, ein chancenorientiertes Portfolio aus Investitionen in Immobilienkredite und Immobilienanteile werthaltiger Premium-Büroimmobilien in Spitzenlagen führender amerikanischer 24-Stunden-Städte aufzubauen.

Investiert wird mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft in ein diversifiziertes Portfolio von

- ▶ Finanzierungen für Immobiliengesellschaften mit Refinanzierungsbedarf (Distressed Assets)
- ▶ Hypotheken und Commercial Mortgage Backed Securities (CMBS)
- ▶ Mezzanine-Kapital oder
- ▶ bevorzugten oder klassischen Eigenkapital-Investments.

Den Investitionen müssen werthaltige Premium-Büroimmobilien in den US-amerikanischen 24-Stunden-Städten New York, Washington, D.C. und San Francisco zugrunde liegen.

Die wichtigste Einnahmequelle der Beteiligungsgesellschaft sollen die regelmäßigen Einnahmen aus den Darlehensforderungen sein. Zusätzliche Perspektiven können sich durch Wertsteigerungen ergeben, die das erfahrene Management von Paramount durch Revitalisierung und professionelles Assetmanagement erzielen soll. Angaben zum Fondsmanagement durch die Paramount Group entnehmen Sie bitte der Fondsbeschreibung zu „Finest Selection“.

Marktentwicklung

Der Gesamtwert notleidender Kredite für Büroimmobilien lag Anfang dieses Jahres gemäß RCA (Real Capital Analytics) erstmals unter einer Mrd. US-Dollar. Bis Ende dieses Jahres sollen nach Einschätzung von RCA für etwa 70 % der ursprünglich 106 Mrd. US-Dollar an notleidenden Krediten für Büroimmobilien Lösungskonzepte gefunden sein.

Darlehensgeber sehen sich aktuell damit konfrontiert, dass die Gelegenheiten für Investitionen zunehmend kleiner werden und sich potenzielle Objekte an weniger begehrten Standorten befinden. Obwohl Spitzenstandorte wie Manhattan, Washington, D.C. und San Francisco einen Großteil ihrer Kreditprobleme gelöst haben, ergeben sich neben der Finanzierung von Objektkäufen weiterhin Gelegenheiten für Investitionen zur Rekapitalisierung vorhandener Vermögenswerte, wie die jüngsten Investitionstätigkeiten des Fonds zeigen.

RCA schätzt, dass die Finanzierungsaktivitäten aufgrund zukünftig auslaufender Darlehen an Fahrt gewinnen werden, sodass Paramount gute Chancen für weitere Investitionen der Beteiligungsgesellschaft in „Class A“-Immobilien sieht, bei denen Eigentümer Kapital zur Stabilisierung oder Rekapitalisierung ihrer Vermögenswerte benötigen oder Kreditgeber Darlehen kündigen, um diese aus ihren Büchern zu streichen.



Objekte

666 Fifth Avenue, New York

Bei der ersten Investition handelt es sich um ein erst-rangig besichertes Darlehen (Senior Mortgage Position) am Objekt 666 Fifth Avenue in Midtown Manhattan, New York mit einem Zinssatz von 7 % p. a. und einer Laufzeit bis 2019. Paramount hat den Anteil der Finanzierung mit einem Wert von 29,2 Mio. US-Dollar für 21,9 Mio. US-Dollar erworben. Dieses entspricht einem Abschlag von 25 % auf den Nominalwert der Finanzierung. Die Fondsgesellschaft ist anteilig in Höhe von rund 0,7 Mio. US-Dollar investiert.

Das Objekt wurde im Jahr 1957 gebaut und 1999 renoviert. Es hat 41 Etagen und eine Fläche von rund 1,4 Mio. Quadratfuß. Hauptmieter sind die „Citibank“, „Fulbright & Jaworski LLP“ und „Vinson & Elkins LLP“.

One Court Square, New York

An dem Objekt One Court Square in Long Island City, New York hat Paramount eine vorrangige Eigenkapitalbeteiligung (Preferred Equity Position) mit einem Zinssatz von 9,5 % p. a. und einer endfälligen Sonderzahlung von 5,5 % erworben. Die Laufzeit ist bis 2015 vorgesehen mit der Option auf eine einjährige Verlängerung. Die Fondsgesellschaft ist anteilig mit einem Eigenkapital in Höhe von rund 1,3 Mio. US-Dollar investiert.

Das Objekt wurde im Jahr 1989 gebaut und in 2002 renoviert. Es hat 50 Stockwerke und eine vermietbare Fläche von 1,5 Mio. Quadratfuß. Die Immobilie ist zu 100 % an die „Citibank“ vermietet.

2 Herald Square, New York

Eine weitere vorrangige Eigenkapitalbeteiligung an dem Objekt 2 Herald Square in Midtown Manhattan, New York hat Paramount im Dezember 2013 erworben. Die Laufzeit beträgt drei Jahre bei einem derzeitigen Zinssatz von

7 % p. a. und einer endfälligen Sonderzahlung in Höhe von 3,3 %. Es besteht die Option, die Laufzeit zweimal um jeweils 1 Jahr zu verlängern. Die Fondsgesellschaft ist anteilig in Höhe von rund 0,4 Mio. US-Dollar investiert.

Das im Jahr 1909 erbaute und in 2001 renovierte zwölfstöckige Gebäude hat eine Fläche von 369.000 Quadratfuß und ist vollvermietet. Die Hauptmieter sind „Victoria's Secret“, „H&M“, „Publicis“ und „Mercy College“.

470 Vanderbilt Avenue, New York

Im Februar 2014 hat Paramount eine vorrangige Eigenkapitalbeteiligung an dem Objekt 470 Vanderbilt Avenue, Brooklyn, New York erworben. Die Laufzeit beträgt zehn Jahre bei einer geplanten Mindestrendite von 10,25 %. Die Fondsgesellschaft ist mit einem Eigenkapital in Höhe von rund 1,3 Mio. US-Dollar investiert.

NEW YORK CITY/ MANHATTAN/QUEENS/BROOKLYN



- 1 666 Fifth Avenue
- 2 One Court Square
- 3 2 Herald Square
- 4 470 Vanderbilt Avenue

FINEST SELECTION

New York & San Francisco

4

Das zehnstöckige Objekt wurde im Jahr 1913 gebaut und in den Jahren 2011 bis 2012 renoviert. Die vermietbare Fläche von 645.743 Quadratfuß ist zu 88 % belegt. Hauptmieter sind die „Human Resource Administration“, „The League“ und die „NYC Housing Authority“.

One Market Plaza, San Francisco

Des Weiteren hat Paramount im Februar 2014 eine kurzfristige Eigenkapitalposition (sechs Monate) am Objekt One Market Plaza im South Financial District in San Francisco erworben. Das anteilige Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt rund 2,6 Mio. US-Dollar.

Das Gebäude wurde im Jahr 1976 gebaut und in den Jahren 1995 und 2011 renoviert. Die vermietbare Fläche von rund 1,6 Mio. Quadratfuß ist zu 93,6 % (Stand Dezember 2013) belegt. Hauptmieter sind „Morgan“, „Lewis & Bockius“, „AutoDesk“ und „Capital Research Company“, „Visa“ und „PG & E“.

SAN FRANCISCO





FONDSDATEN

Fondsbezeichnung	Finest Selection 4 Special Situations
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG USA 6 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2012–2013
Platzierungsstatus	platziert
Komplementärin	HT USA 6 Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter/Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	36

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPHASE

in US-Dollar	Soll	Ist	Abweichung
Mittelherkunft Fonds KG			
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	11.095.000	7.660.000	-3.434.000
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.500	500
Agio	332.850	223.800	-109.050
Gesamt Eigenkapital	11.432.850	7.889.300	-3.543.550
Fremdkapital			
Fremdkapital ohne Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Fremdkapital Refinanzierung Eigenkapital und Agio	0	0	0
Gesamt Fremdkapital	0	0	0
Gesamtfinanzierung	11.432.850	7.889.300	-3.543.550
Mittelverwendung Fonds KG*			
Investitionsvolumen in die Beteiligungsgesellschaft	10.000.000	7.101.477	-2.898.523
Fondsgebühren	976.650	524.200	-452.450
Prospektierungskosten Fonds KG	211.250	151.686	-59.564
Liquiditätsreserve	244.950	111.937	-133.013
Gesamtinvestition	11.432.850	7.889.300	-3.543.550

* Sämtliche in Euro geleisteten Zahlungen wurden einheitlich mit einem Kurs von 1,3791 in US-Dollar umgerechnet (Stichtag 31.12.2013).

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 100.000 US-Dollar zum 31.12.2013

in US-Dollar	31.12.2013
Einzahlung	103.000
Steuerlast	0
Auszahlung	0
Kapitalbindung	103.000

AUFGELÖSTE INVESTMENTVERMÖGEN UND WEITERE FONDS

Aufgelöste Fonds

domicilium

Der Fonds „domicilium“ hatte im Jahr 2007 in zwei Neubau-Wohnanlagen 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 werden, 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.

Weitere Fonds und Fondsprojekte

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, mit einem Eigenkapitalanteil in Höhe von 47 Mio. US-Dollar sowie 67 Mio. US-Dollar an 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. Eine Prognose zur weiteren Marktentwicklung war daher 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, vorhande-

ne 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“ 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 REIM Real Estate Investment Management GmbH (nachfolgend Hamburg Trust genannt):

Wir haben die in einem Soll-Ist-Vergleich tabellarisch aufgeführten Zahlenangaben zu den öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die in dem gesonderten Abschnitt "Einzelbetrachtung" des Leistungsnachweises "Geschäftsbericht und Leistungsbilanz 2013" der Hamburg Trust für das Geschäftsjahr 2013 in der Fassung vom 30. September 2014 auf den Seiten 44 – 106 dargestellt sind, daraufhin geprüft, ob sie in allen wesentlichen Belangen aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen richtig hergeleitet sowie i.S.d. Entwurfs einer Neufassung des IDW Standards: Grundsätze ordnungsmäßiger Begutachtung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Kapitalanlagen (offene und geschlossene Investmentvermögen) (IDW ES 4 n.F.) 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 ES 4 n.F. vollständige und klare Darstellung der Zahlenangaben im Soll-Ist-Vergleich abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen Entwurfs des 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 aufgeführten Zahlenangaben zu den öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die in dem gesonderten Abschnitt "Einzelbetrachtung" des Leistungsnachweises "Geschäftsbericht und Leistungsbilanz 2013" der Hamburg Trust für das Geschäftsjahr 2013 in der Fassung vom 30. September 2014 auf den Seiten 44 – 106 dargestellt sind, in allen wesentlichen Belangen aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen richtig hergeleitet sowie i.S.d. IDW ES 4 n.F. vollständig und klar dargestellt.

Ergänzend haben wir geprüft, ob die im Leistungsnachweis "Geschäftsbericht und Leistungsbilanz 2013" auf den Seiten 36 – 37 aufgeführten Kennzahlen nach den Richtlinien des bsi-Standard Performance-Berichts (bsi-Standard) in der Fassung vom 25. April 2014 erstellt und richtig hergeleitet wurden. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse sind die im Leistungsnachweis "Geschäftsbericht und Leistungsbilanz 2013" auf den Seiten 36 – 37 aufgeführten Kennzahlen entsprechend den Richtlinien des bsi-Standards erstellt und richtig hergeleitet worden.

Die den vorstehend genannten Zahlenangaben zugrunde liegenden Verkaufsprospekte, Jahresabschlüsse, sonstigen geprüften Rechnungslegungsinformationen und von Finanzbehörden erlassenen Bescheide haben wir – im Rahmen dieser Leistungsnachweisprüfung – weder einer eigenen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen und geben hierzu kein Prüfungsurteil ab. Auch die nicht unmittelbar im gesonderten Abschnitt des Leistungsnachweises "Geschäftsbericht und Leistungsbilanz 2013" 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 1. Oktober 2014

Cordes + Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft




(ppa. Thomas Krause)
Wirtschaftsprüfer


(Jan Bernhardt)
Wirtschaftsprüfer



GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dirk Hasselbring Vorsitzender der Geschäftsführung (Chief Executive Officer)

Dirk Hasselbring, Jahrgang 1968, ist seit mehr als 20 Jahren in verschiedenen Führungspositionen in der Immobilienwirtschaft tätig, unter anderem bei der Deutsche EuroShop AG (Mitglied des Vorstands) sowie der australischen GPT Group (Capital Transaction Executive) und der Cornerstone Group (Managing Director).

Als Vertreter des damaligen Hauptgesellschafters GPT im Aufsichtsrat begleitet er Hamburg Trust bereits seit der Unternehmensgründung im Jahr 2007 und zeichnet seit Juni 2011 als Vorsitzender der Geschäftsführung für die Bereiche Strategie, Vertrieb, Investor Relations und Marketing verantwortlich.

Lutz Wiemer Mitglied der Geschäftsführung (Chief Investment Officer)

Lutz Wiemer, Jahrgang 1966, 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 gehört er zum Management-Team und zeichnet für die Bereiche Investment, Assetmanagement und Personal verantwortlich.

Dr. Bernd Walter Mitglied der Geschäftsführung (Chief Financial Officer)

Dr. Bernd Walter, Jahrgang 1972, ist seit der Gründung im Management-Team von Hamburg Trust und verantwortet in der Geschäftsführung die Bereiche Finanzen/Controlling, Organisation/IT und Produktentwicklung.

Er verfügt über mehr als 15 Jahre Erfahrung in der Betreuung großvolumiger Immobilienentwicklungen, z. B. von Shopping-Centern, und bei namhaften Banken im Bereich der Projektfinanzierung. Vor seiner Tätigkeit bei Hamburg Trust hat Dr. Walter mehr als 30 geschlossene Fonds konzipiert und erfolgreich umgesetzt, zuletzt bei der HSH Real Estate AG.

Markus Griese Mitglied der Geschäftsführung (General Counsel)

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 und arbeitete für deutsche und internationale Rechtsanwaltskanzleien.

Seit 1. Januar 2013 ist er Mitglied der Geschäftsführung von Hamburg Trust und verantwortet dort u. a. die Bereiche Risikomanagement und Compliance. Markus Griese zeichnet maßgeblich für die Anpassung der Geschäfts- und Produktpolitik an die Veränderungen des regulatorischen Umfelds verantwortlich.

GLOSSAR

A

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 überführt wurden. Davon ist in Deutschland auch der Bereich der geschlossenen Fonds betroffen; er wird seit Juli 2013 vor allem durch die Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) reguliert.

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.

Assetmanagement

Aufgabe des Assetmanagements (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 damit vom Propertymanagement, welches sich auf die Verwaltung konkreter Objekte bezieht. Hamburg Trust führt das Assetmanagement für die Fondsimmobilien selbst durch, während das Propertymanagement in der Regel an externe Partner vergeben wird.

Auszahlung

Die Auszahlung 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 Auszahlung als prozentuale Angabe genannt, die sich auf das nominale Eigenkapital bezieht.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Auszahlung 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 zahlen 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 Assetmanagement erzielten Wertsteigerung nach erfolgreichem Verkauf der Immobilie.

B

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 Einnahmesicherheit.

Hamburg Trust legt großen Wert darauf, nur in Immobilien mit besonders bonitätsstarken Mietern zu investieren oder bei denen durch bestimmte vertragliche Regelungen eine hohe Einnahmesicherheit erreicht wird. So liegt beispielsweise beim „domicilium 10“, dessen Investitionsobjekt an das Studentenwerk in Mainz vermietet ist, eine Patronatserklärung des Landes Rheinland-Pfalz für 30 Jahre vor.

C

Central Business District

Der Central Business District ist der bedeutendste Büromarkt 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.

D

DekaBank Städteranking

Das jährlich von der DekaBank Deutsche Girozentrale, dem Wertpapierhaus der deutschen Sparkassen-Finanzgruppe, veröffentlichte Städteranking bewertet die Attraktivität der Immobilienmärkte von 39 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 2013 bereits zum siebten Mal durchgeführt.

DIE 6 SÄULEN DES STÄDTERANKINGS

Bewertungskomponenten		
Arbeitsmarkt	Wohlstand	Stabilität
Beschäftigung im Dienstleistungssektor	Kaufkraft/Kopf	Größe Industriesektor
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 2013

Gesamt-Index	Stadt	Rang	Gesamt-Index	Stadt	Rang
76	München	1	47	Berlin	21
69	Frankfurt	2	45	Essen	22
67	Mainz	3	43	Erfurt	23
65	Karlsruhe	4	42	Dortmund	24
64	Düsseldorf	5	42	Leipzig	25
63	Freiburg	6	41	Wuppertal	26
60	Münster	7	40	Kiel	27
60	Nürnberg	8	40	Bochum	28
60	Köln	9	38	Mönchengladbach	29
60	Wiesbaden	10	36	Chemnitz	30
59	Stuttgart	11	36	Magdeburg	31
58	Augsburg	12	36	Lübeck	32
58	Bonn	13	35	Oberhausen	33
57	Mannheim	14	35	Rostock	34
54	Hamburg	15	34	Krefeld	35
54	Braunschweig	16	34	Duisburg	36
53	Hannover	17	32	Bremen	37
51	Dresden	18	30	Halle (Saale)	38
48	Aachen	19	25	Gelsenkirchen	39
48	Bielefeld	20			

Quelle: DekaBank

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.

E 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 ausgezahlte Gewinne handeln. Das Eigenkapital entspricht dem Anteil der Eigentümer am gesamten, den Gesellschaftsgläubigern haftenden Vermögen der Gesellschaft. 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.

F

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 Assetmanagement zusammen und informiert sich dort laufend über die Entwicklungen der Fondsimmobilien.

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 Fondsimmobilie(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.

G

German Property Index

Neben Indizes vom Verband deutscher Pfandbriefbanken oder von der IPD Investment Property Databank GmbH gibt der German Property Index (GPI) von BulwienGesa eine differenzierte und unabhängig ermittelte Gesamtschau zu Renditezyklen und -perspektiven auf dem deutschen Immobilienmarkt wieder. Der GPI ist auch auf den Webseiten der Deutschen Bundesbank abrufbar. Basis sind alle Immobilientransaktionen eines Jahreszeitraums und ihre einzelnen Merkmale (wie Käufer, Verkäufer, Kaufpreis, Rendite), die das Research von BulwienGesa für die 127 größten deutschen Städte ermitteln konnte. Insofern handelt es sich bei dem GPI um einen transaktionsbasierten Index im Gegensatz zu anderen, eher bewertungsbasierten Indizes. Allen Indizes gemein ist die Ermittlung der Gesamttrendite von Jahr zu Jahr – des sogenannten Total Return.

Gesellschafter

siehe „Anleger“



K

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 112,4 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 Personenhandelsgesellschaft 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 Vermögensanlage haften. Mindestens ein Gesellschafter, der Komplementär, haftet jedoch persönlich. Beispiel: Beim Fonds „domicilium 10“ werden die Zeichner Kommandi-

tisten 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 7“, „domicilium 8“, „domicilium 10“ 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.

L

Leistungsbilanz

Die Leistungsbilanz eines Fondsanbieters – künftig als „Performance Report“ deklariert – 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 bsi Bundesverband

Sachwerte und Investmentvermögen e. V., dem ehem. Verband Geschlossene Fonds (VGF) e. V., sind verpflichtet, jährlich spätestens zum 30. September eine den Richtlinien des Verbandes entsprechende Bilanz 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.

M

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 %.

O

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 Kisselberg GmbH & Co. KG als Objektgesellschaft.

P

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.

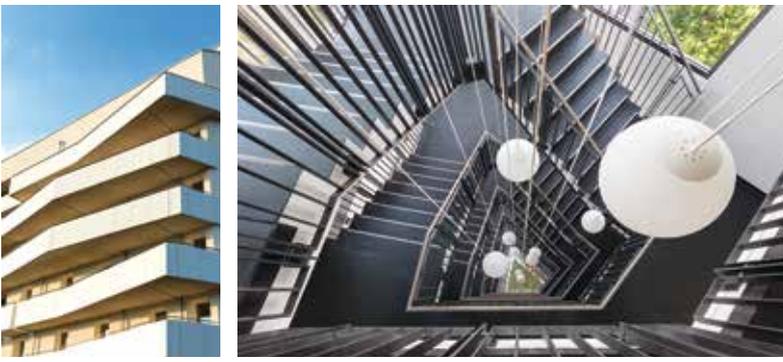
Propertymanagement

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

R

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 in Form des KAGB ist 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 wird durch die BaFin überwacht. Jede Kapitalverwaltungsgesellschaft muss über angemessene Risikomanagementsysteme verfügen und diese mindestens einmal pro Jahr überprüfen.



T

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.

U

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 120,9 deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 100.

W

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.

Z

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 REIM Real Estate Investment
Management GmbH
Beim Strohhouse 27
20097 Hamburg
Telefon: +49 (0)40/28 09 52-0
Telefax: +49 (0)40/28 09 52-199
E-Mail: info@hamburgtrust.de
Internet: www.hamburgtrust.de

Eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Hamburg
Nr. HRB 126757

Ust-IdNr. DE 288753339

Impressum

HERAUSGEBER:

Hamburg Trust REIM Real Estate Investment
Management GmbH, Hamburg

KONZEPT UND GESTALTUNG:

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

FOTOS:

Hamburg Trust, Burgis Wehry, Norbert Weidemann,
Paramount Group, Aldinger + Wolf, ECE, Thomas Jereczek,
GettyImages, iStockphoto

Stand: 30. September 2014

© Hamburg Trust REIM Real Estate Investment
Management GmbH

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.



ClimatePartner^o
klimaneutral

Druck | ID: 10465-1409-1001

Hinweise

Diese Leistungsbilanz der Hamburg Trust REIM wurde nach dem aktuellen Standard für Performance-Berichte (Stand: 25. April 2014) des Bundesverbands Sachwerte und Investmentvermögen e. V. (bsi) erstellt.

Die Leistungsbilanz enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen, die auf Annahmen und Schätzungen des Vorstands der Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH beruhen. Auch wenn der Vorstand der Ansicht ist, dass diese Annahmen und Schätzungen zutreffend sind, unterliegen sie gewissen Risiken und Unsicherheiten. Die künftigen tatsächlichen Ergebnisse können aufgrund vielfältiger Faktoren erheblich von diesen Annahmen und Schätzungen abweichen. Zu diesen Faktoren gehören unter anderem Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Lage, der Geschäfts-, Wirtschafts- und Wettbewerbssituation, der Wechselkurse und Zinssätze sowie der Gesetzeslage. Die Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH übernimmt keinerlei Gewährleistung und Haftung dafür, dass die künftige Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse mit den in dieser Leistungsbilanz geäußerten Annahmen und Schätzungen übereinstimmen. Die in dieser Leistungsbilanz getroffenen Annahmen und Schätzungen werden nicht aktualisiert.

Die Leistungsbilanz liegt auch in englischer Sprache vor, im Zweifelsfall ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auf unserer Webseite zum Download verfügbar.



www.hamburgtrust.de