



**Performance-Bericht  
2013**

ASSETKLASSE IMMOBILIEN

**HESSE NEWMAN  
CAPITAL**

## Auf einen Blick

8 Immobilien-KGs aufgelegt  
558 Mio. Euro investiert  
6.812 Anleger beteiligt  
288 Mio. Euro Eigenkapital eingeworben  
5,6 Prozent p.a. durchschnittlich ausgezahlt

---

Kumulierte Angaben seit Markteinstieg ins Segment Immobilien im Jahr 2010,  
Stand 30. September 2014



Bundesverband  
Sachwerte und  
Investmentvermögen

Der Performance-Bericht wurde nach dem Standard des bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. erstellt. Die Hesse Newman Capital AG ist Mitglied des Branchenverbands und über Hesse Newman-Vorstand Marc Drießen auch im bsi-Vorstand vertreten.

## 5,6 Prozent p.a. ausgezahlt

Als Asset Manager von Immobilieninvestments arbeiten wir für eine optimale Objektperformance für unsere Investoren.

Wir kümmern uns um unsere Immobilien. Um nachhaltig Mieteinnahmen zu generieren, sorgen wir für ein kontinuierliches Mietermanagement und initiieren und begleiten ggf. werterhaltende Maßnahmen am Objekt.

Mit vorzeigbarem Erfolg: Bis dato haben alle von Hesse Newman aufgelegten Immobilien-KG-Beteiligungen die Erwartungen ans Asset und die Rendite erfüllt. Rund 12,3 Mio. Euro konnten für 2013 an die Anleger ausgezahlt werden, durchschnittlich 5,6 Prozent p.a.

## Unternehmenshistorie

### Der Tradition verpflichtet, der Zukunft zugewandt

Mit dem Namen Hesse Newman verbindet sich die mehr als 230 Jahre alte Tradition einer der ältesten Hamburger Privatbanken. 1777 eröffnete Isaac Hesse sein Handelshaus in der Hamburger Erste Elbstraße, Haus 49. Seine Söhne und Enkel führten es später als Privatbank gemeinsam mit Henry Newman, Sohn eines englischen Konsuls, unter dem Namen Hesse Newman fort. Das traditionelle Privatbankgeschäft ist inzwischen Vergangenheit. Hesse Newman konzentriert sich heute auf das Kerngeschäft „Sachwertanlagen“.

## Über Hesse Newman Capital

### Auf Werte bauen

Die börsennotierte Hesse Newman Capital AG (WKN HNC203) entwickelt und realisiert Kapitalanlagen für ein breites Anlegerpublikum. Investitionsfokus sind Sachwerte vor allem Immobilien – als Einzelinvestment oder über diversifizierte, gemanagte Portfolios. Im Segment der Sachwertanlagen ist die Hesse Newman Capital AG seit 2008 aktiv.

Auf die neue, regulierte Welt nach KAGB (Kapitalanlagegesetz seit Juli 2013) ist Hesse Newman mit der KVG „Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH“ gut aufgestellt. Als eine der ersten von der BaFin zugelassenen KVG bündelt diese das Investmentgeschäft von Hesse Newman und HEH Hamburger Emissionshaus. Beide Häuser halten jeweils 50 Prozent der Gesellschaftsanteile.

Mit einem Investitionsvolumen von rund 558 Mio. Euro hat Hesse Newman vor allem nachhaltige Immobilien (Green-Buildings) an guten Standorten wie zum Beispiel Brüssel, Hamburg oder München finanziert. Alle von Hesse Newman aufgelegten Immobilienanlagen leisten Auszahlungen an ihre Anleger – durchschnittlich 5,6 Prozent p.a.

### Vorstand



**Marc Drießen** ist Vorstand der Hesse Newman Capital AG. Der diplomierte Bankbetriebswirt verantwortet die Ressorts Konzeption, Portfolio-Management und Vertrieb sowie die Unternehmenskommunikation. Zuvor war Drießen Geschäftsführer der HGA Capital und Mitglied im Management Board der HSH Real Estate AG, beides Unternehmen der HSH Nordbank (2006 – 2008), davor Geschäftsführer bei Dr. Peters in Dortmund (2002 – 2006). Weitere berufliche Stationen waren die Münchener BVT-Gruppe (2000 – 2002) sowie die Sparkasse Essen (1996 – 2000).

**Dr. Marcus Simon** ist Vorstand der Hesse Newman Capital AG mit Verantwortung für die Ressorts Finanzen und Risikomanagement sowie die Verwaltung und die Anlegerbetreuung. Simon war zuvor im Vorstand der Lloyd Fonds AG (2006 – 2008) sowie Finanzvorstand des Münchener Finanzdienstleisters cash.life (2001 – 2006). Simon begann seine berufliche Laufbahn einst bei der Marsh GmbH (1994 – 2001). Für den Industrierversicherungsmakler und Risikoberater war er zuletzt als Leiter des deutschen Bereichs Risk Consulting tätig.

## Unternehmensangaben

### Hesse Newman Capital AG, Stand 30.09.2014

Sitz der Gesellschaft	Gorch-Fock-Wall 3 20354 Hamburg	Börsennotierung	Notierung im geregelten Markt (General Standard)
Kontakt	Tel.: 040-339 62-0 Fax: 040-339 62-481 capital@hesse-newman.de www.hesse-newman.de		ISIN: DE000HNC2034 WKN: HNC203 Anzahl der Aktien: 2 Mio. Stück
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 93076	<b>Aktionärsstruktur</b>	
Gründungsjahr	2004		
Grundkapital	EUR 2,0 Mio.	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4a7ebb; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 59,0% SBW Schweizer Beteiligungs-Werte AG</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 12,5% Marc Drießen Hamburg/Deutschland</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 12,5% Dr. Marcus Simon, Hamburg/Deutschland</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #000000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 16,0% Streubesitz</li> </ul>	
Vorstand	Marc Drießen, Hamburg Dr. Marcus Simon, Hamburg	<p><sup>1)</sup> Seit 1. Oktober 2013, zuvor: Ralf Brammer  <sup>2)</sup> Über alle Segmente (Immobilien und Schiffe)  <sup>3)</sup> Building Research Establishment Environmental Assessment Method  (Zertifizierer für nachhaltiges Bauen)</p>	
Aufsichtsrat	Andreas von Specht (Vors.) <sup>1)</sup>		
Mitarbeiter/innen	23		
Anleger/innen	7.901 <sup>2)</sup>		
Mitgliedschaften	bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. UNEP FI, Finanzinitiative des UN-Umweltprogramms DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) BREEAM In-Use (Fachbeirat) <sup>3)</sup>		

## Wesentliche Beteiligungsgesellschaften

### TGH

#### Treuhandgesellschaft Hamburg mbH

steht allen Anlegern des Emissionshauses mit einem umfassenden Treuhandservice zur Verfügung. Als Schnittstelle zwischen Geschäftsführung der jeweiligen Investmentgesellschaft und den Investoren informiert sie regelmäßig über die Entwicklung der einzelnen Kapitalanlage. Die Treuhänderin nimmt zudem Kontrollrechte wahr, u. a. die Sichtung der Jahresabschlüsse. Auch formale Dienste gehören zum Service, wie die Übertragungen von Gesellschaftsanteilen oder Handelsregister-Formalitäten.

#### Unternehmensangaben

Sitz der Gesellschaft	Gorch-Fock-Wall 3 20354 Hamburg
Beteiligung	100 %
Handelsregister	HRB 111 027
Gründungsjahr	2009
Stammkapital	EUR 50.000
Geschäftsführung	Stephan Brüggemann

#### HHCP Hamburg Capital Partners GmbH

Die Vertriebsgesellschaft ist ein Tochterunternehmen der Hesse Newman Capital AG. Sie bietet Vermögensberatern in Banken, Sparkassen und freien Vertrieben ein ausgewähltes Produktportfolio im Segment Immobilien.

#### Unternehmensangaben

Sitz der Gesellschaft	Gorch-Fock-Wall 3 20354 Hamburg <sup>1)</sup>
Beteiligung	100 % <sup>2)</sup>
Handelsregister	HRB 128 989
Gründungsjahr	2008 <sup>3)</sup>
Stammkapital	EUR 100.000
Geschäftsführung	Alexander Klein

<sup>1)</sup> Bis 30.09.2014: Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg <sup>2)</sup> Die als Joint Venture mit der HEH Hamburger EmissionsHaus GmbH geführte Gesellschaft wurde zum 1. Oktober 2014 in die Hesse Newman-Gruppe zurückgeführt <sup>3)</sup> Die als AG gegründete Gesellschaft wurde im September 2013 in eine GmbH umgewandelt.

### Hamburg Asset Management

#### HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

ist eine gemeinsame Tochter der Hesse Newman Capital AG und der HEH Hamburger EmissionsHaus GmbH & Cie. KG. Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) entwickelt und verwaltet sie in Zusammenarbeit mit Hesse Newman und HEH neue Investmentprodukte gemäß den Regelungen des KAGB. Darüber hinaus steht sie als Service-KVG ausgewählten Partnern zur Verfügung.

#### Unternehmensangaben

Sitz der Gesellschaft	Gorch-Fock-Wall 3 20354 Hamburg
Beteiligung	50 %
Handelsregister	HRB 127 804
Gründungsjahr	2013
Stammkapital	EUR 125.000
Geschäftsführung	Gunnar Dittmann, Marc Drießen, Jörn Hinnerk Mennerich Dr. Marcus Simon

### Hesse Newman Immobilienmanagement GmbH

ist eine mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Hesse Newman Capital AG. Ihr obliegt die Geschäftsführung der Investmentgesellschaften.

#### Unternehmensangaben

Sitz der Gesellschaft	Gorch-Fock-Wall 3 20354 Hamburg
Beteiligung	49 %
Handelsregister	HRB 105 000
Gründungsjahr	2008
Stammkapital	EUR 75.000
Geschäftsführung	Uli Bräuninger

## Performance im Überblick

### Immobilienbeteiligungen seit 2010

Aufgelegte Investments	8
Verwaltete Investments	8
Aufgelöste Investments	-
Erfahrung seit Erstemission	4,0 Jahre
Durchschnittliche Laufzeit der Investments	2,5 Jahre
Anleger <sup>1) 2)</sup>	6.812
Zeichnungen <sup>1) 2)</sup>	6.992
Gesamtinvestitionsvolumen kumuliert <sup>2)</sup>	EUR 557,9 Mio.
Platziertes Emissionskapital kumuliert <sup>2) 3)</sup>	EUR 288,4 Mio.
Fremdkapital bei Aufnahme kumuliert	EUR 269,4 Mio.
Durchschnittliche Fremdkapitalquote bei Aufnahme	48,3 %
Fremdkapital zum 31.12.2013 kumuliert	EUR 264,7 Mio.
Durchschnittliche Fremdkapitalquote zum 31.12.2013 <sup>4)</sup>	47,5 %
Durchschnittliche Restlaufzeit Darlehensverträge	7,0 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit Zinsbindung	6,9 Jahre

<sup>1)</sup>Mit Stichtag 31.12.2013 betrug die Anzahl der Anleger und Zeichnungen 6.442 bzw. 6.596. <sup>2)</sup>Die Angaben zu den Fonds HNCV4 und HNCV8 wurden abweichend nicht mit dem Stand 31.12.2013, sondern jeweils mit dem Stand nach Vollplatzierung berücksichtigt. <sup>3)</sup>Angabe inkl. Agio. <sup>4)</sup>Bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen. Bei der Durchschnittsberechnung wurde der ungewichtete Mittelwert herangezogen. Eine Gewichtung nach dem platzierten Emissionskapital führt zu keinen signifikanten Abweichungen.

## Zahlen im Vorjahresvergleich

	Liquiditätsreserve zum 31.12. in TEUR		2012
	2012	2013	
Hesse Newman GreenBuilding	1.246	871	240
Hesse Newman Classic Value	3.499	3.584	483
Hesse Newman Classic Value 2 <sup>1)</sup>	-	-	488
Hesse Newman Classic Value 3	2.507	2.530	302
Hesse Newman Classic Value 4	16	43	-
Hesse Newman Classic Value 5	2.572	1.727	-
Hesse Newman Classic Value 6 <sup>2)</sup>	-	932	-
Hesse Newman Classic Value 8 <sup>2) 3)</sup>	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>9.840</b>	<b>9.687</b>	<b>1.514</b>
<b>Durchschnitt (ungewichteter Mittelwert)</b>			
<b>Gewichteter Durchschnitt (platziertes Emissionskapital)</b>			

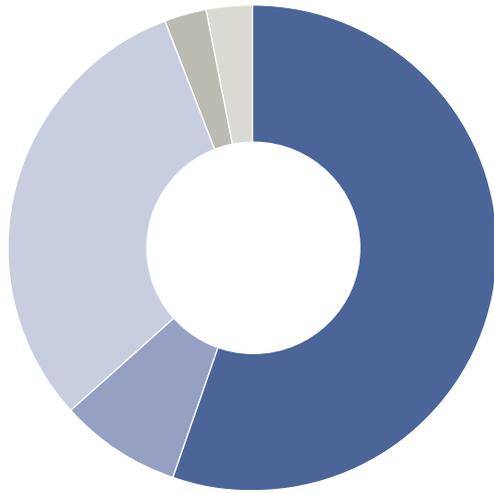
## Assetspezifische Angaben

	Anzahl Mieter	Verwaltete Mietflächen in m <sup>2</sup>	Vermietungsquote in %	Leerstandsquote in %	Neuvermietungsvolumen 2013 in m <sup>2</sup>	Durchschnittl. Restlaufzeit Mietverträge in Jahren
Hesse Newman GreenBuilding	1	10.768	100	0	-	6,8
Hesse Newman Classic Value	2	45.608	100	0	-	7,0
Hesse Newman Classic Value 2	47	22.927	99,4	0,6	802	9,6
Hesse Newman Classic Value 3	3	12.798	100	0	-	6,5
Hesse Newman Classic Value 4	6	18.623	97,2	2,8	246	10,2
Hesse Newman Classic Value 5	1	42.835	100	0	-	28,7
Hesse Newman Classic Value 6	1	7.456	100	0	-	11,4
Hesse Newman Classic Value 8 <sup>1)</sup>	78	18.883	100	0	-	13,3
<b>Summe</b>	<b>139</b>	<b>179.898</b>			<b>1.048</b>	
<b>Durchschnitt</b>			<b>99,63</b>	<b>0,37</b>		<b>11,6</b>

<sup>1)</sup>Die Angabe der durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge bezieht sich ausschließlich auf die Gewerbeflächen, da die Wohnungsmietverträge unbefristet sind. Die Durchschnittsberechnung der Vermietungs- und Leerstandsquote erfolgt ungewichtet. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge wurde gewichtet nach der Jahresnettomiete.

## Objektportfolio nach Nutzungsarten

in Prozent



<span style="color: #1a3d54;">■</span> Büro/Praxis	56 %
<span style="color: #4a6994;">■</span> Einzelhandel/Gastronomie	8 %
<span style="color: #8a9cc4;">■</span> Wohnen	31 %
<span style="color: #6a5a3a;">■</span> Sport/Wellness	3 %
<span style="color: #c4c4c4;">■</span> Lager	3 %

Gerundete Darstellung, daher Abweichung zu 100 Prozent.

Tilgungen in TEUR		Auszahlungen in TEUR			Auszahlungen in %		
2013	Kum. seit Auflage	2012	2013	Kum. seit Auflage	2012	2013	Kum. seit Auflage
248	721	1.361	1.361	4.992	6,0	6,0	24,0
483	1.449	2.757	2.757	7.577	6,25	6,25	25,0
504	1.349	2.283	2.176	6.351	6,0	6,0	24,0
307	685	1.661	1.845	3.818	5,0	5,0	15,0
251	251	341	976	1.322	5,75	5,75	17,25
266	266	2.203	2.359	4.646	5,0	5,0	15,0
-	-	30	540	570	5,75	5,75	11,5
-	-	1	247	249	5,5	5,5	11,0
<b>2.060</b>	<b>4.722</b>	<b>10.637</b>	<b>12.261</b>	<b>29.525</b>	<b>5,7</b>	<b>5,7</b>	<b>17,8</b>
					<b>5,6</b>	<b>5,6</b>	<b>18,0</b>

<sup>1)</sup>Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Performance-Berichtes lagen die geprüften Jahresabschlüsse 2013 der Fondsgesellschaft als auch der Objektgesellschaften noch nicht vor. Die Angabe der Liquiditätsreserve zum 31.12. erfolgt, sobald die geprüften Jahresabschlüsse vorliegen. Die Liquidität zum 31.12.2012 betrug TEUR 3.241. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde dieser Wert in der Summenbetrachtung herausgenommen. <sup>2)</sup>Tilgungsbeginn jeweils 1. Juli 2014. <sup>3)</sup>Die Übernahme der Kommanditanteile der Objektgesellschaft ist plangemäß am 1. Januar 2014 erfolgt.

Anzahl Mieter	Büro/ Praxis	Einzelhandel/ Gastronomie	Wohnen	Sport/ Wellness	Summe je Fonds
Hesse Newman GreenBuilding	1				1
Hesse Newman Classic Value	2				2
Hesse Newman Classic Value 2	25	21	1		47
Hesse Newman Classic Value 3	1	2			3
Hesse Newman Classic Value 4	2	4			6
Hesse Newman Classic Value 5			1		1
Hesse Newman Classic Value 6	1				1
Hesse Newman Classic Value 8	10	4	63	1	78
<b>Summe (konsolidiert)</b>	<b>42</b>	<b>31</b>	<b>65</b>	<b>1</b>	<b>139</b>

Das Genussrecht HNCV7 blieb bei den Überblicksdarstellungen (Seiten 6/7) unberücksichtigt.

## Immobilienstandorte: Deutschland im Fokus



### Düsseldorf

Hesse Newman GreenBuilding

#### Büroimmobilie (EU-GreenBuilding, DGNB Silber)

Investitionsvolumen	EUR 46,81 Mio.
Mietfläche	10.768 m <sup>2</sup>
Hauptmieter	Siemens
Auszahlung	6 % p.a.



### Frankfurt/Main

Hesse Newman Classic Value

#### Büroimmobilie (BREEAM Bestand in Vorbereitung)

Investitionsvolumen	EUR 88,32 Mio.
Mietfläche	45.608 m <sup>2</sup>
Hauptmieter	Deutsche Bahn AG
Auszahlung	6,25 % p.a.



### Hamburg-Blankenese

Hesse Newman Classic Value 2

#### Büro- und Gewerbeimmobilien

Investitionsvolumen	EUR 85,08 Mio.
Mietfläche	22.927 m <sup>2</sup>
Hauptmieter	Rewe, Stadt Hamburg, Haspa, Martha Stiftung
Auszahlung	6 % p.a.



### Brüssel

Hesse Newman Classic Value 3

#### Büroimmobilie

Investitionsvolumen	EUR 69,74 Mio.
Mietfläche	12.798 m <sup>2</sup>
Hauptmieter	Europäische Kommission
Auszahlung	5 % p.a.



### Hamburg

Hesse Newman Classic Value 4

#### Büro- und Gewerbeimmobilie (DGNB Silber)

Investitionsvolumen	EUR 68,6 Mio.
Mietfläche	18.623 m <sup>2</sup>
Hauptmieter	Hochtief, Rewe, Targobank
Auszahlung	5,75 % p.a.



### Meersburg

Hesse Newman Classic Value 5

#### Wohnanlage (Augustinum am Bodensee)

Investitionsvolumen	EUR 85,02 Mio.
Mietfläche	42.835 m <sup>2</sup>
Hauptmieter	Augustinum gemeinnützige GmbH
Auszahlung	5 % p.a.



### Nürnberg

Hesse Newman Classic Value 6

#### Hochschulgebäude (DGNB Bronze)

Investitionsvolumen	EUR 24,21 Mio.
Mietfläche	7.456 m <sup>2</sup>
Hauptmieter	Freistaat Bayern
Auszahlung	5,75 % p.a.



### Deutschland

Hesse Newman Classic Value 7

#### Immobilienweitmarkt-Portfolio

Genusskapital	EUR 15 Mio. (geplant)
Investitionsstrategie	Streuung über Beteiligungen an Immobilien unterschiedlichster Größe und Nutzungsart; Fokus Metropolregionen in Deutschland
Zinsen:	7 % p.a.



### München

Hesse Newman Classic Value 8

#### Wohn- und Gewerbeimmobilie (LEED Platin)

Investitionsvolumen	EUR 90,08 Mio.
Mietfläche	18.883 m <sup>2</sup>
Hauptmieter	Migros, Kaiser's Tengelmann, Aldi
Auszahlung	5,5 % p.a.

BREEAM: Building Research Establishments Environmental Assessment Method  
 DGNB: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen  
 LEED: Leadership in Energy and Environmental Design

## Immobilienbeteiligung

	Hesse Newman GreenBuilding	
	Fondsgesellschaft	Hesse Newman Real Estate Nr. 2 GmbH & Co. KG, Hamburg
	Emission   Schließung	01/2010   05/2010
	Prognostizierte Fondslaufzeit	12/2022
	Komplementärin	Beteiligungsgesellschaft Hesse Newman Real Estate Nr. 2 mbH, Hamburg
	Geschäftsführende Kommanditistin	Hesse Newman Immobilienmanagement GmbH, Hamburg
	Treuhänderin	TGH Treuhandgesellschaft Hamburg mbH, Hamburg
	Anzahl Anleger   Zeichnungen	855   867
	Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

## Investitionsobjekt

Core-Immobilie, GreenBuilding mit EU-Siegel sowie DGNB Silber-Zertifikat

Standort   Mikrostandort	Düsseldorf   Airport City, Klaus-Bungert-Straße 6 in 40468 Düsseldorf
Objektart   Baujahr	Büroimmobilie   2010
Mietfläche   Grundstücksfläche	10.768 m <sup>2</sup>   9.075 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplätze	264, davon 224 Tiefgaragenstellplätze
Kaufpreis	EUR 36,19 Mio.
Übergang Nutzen/Lasten	29. September 2010
Vermietungsstand	100 %
Neuvermietungsvolumen 2013	-
Anzahl der Mieter	1
Mieter	Siemens AG
Restmietlaufzeit	6,75 Jahre bis zum 30. September 2020

## Eckdaten zum Investment

in EUR

Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. Agio)	46.814.550
Kommanditkapital	22.681.000
Emissionskapital	22.671.000
Agio	1.133.550
Fremdkapital bei Aufnahme	23.000.000
Fremdkapitalquote bei Aufnahme	49,1 %
Fremdkapital zum 31.12.2013	22.278.513
Fremdkapitalquote zum 31.12.2013 <sup>1)</sup>	47,6 %
Restlaufzeit Darlehensvertrag	5,08 Jahre bis zum 31. Januar 2019
Zinsfestschreibung/Zinsbindung	3,04 % p.a. bis 31. Januar 2019

<sup>1)</sup>Bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

## Vorjahresvergleich

in TEUR

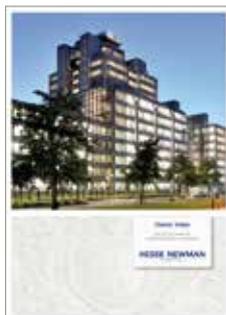
	2012	2013	Seit Auflage bis 2013
Summe Einnahmen	2.191	2.166	7.106
Summe Ausgaben (ohne Tilgung)	794	824	2.517
Betriebsergebnis	1.397	1.343	4.589
Tilgung	240	248	721
Auszahlungen an die Kommanditisten	1.361	1.361	4.992
Auszahlungen in % des Kommanditkapitals	6,0 %	6,0 %	24,0 %
Liquiditätsreserve zum 31.12.	1.246	871	

## Geschäftsjahr 2013 und Ausblick

Im gesamten Geschäftsjahr 2013 wurde die Fondsimmobilie reibungslos betrieben und die Miete vollumfänglich an die Fondsgesellschaft geleistet. Anleger erhielten Auszahlungen von 6 Prozent des Kommanditkapitals. Auch der Ausblick für 2014 lässt eine positive Entwicklung erwarten.

Die Fondsimmobilie ist mit dem EU-Siegel als GreenBuilding zertifiziert. Danach übertrifft sie die Anforderungen gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) um rund 40 Prozent. Zusätzlich erreichte die Fondsimmobilie 2013 eine Medaille in Silber (Gesamtnote 1,85) bei der Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

## Immobilienbeteiligung



### Hesse Newman Classic Value

Fondsgesellschaft	Hesse Newman Real Estate Nr. 3 GmbH & Co. KG, Hamburg
Emission   Schließung	09/2010   11/2011
Prognostizierte Fondslaufzeit	12/2024
Komplementärin	Beteiligungsgesellschaft Hesse Newman Real Estate Nr. 3 mbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	Hesse Newman Immobilienmanagement GmbH, Hamburg
Treuhänderin	TGH Treuhandgesellschaft Hamburg mbH, Hamburg
Anzahl Anleger   Zeichnungen	1.286   1.321
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

### Investitionsobjekt

Core-Immobilie		
Standort   Mikrostandort	Frankfurt am Main   Europaviertel, Stephensonstraße 1 in 60326 Frankfurt	
Objektart   Baujahr	Büroimmobilie   1993	
Mietfläche   Grundstücksfläche	45.608 m <sup>2</sup>   21.037 m <sup>2</sup>	
PKW-Stellplätze	207, davon 171 Tiefgaragenstellplätze	
Kaufpreis	EUR 73,0 Mio.	
Übergang Nutzen/Lasten	1. Januar 2011	
Vermietungsstand	100 %	
Neuvermietungsvolumen 2013	-	
Anzahl der Mieter	2	
Mieter	Deutsche Bahn AG (45.591 m <sup>2</sup> )	DEVK Versicherungen (17 m <sup>2</sup> )
Restmietlaufzeiten	7 Jahre bis zum 31. Dezember 2020	unbefristet

### Eckdaten zum Investment

in EUR

Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. Agio)	88.318.150
Kommanditkapital	44.113.000
Emissionskapital	44.103.000
Agio	2.205.150
Fremdkapital bei Aufnahme	42.000.000
Fremdkapitalquote bei Aufnahme	47,6 %
Fremdkapital zum 31.12.2013	40.551.000
Fremdkapitalquote zum 31.12.2013 <sup>1)</sup>	45,9 %
Restlaufzeit Darlehensvertrag	6,25 Jahre bis zum 31. März 2020
Zinsfestschreibung/Zinsbindung	3,15 % p.a. bis 31. März 2020

<sup>1)</sup>Bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

### Vorjahresvergleich

in TEUR

	2012	2013	Seit Auflage bis 2013
Summe Einnahmen	5.610	5.606	16.484
Summe Ausgaben (ohne Tilgung)	2.129	2.550	6.380
Betriebsergebnis	3.481	3.056	10.104
Tilgung	483	483	1.449
Auszahlungen an die Kommanditisten	2.757	2.757	7.577
Auszahlungen in % des Kommanditkapitals	6,25 %	6,25 %	25,0 %
Liquiditätsreserve zum 31.12.	3.499	3.584	

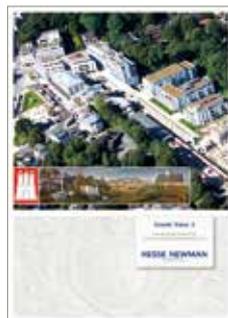
### Geschäftsjahr 2013 und Ausblick

Im gesamten Geschäftsjahr 2013 wurde die Fondsimmobilie reibungslos betrieben und die Mieten vollumfänglich an die Fondsgesellschaft geleistet. Anleger erhielten Auszahlungen von 6,25 Prozent des Kommanditkapitals. Auch der Ausblick für 2014 lässt eine gute Entwicklung erwarten.

2013 stand darüber hinaus im Zeichen von Verhandlungen: Zusammen mit der Mieterin, der Deutschen Bahn AG, wurde ein weitreichendes Instandhaltungsprogramm entwickelt und dessen gemeinsame Finanzie-

rung vereinbart. Die Fondsgesellschaft nutzt dafür langfristig einkalkulierte Instandhaltungsbudgets. Das Investitionspaket von insgesamt 9,3 Mio. Euro verfolgt zwei zentrale Ziele: die Werterhaltung des Objekts einerseits sowie eine hohe Mieterzufriedenheit und damit langfristige Bindung an das Objekt andererseits. Ende 2013 wurden erste Modernisierungsmaßnahmen eingeleitet, die Fertigstellung des gesamten Vorhabens ist für Ende 2015 geplant. Darüber hinaus wurden die Mietverträge überarbeitet: Seit April 2014 ist die Deutsche Bahn alleiniger Hauptmieter im Objekt, die DEVK ihr Untermieter.

## Immobilienbeteiligung



### Hesse Newman Classic Value 2

Fondsgesellschaft	Hesse Newman Real Estate Nr. 4 GmbH & Co. KG, Hamburg
Emission   Schließung	11/2010   03/2011
Prognostizierte Fondslaufzeit	12/2024
Komplementärin	Beteiligungsgesellschaft Hesse Newman Real Estate Nr. 4 mbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	Hesse Newman Immobilienmanagement GmbH, Hamburg
Treuhänderin	TGH Treuhandgesellschaft Hamburg mbH, Hamburg
Anzahl Anleger   Zeichnungen	660   664
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

### Investitionsobjekt

Immobilien-Ensemble

Standort   Mikrostandort	Hamburg   Blankenese, Stadtquartier am Bahnhofplatz in 22587 Hamburg
Objektart   Baujahr	Immobilien-Ensemble mit Geschäfts- und Bürohäusern, Wohnungen und Arztpraxen   2008 – 2010
Mietfläche   Grundstücksfläche	22.927 m <sup>2</sup>   21.332 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplätze	370 in zwei Tiefgaragen
Kaufpreis	EUR 73,3 Mio.
Übergang Nutzen/Lasten	1. Januar 2011
Vermietungsstand	99,4 %
Neuvermietungsvolumen 2013	802 m <sup>2</sup>   entspricht 3,2 % der Jahresnettomiete
Anzahl der Mieter	47
Ankermieter	Martha Stiftung (Wohnungen mit Service für Senioren) Prelios Deutschland GmbH (Entwicklung/Bewirtschaftung Immobilien) Rewe Markt GmbH – REWE (Supermarkt) Rewe Markt GmbH – TEMMA (Biomarkt) Hamburger Sparkasse AG (Bank) OPG Parking GmbH (Entwicklung und Betrieb von Parkhäusern)
Restmietlaufzeiten <sup>1)</sup>	Durchschnittlich 9,6 Jahre

<sup>1)</sup>Gewichtet nach Netto-Miete

### Eckdaten zum Investment (konsolidierte Betrachtung)

in EUR

Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. Agio)	85.082.150
Kommanditkapital <sup>1)</sup>	36.269.200
Emissionskapital	36.259.000
Agio	1.812.950
Fremdkapital bei Aufnahme	47.000.000
Fremdkapitalquote bei Aufnahme	55,2 %
Fremdkapital zum 31.12.2013	45.651.167
Fremdkapitalquote zum 31.12.2013 <sup>2)</sup>	53,7 %
Restlaufzeit Darlehensvertrag	6,58 Jahre bis zum 31. Juli 2020
Zinsfestschreibung/Zinsbindung	3,18 % p.a. bis 31. Juli 2020

<sup>1)</sup>Das Kommanditkapital enthält auch die Anteile der geschäftsführenden Kommanditistin in Höhe von insgesamt EUR 200 auf Ebene der Objektgesellschaften.  
<sup>2)</sup>Bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

### Vorjahresvergleich

in TEUR

	2012	2013	Seit Auflage bis 2013
Summe Einnahmen Objektgesellschaften	4.699	<sup>1)</sup>	<sup>1)</sup>
Summe Ausgaben Objektgesellschaften (ohne Tilgung)	2.127	<sup>1)</sup>	<sup>1)</sup>
Betriebsergebnis der Objektgesellschaften	2.572	<sup>1)</sup>	<sup>1)</sup>
Tilgung	488	504	1.349
Auszahlungen an sonst. Gesellschafter der Objektges.	106	<sup>1)</sup>	<sup>1)</sup>
Auszahlungen an die Kommanditisten der Emittentin	2.177	2.176	6.246
Auszahlungen in % des Kommanditkapitals	6,0 %	6,0 %	24,0 %
Liquiditätsreserve zum 31.12. (konsolidiert)	3.241	<sup>1)</sup>	

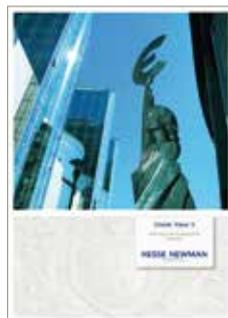
<sup>1)</sup>Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Performance-Berichtes lagen die geprüften Jahresabschlüsse 2013 der Fondsgesellschaft als auch der Objektgesellschaften noch nicht vor. Eine Vervollständigung der Zahlen erfolgt sobald die geprüften Jahresabschlüsse vorliegen.

### Geschäftsjahr 2013 und Ausblick

Im gesamten Geschäftsjahr 2013 wurde die Fondsimmoblie reibungslos betrieben und die Miete vollumfänglich an die Objektgesellschaften geleistet. Anleger erhielten Auszahlungen von 6 Prozent des Kommanditkapitals. Auch der Ausblick für 2014 lässt eine gute Entwicklung erwarten. Im Fokus des Asset Managements stehen vermehrt Verbes-

serungs- und Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Objektareals. So sollen das Gesamtbild des Blankeneser Quartiers am Bahnhofplatz nachhaltig aufgewertet und weiterhin die Attraktivität sowohl für die Mieter als auch die Anwohner verbessert werden.

## Immobilienbeteiligung



### Hesse Newman Classic Value 3

Fondsgesellschaft	Hesse Newman Real Estate Nr. 8 GmbH & Co. KG, Hamburg
Emission   Schließung	06/2011   10/2012
Prognostizierte Fondslaufzeit	12/2024
Komplementärin	Beteiligungsgesellschaft Hesse Newman Real Estate Nr. 8 mbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	Hesse Newman Immobilienmanagement GmbH, Hamburg
Treuhänderin	TGH Treuhandgesellschaft Hamburg mbH, Hamburg
Anzahl Anleger   Zeichnungen	927   954
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, in Belgien steuerpflichtig und in Deutschland von der Besteuerung vollständig freigestellt; Einkünfte aus Kapitalvermögen in Deutschland in voller Höhe steuerpflichtig

## Investitionsobjekt

### Core-Immobilie

Standort   Mikrostandort	Brüssel   Quartier Leopold, Rue Montoyer 34 in 1000 Brüssel, Belgien		
Objektart   Baujahr	Büro- und Geschäftshaus   1993		
Mietfläche   Grundstücksfläche	12.798 m <sup>2</sup>   1.804 m <sup>2</sup>		
PKW-Stellplätze	276 Tiefgaragenstellplätze		
Kaufpreis	EUR 60,1 Mio.		
Übergang Nutzen/Lasten	1. August 2011		
Vermietungsstand	100 %		
Neuvermietungsvolumen 2013	-		
Anzahl der Mieter	3		
Mieter	Europäische Kommission	Apotheke	Sushi Bar
Mietflächen	12.582 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	131 m <sup>2</sup>
Mietlaufzeiten	bis 30.06.2020	bis 31.07.2020	bis 31.05.2021
Restmietlaufzeiten <sup>1)</sup>	Durchschnittlich 6,5 Jahre		

<sup>1)</sup>Gewichtet nach Netto-Miete

## Eckdaten zum Investment (konsolidierte Betrachtung)

in EUR

Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. Agio)	69.744.900
Kommanditkapital <sup>1)</sup>	36.900.400
Emissionskapital	36.890.000
Agio	1.844.500
Fremdkapital bei Aufnahme	31.000.000
Fremdkapitalquote bei Aufnahme	44,4 %
Fremdkapital zum 31.12.2013	30.314.648
Fremdkapitalquote zum 31.12.2013 <sup>2)</sup>	43,5 %
Restlaufzeit Darlehensvertrag	5,5 Jahre bis zum 30. Juni 2019
Zinsfestschreibung/Zinsbindung	4,97 % p.a. bis 31. März 2019

<sup>1)</sup>Das Kommanditkapital enthält auch die Anteile der persönlich haftenden Gesellschafter in Höhe von insgesamt EUR 400 auf Ebene der belgischen Objektgesellschaften.

<sup>2)</sup>Bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

## Vorjahresvergleich

in TEUR

	2012	2013	Seit Auflage bis 2013
Summe Einnahmen Objektgesellschaften	3.909	4.017	9.489
Summe Ausgaben Objektgesellschaften (ohne Tilgung)	1.656	1.696	3.837
Betriebsergebnis der Objektgesellschaften	2.253	2.322	5.652
Tilgung	302	307	685
Auszahlungen an die Kommanditisten der Emittentin	1.661	1.845	3.818
Auszahlungen in % des Kommanditkapitals	5,0 %	5,0 %	15,0 %
Liquiditätsreserve zum 31.12. (konsolidiert)	2.507	2.530	

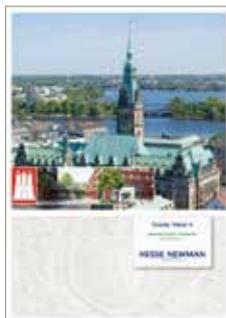
## Geschäftsjahr 2013 und Ausblick

Im gesamten Geschäftsjahr 2013 wurde die Fondsimmobilie reibungslos betrieben. Es fielen nur geringfügige Reparaturen aufgrund eines Sturmschadens an. Sämtliche Mieten wurden vollumfänglich geleistet. Da bei allen bestehenden Mietverträgen eine jährliche Mietzinsanpassung (indexierte Miete) vorgesehen ist, haben sich die Mieteinnahmen

erhöht. Ende 2013 wurde für das Gebäude die Nutzungsgenehmigung nach belgischem Recht („Environmental Permission“) erneut erteilt und ist nun für weitere 15 Jahre gültig.

Anleger erhielten Auszahlungen von 5 Prozent des Kommanditkapitals. Auch der Ausblick für 2014 lässt eine gute Entwicklung erwarten.

## Immobilienbeteiligung



### Hesse Newman Classic Value 4

Fondsgesellschaft	Hesse Newman Real Estate Nr. 7 GmbH & Co. KG, Hamburg
Emission   Schließung	08/2011   06/2014
Prognostizierte Fondslaufzeit	12/2025
Komplementärin	Beteiligungsgesellschaft Hesse Newman Real Estate Nr. 7 mbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	Hesse Newman Immobilienmanagement GmbH, Hamburg
Treuhänderin	TGH Treuhandgesellschaft Hamburg mbH, Hamburg
Anzahl Anleger   Zeichnungen	639   685 (Stand nach Vollplatzierung)
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

### Investitionsobjekt

Core-Immobilie, GreenBuilding mit DGNB Silber-Zertifikat

Standort   Mikrostandort	Hamburg   Quartier 21 in Hamburg, Fuhsbüttler Straße 387–401 sowie Hartzloh 25–27 in 22307 Hamburg
Objektart   Baujahr	Büro- und Geschäftshaus   2012
Mietfläche <sup>1)</sup>   Grundstücksfläche	18.623 m <sup>2</sup>   13.198 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplätze	314, davon 296 Tiefgaragenstellplätze
Kaufpreis	EUR 57,9 Mio. (vorläufig)
Übergang Nutzen/Lasten	30. März 2012 (Teilflächen bereits zum 30. Dezember 2011)
Vermietungsstand	97,2 %
Neuvermietungsvolumen 2013	245,5 m <sup>2</sup>   entspricht 2,3 % der Jahresnettomiete
Anzahl der Mieter	6
Mieter Bürofläche	HOCHTIEF Solutions AG (14.149 m <sup>2</sup> )
Mieter Einzelhandel	REWE Markt GmbH, Iwan Budnikowsky GmbH & Co. KG, denn's Biomarkt GmbH, Targobank AG & Co. KGaA und Miss Pepper Gastro GmbH (zusammen 4.035 m <sup>2</sup> )
Restmietlaufzeiten <sup>2)</sup>	Durchschnittlich 10,2 Jahre

<sup>1)</sup>Vorläufige Fläche vor endgültigem Aufmaß <sup>2)</sup>Gewichtet nach Netto-Miete

### Eckdaten zum Investment

in EUR

Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. Agio) <sup>1)</sup>	68.596.288
Kommanditkapital <sup>1)</sup>	33.425.513
Emissionskapital <sup>1)</sup>	33.415.513
Agio <sup>1)</sup>	1.670.776
Fremdkapital bei Aufnahme	33.500.000
Fremdkapitalquote bei Aufnahme	48,8 %
Fremdkapital zum 31.12.2013	33.248.750
Fremdkapitalquote zum 31.12.2013 <sup>2)</sup>	48,5 %
Restlaufzeit Darlehensvertrag	7,25 Jahre bis zum 31. März 2021
Zinsfestschreibung/Zinsbindung	4,24 % p.a. bis 31. März 2021

<sup>1)</sup>Stand nach Vollplatzierung im Juni 2014

<sup>2)</sup>Bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

### Vorjahresvergleich

in TEUR

	2012	2013	Seit Auflage bis 2013
Summe Einnahmen	2.741	3.473	6.213
Summe Ausgaben (ohne Tilgung)	2.018	2.546	4.564
Betriebsergebnis	723	926	1.649
Tilgung	-	251	251
Auszahlungen an die Kommanditisten <sup>1)</sup>	341	976	1.322
Auszahlungen in % des Kommanditkapitals	5,75 %	5,75 %	17,25 %
Liquiditätsreserve zum 31.12. <sup>2)</sup>	16	43	

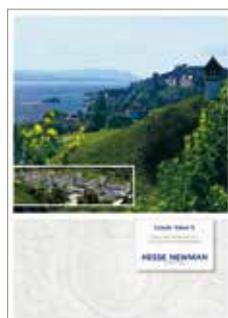
<sup>1)</sup>Inklusive der Auszahlungen für den Zeitraum der Investitionsphase von EUR 21.778 <sup>2)</sup>Die Investitionsphase war zum 31. Dezember 2013 noch nicht abgeschlossen; derzeit wird mit einer Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase von EUR 1,75 Mio. gerechnet.

### Geschäftsjahr 2013 und Ausblick

Im gesamten Geschäftsjahr 2013 wurde die Fondsimmobilie reibungslos betrieben und die GreenBuilding-Zertifizierung nach DGNB in Silber abgeschlossen. Die Mieter leisteten vollumfänglich ihre Miete, für die freien Flächen zahlte der Verkäufer die vereinbarte Garantiemiete. Den Anlegern flossen 2013 entsprechend ihrer Beteiligungsdauer Auszahlungen von 5,75 Prozent p.a. zu. Auch der Ausblick für 2014 lässt eine positive Entwicklung erwarten. Im Juni 2014 konnte die Platzierung des Eigenkapitals abgeschlossen werden.

Auch die Vermietungsaktivitäten zeigen gute Ergebnisse: Mit der Asia Cuisine Concept GmbH wurde ein weiterer Mieter ab Herbst 2014 gefunden. Darüber hinaus wurde die Miete des Hauptmieters Hochtief über einen Nachtrag angepasst, da sich nach einem Aufmaß eine um 622 m<sup>2</sup> größere Fläche als anfänglich kalkuliert ergeben hatte. Damit liegt die Vermietungsquote aktuell bei 99 Prozent. Die aufgrund der langsamer als erwarteten Platzierung notwendig gewordene Zwischenfinanzierung zur Kaufpreiszahlung ist inzwischen vollständig zurückgeführt worden.

## Immobilienbeteiligung



### Hesse Newman Classic Value 5

Fondsgesellschaft	Hesse Newman Real Estate Nr. 5 GmbH & Co. KG, Hamburg
Emission   Schließung	09/2011   04/2012
Prognostizierte Fondslaufzeit	12/2030
Komplementärin	Beteiligungsgesellschaft Hesse Newman Real Estate Nr. 5 mbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	Hesse Newman Immobilienmanagement GmbH, Hamburg
Treuhänderin	TGH Treuhandgesellschaft Hamburg mbH, Hamburg
Anzahl Anleger   Zeichnungen	948   958
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

## Investitionsobjekt

### Core-Immobilie

Standort   Mikrostandort	Bodensee-Region   Meersburg, Kurallee 18 – 22 in 88709 Meersburg
Objektart   Baujahr	Exklusive Wohnanlage für Senioren   2012/2013
Mietfläche   Grundstücksfläche	42.835 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche   35.276 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplätze	200, davon 181 Tiefgaragenstellplätze
Grundstücks- und Herstellungskosten	EUR 71,75 Mio. (Höchstsumme laut Kaufvertrag)
Übergang Nutzen/Lasten	31. Dezember 2012
Vermietungsstand	100 %
Neuvermietungsvolumen 2013	-
Anzahl der Mieter	1
Mieter	Augustinum gemeinnützige GmbH
Restmietlaufzeit	28,67 Jahre bis zum 31. August 2042

## Eckdaten zum Investment

### in EUR

Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. Agio)	85.017.450
Kommanditkapital <sup>1)</sup>	44.779.000
Emissionskapital	44.769.000
Agio	2.238.450
Fremdkapital bei Aufnahme	38.000.000
Fremdkapitalquote bei Aufnahme	44,7 %
Fremdkapital zum 31.12.2013	37.733.996
Fremdkapitalquote zum 31.12.2013 <sup>2)</sup>	44,4 %
Restlaufzeit Darlehensvertrag	7,0 Jahre bis zum 30. Dezember 2020
Zinsfestschreibung/Zinsbindung	3,74 % p.a. bis 30. Dezember 2020

<sup>1)</sup> Die gestundete Kapitaleinlage der persönlich haftenden Gesellschafterin in Höhe von EUR 2.401.189,67 wurde nicht berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

## Vorjahresvergleich

### in TEUR

	2012	2013	Seit Auflage bis 2013
Summe Einnahmen	1.374	3.905	5.279
Summe Ausgaben (ohne Tilgung)	134	1.578	1.713
Betriebsergebnis	1.240	2.327	3.566
Tilgung	-	266	266
Auszahlungen an die Gründungsgesellschafter <sup>1)</sup>	115	120	240
Auszahlungen an die Kommanditisten <sup>1)</sup>	2.088	2.238	4.406
Auszahlungen in % des Kommanditkapitals	5,0 %	5,0 %	15,0 %
Liquiditätsreserve zum 31.12	2.572	1.727	

<sup>1)</sup> Inklusive der Auszahlungen für den Zeitraum der Investitionsphase von insgesamt EUR 1.425.801

## Geschäftsjahr 2013 und Ausblick

Im gesamten Geschäftsjahr 2013 wurde die Fondsimmobilie reibungslos betrieben und die Miete vollumfänglich an die Fondsgesellschaft geleistet. Anleger erhielten Auszahlungen von 5,0 Prozent des Kommanditkapitals. Auch der Ausblick für 2014 lässt eine gute Entwicklung erwarten. Zum 1. Januar 2014 wurde die Miete vertragsgemäß um 0,96 Prozent erhöht. Darüber hinaus wird eine Mietnachzahlung für die

Jahre 2012 bis 2014 noch im laufenden Geschäftsjahr erwartet. Grund: Die Berechnung der Ausgangsmiete bezog sich auf einen angenommenen Minimalwert der Investitionskosten. Inzwischen ist die Investitionsphase abgeschlossen und der tatsächliche Wert der Investitionskosten kann ermittelt werden.

## Immobilienbeteiligung



### Hesse Newman Classic Value 6

Fondsgesellschaft	Hesse Newman Real Estate Nr. 6 GmbH & Co. KG, Hamburg
Emission   Schließung	08/2012   03/2013
Prognostizierte Fondslaufzeit	12/2026
Komplementärin	Beteiligungsgesellschaft Hesse Newman Real Estate Nr. 6 mbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	Hesse Newman Immobilienmanagement GmbH, Hamburg
Treuhänderin	TGH Treuhandgesellschaft Hamburg mbH, Hamburg
Anzahl Anleger   Zeichnungen	438   449
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

### Investitionsobjekt

Core Immobilie, GreenBuilding mit DGNB Bronze-Zertifikat

Standort   Mikrostandort	Nürnberg   Bahnhofstraße 90 bzw. 80 in 90402 Nürnberg
Objektart   Baujahr	Büro- und Verwaltungsimmobilie mit Hochschulnutzung nebst separatem Parkhaus   2013
Mietfläche   Grundstücksfläche	7.456 m <sup>2</sup>   6.955 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplätze	266
Kaufpreis	EUR 19,4 Mio.
Übergang Nutzen/Lasten	31. Mai 2013
Vermietungsstand	100 %
Neuvermietungsvolumen 2013	-
Anzahl der Mieter	1
Mieter	Freistaat Bayern (Nutzer: Georg-Simon-Ohm-Hochschule Nürnberg)
Restmietlaufzeit	11,42 Jahre bis zum 31. Mai 2025

### Eckdaten zum Investment

in EUR

Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. Agio)	24.205.000
Kommanditkapital <sup>1)</sup>	11.910.000
Emissionskapital	11.900.000
Agio	595.000
Fremdkapital bei Aufnahme	11.700.000
Fremdkapitalquote bei Aufnahme	48,3 %
Fremdkapital zum 31.12.2013	11.700.000
Fremdkapitalquote zum 31.12.2013 <sup>2)</sup>	48,3 %
Restlaufzeit Darlehensvertrag	9,0 Jahre bis zum 31. Dezember 2022
Zinsfestschreibung/Zinsbindung	3,14 % p.a. bis 31. Dezember 2022

<sup>1)</sup> Die gestundete Kommanditeinlage der geschäftsführenden Kommanditistin von EUR 629.515 wurde nicht berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

### Vorjahresvergleich

in TEUR

	2012	2013	Seit Auflage bis 2013
Summe Einnahmen	-	739	739
Summe Ausgaben (ohne Tilgung)	-	286	286
Betriebsergebnis	-	454	454
Tilgung	-	-	-
Auszahlungen an die Gründungsgesellschafter <sup>1)</sup>	6	37	43
Auszahlungen an die Kommanditisten <sup>1)</sup>	24	503	528
Auszahlungen in % des Kommanditkapitals	5,75 %	5,75 %	11,50 %
Liquiditätsreserve zum 31.12.	-	932	

<sup>1)</sup> Inklusive der Auszahlungen für den Zeitraum der Investitionsphase von insgesamt EUR 149.449

### Geschäftsjahr 2013 und Ausblick

Der Fonds wurde im März 2013 geschlossen. Der Bau der Fondsimmobilie verlief plangemäß, sodass Ende Mai 2013 das Hochschulgebäude samt Parkplatz vom Freistaat Bayern übernommen werden konnte. Mietzahlungen fließen vertragsgemäß seit Juni 2013, der Studienbetrieb läuft seit dem Wintersemester 2013. Im September 2013 wurde die GreenBuilding-

Zertifizierung nach DGNB in Bronze erreicht. Anleger erhielten Auszahlungen von 5,75 Prozent des Kommanditkapitals, zeitanteilig entsprechend der Beteiligungsdauer. Auch der Ausblick für 2014 lässt eine gute Entwicklung erwarten.

## Immobilien-Genussrecht

Hesse Newman Classic Value 7	
Gesellschaft	Hesse Newman Real Estate Dachfonds Nr. 1 GmbH & Co. KG, Hamburg
Emission   Schließung	07/2012, in der Platzierung
Laufzeit der Genussrechte	12/2019, verlängerbar bis längstens 12/2023
Komplementärin/ Geschäftsführung	Beteiligungsgesellschaft Hesse Newman Real Estate Dachfonds Nr. 1 mbH, Hamburg
Portfolio-Management	Hesse Newman Zweitmarkt GmbH, Hamburg
Verwalterin	TGH Treuhandgesellschaft Hamburg mbH, Hamburg
Anzahl Anleger   Zeichnungen	121   153 (Stand: 30.09.2014)
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Kapitalvermögen

### Investitionsobjekt

Genussrechte	Die Anleger können Genussrechte gegen Einzahlung von Genusskapital erwerben.
Immobilienportfolio	Der Hesse Newman Classic Value 7 plant mit dem Genusskapital Anteile an zahlreichen Immobilienfonds zu erwerben, die mittelbar oder unmittelbar in Büro-, Einzelhandels- oder Wohnimmobilien investiert sind. Regionaler Investitionsschwerpunkt ist Deutschland. Als Beimischung können auch weitere europäische Immobilienmärkte dienen. Durch die Investition in zahlreiche Fonds verschiedener Emissionshäuser erfolgt eine Streuung in Immobilien mit unterschiedlichen Mietern, Nutzungsarten und Baujahren sowie in mehrere Teilmärkte der Immobilienwirtschaft. Die dadurch entstehende Streuung der Investments soll eine hohe Stabilität des Portfolios bieten.

### Eckdaten zum Investment

in EUR

Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. Agio)	1.823.830
Kommanditkapital	10.000
Genusskapital <sup>1)</sup>	1.761.000
Agio	52.830

Eine Fremdfinanzierung über Bankdarlehen ist für dieses Beteiligungsangebot nicht vorgesehen.

<sup>1)</sup> Das Genusskapital setzt sich aus gezeichnetem Genusskapital des Typ A in Höhe von 1.137.000 Euro sowie aus gezeichnetem Genusskapital des Typ B in Höhe von 624.000 Euro zusammen. Beim Typ B wurden 100 % der jeweiligen Zeichnungssumme angesetzt.

### Ergebnis für Genussrechtseinhaber

	2012	2013	Seit Auflage bis 2013
Zinszahlungen in EUR (vor Abzug Kapitalertragsteuer)	10.586	92.592	103.178
Zinszahlungen in %	7,0 %	7,0 %	14,0 %

### Geschäftsjahr 2013 und Ausblick

Das Genussrecht Hesse Newman Classic Value 7 entwickelt sich seit Auflage zufriedenstellend. Langsamer als erwartet verläuft die Einwerbung des Genusskapitals, die Investitionen sind jedoch zeitnah und solide erfolgt.

Mit Stand Ende September 2014 konnte Genusskapital in Höhe von rund 3,3 Mio. Euro eingeworben werden. Das Genussrecht investierte bis dato über 14 Fonds in 15 Büro- und Geschäftshäuser in neun Städten und drei Ländern. Die Zielobjekte befinden sich vor allem in Deutschland, in den Metropolen Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf,

Stuttgart und in der Bundesstadt Bonn. Als Beimischung wurden darüber hinaus Beteiligungen an Auslandsimmobilien realisiert, in London (Westminster/House of Common) und in Lodz (ECE Einkaufs-Center). Der durchschnittliche Ankaufskurs der Zweitmarktanteile liegt bei rund 68 Prozent bezogen auf das erworbene Kommanditkapital.

Investoren haben seit Auflage des Genussrechts Zinsen von 7 Prozent p.a. erhalten. Die nächste Zinszahlung ist für Januar 2015 geplant, ebenfalls in Höhe von 7 Prozent p.a.

## Immobilienbeteiligung

Hesse Newman Classic Value 8	
Fondsgesellschaft	Hesse Newman Real Estate Viva Südseite GmbH & Co. KG, Hamburg
Emission   Schließung	10/2012   04/2014
Prognostizierte Fondslaufzeit	12/2026
Komplementärin	Beteiligungsgesellschaft Hesse Newman Real Estate Viva Südseite mbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	Hesse Newman Immobilienmanagement GmbH, Hamburg
Treuhänderin	TGH Treuhandgesellschaft Hamburg mbH, Hamburg
Anzahl Anleger   Zeichnungen	1.059   1.094 (Stand nach Vollplatzierung)
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

## Investitionsobjekt

Core-Immobilie, GreenBuilding mit LEED Platin-Zertifikat

Standort   Mikrostandort	München   Baierbrunner Straße 73 – 89 in 81379 München
Objektart   Baujahr	Wohn- und Geschäftsgebäude   2013
Mietfläche <sup>1)</sup>   Grundstücksfläche	18.883 m <sup>2</sup>   7.347 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplätze	322 (Tiefgaragenstellplätze)
Kaufpreis	EUR 76,2 Mio. (prognostiziert)
Übergang Nutzen/Lasten	1. Januar 2014
Vermietungsstand <sup>2)</sup>	100 %
Neuvermietungsvolumen 2013	Übernahme der Immobilie zum 1. Januar 2014 erfolgt; Vermietungsaktivitäten bis Ende 2014 ausschließlich durch den Verkäufer
Anzahl der Mieter Gewerbe   Wohnungen	10 + (5) <sup>3)</sup>   35 + (28) <sup>2)</sup>
Ankermieter	ALDI GmbH & Co. KG, Kaiser's Tengelmann GmbH, Rossmann GmbH (Untermieter Kaiser's Tengelmann), Migros Freizeit Deutschland GmbH
Restmietlaufzeiten <sup>3)</sup>	Gewerbeflächen ø 13,3 Jahre; Wohnungen unbefristet

<sup>1)</sup>Vorläufige Fläche vor endgültigem Aufmaß <sup>2)</sup>Mit Übernahme des Objektes zum 1. Januar 2014 wurde gemäß Gesellschafterwechselvertrag vereinbart, dass alle nicht vermieteten Flächen zu kalkulierten Jahresnettokaltmieteinnahmen von der Simeo Verwaltung GmbH (Verkäuferin) zu tragen sind, so dass das Objekt bereits mit einer Vollvermietung übernommen wurde. Zum Zeitpunkt der Übernahme fielen vier Praxisflächen mit ca. 990 m<sup>2</sup>, eine Einzelhandelsfläche mit ca. 129 m<sup>2</sup> sowie 28 Wohnungen mit ca. 2.873 m<sup>2</sup> unter diesen Mietvertrag mit der Verkäuferin. <sup>3)</sup>Gewichtet nach Netto-Miete.

## Eckdaten zum Investment

in EUR

Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. Agio) <sup>1)</sup>	90.083.050
Kommanditkapital <sup>1)</sup>	44.651.000
Emissionskapital <sup>1)</sup>	44.641.000
Agio <sup>1)</sup>	2.232.050
Fremdkapital bei Aufnahme	43.200.000
Fremdkapitalquote bei Aufnahme	48,0 %
Fremdkapital zum 31.12.2013	43.200.000
Fremdkapitalquote zum 31.12.2013 <sup>2)</sup>	48,0 %
Restlaufzeit Darlehensvertrag	9 Jahre bis zum 31. Dezember 2022
Zinsfestschreibung/Zinsbindung	3,37 % p.a. bis 31. Dezember 2022

<sup>1)</sup>Stand nach Vollplatzierung im April 2014

<sup>2)</sup>Bezogen auf das ursprüngliche Gesamtinvestitionsvolumen

## Vorjahresvergleich

in TEUR

	2012	2013	Seit Auflage bis 2013
Summe Einnahmen	-	-	-
Summe Ausgaben (ohne Tilgung)	-	-	-
Betriebsergebnis	-	-	-
Tilgung	-	-	-
Auszahlungen an die Kommanditisten <sup>1)</sup>	1	247	249
Auszahlungen in % des Kommanditkapitals	5,5 %	5,5 %	11,0 %
Liquiditätsreserve zum 31.12. <sup>2)</sup>	-	-	-

<sup>1)</sup>Auszahlungen für den Zeitraum der Investitionsphase <sup>2)</sup>Die Investitionsphase war zum 31. Dezember 2013 noch nicht abgeschlossen; derzeit wird mit einer Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase von EUR 2,7 Mio. gerechnet.

## Geschäftsjahr 2013 und Ausblick

Im Geschäftsjahr 2013 erreichten Fonds wie Objekt zentrale Meilensteine: Die Eigenkapital-Platzierung war Ende 2013 mit 32,4 Mio. Euro weit fortgeschritten, die Fondsimmobilie mit Ausnahme der Wohnungsausbauten fertiggestellt. Den Anlegern flossen 2013 entsprechend ihrer Beteiligungsdauer Auszahlungen von 5,5 Prozent p.a. zu.

Auch der Ausblick für 2014 lässt eine positive Entwicklung erwarten. Die Beteiligung wurde inzwischen vollplatziert, das Fondsobjekt übernommen.

Wie nicht unüblich bei Neubauten dieser Größe, hat der Generalunternehmer jedoch noch Mängel abzarbeiten. Die zentralen Mieter sind eingezogen, mit einer Vollvermietung auch der Wohnungen wird bis Ende des Jahres gerechnet. Besser als geplant ist die GreenBuilding-Zertifizierung ausgefallen. Statt Gold erhielt das Objekt das Gütesiegel in Platin, die höchste Auszeichnung nach dem internationalen Nachhaltigkeitsstandard LEED.

## Ermittlungsgrundsätze

Der Performance-Bericht 2013 – Assetklasse Immobilien – dokumentiert sämtliche Immobilieninvestments, die die Hesse Newman Capital AG seit ihrem Start in das Segment Immobilie im Jahr 2010 aufgelegt hat. Stichtag der Betrachtung ist der 31. Dezember 2013; eventuelle Abweichungen hiervon sind dokumentiert.

Um einen Überblick über die Entwicklung der Investments zu erhalten, werden auf den Seiten 6 bis 9 zunächst die relevanten Ergebnisse in der Assetklasse Immobilie in Form einer konsolidierten Betrachtung sowie auf Ebene der einzelnen Investments dargestellt. Sofern bei Kennzahlen eine Durchschnittsberechnung erfolgt, wurde hierfür jeweils eine geeignete Gewichtung gewählt und genannt.

In Einzeldarstellungen wird anschließend detailliert auf die jeweilige Entwicklung der Immobilieninvestments eingegangen. Sofern bedeutsame Informationen zum Geschäftsbetrieb einer Gesellschaft bis zum 30. September 2014 vorlagen, wurden diese im Erläuterungstext berücksichtigt.

Basis der Datenermittlung für die Darstellung der Investments waren die nach HGB aufgestellten und geprüften Jahresabschlüsse der einzelnen Gesellschaften, die jeweiligen Emissionsprospekte und Prospektergänzungen.

2013 hat Hesse Newman Capital keine neuen Investments aufgelegt; es wurden auch keine Objekte angekauft oder verkauft. Im Fokus der Eigenkapitalplatzierung lagen 2013 die

bereits in den Vorjahren emittierten Immobilieninvestments, für die insgesamt 43,0 Mio. Euro eingeworben werden konnten. Zum Redaktionsschluss des Performance-Berichtes befand sich allein das Genussrecht Hesse Newman Classic Value 7 in der Platzierungsphase.

Die von Hesse Newman Capital ausgesprochenen Platzierungsgarantien wurden zum Abschluss der Platzierung von keinem der Investments in Anspruch genommen.

Der Performance-Bericht 2013 wurde nach dem Standard des bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen in der Fassung vom 25. April 2014 erstellt.

Die Hesse Newman Capital AG hat neben Immobilieninvestments auch drei Beteiligungen an Schiffen bzw. Zweitmarkt-Portfolien aufgelegt. Da bei Erstellung des Performance-Berichtes die geprüften Jahresabschlüsse dieser Schiffsinvestments noch nicht vorlagen, wurde auf eine Darstellung dieser Assetklasse gänzlich verzichtet. Ein Performance-Bericht über beide durch Hesse Newman Capital verwalteten Assetklassen wird umgehend veröffentlicht, sobald die Daten vorliegen.

### Weitere Informationen

Der aktuelle Performance-Bericht der Hesse Newman Capital AG ist im Internet unter [www.hesse-newman.de](http://www.hesse-newman.de) als PDF-Datei abrufbar. Bei Interesse übersenden wir auch gern darüber hinausgehende, detaillierte Bilanzzahlen zu einzelnen Fondsentwicklungen.



**HESSE NEWMAN CAPITAL AG**

Gorch-Fock-Wall 3

20354 Hamburg

Telefon (040) 3 39 62 - 0

Telefax (040) 3 39 62 - 481

capital@hesse-newman.de

[www.hesse-newman.de](http://www.hesse-newman.de)

