



**HAMBURG  
TRUST**

PERFORMANCE REPORT

**2015**



# Fonds-Performance

## Fondsentwicklung 2015: alle Fonds im Plan

### domicilium 3 (S. 56 – 57)



Investitionsvolumen 30,9 Mio. Euro  
Eigenkapital 13,9 Mio. Euro  
Status 2009 platziert  
Auszahlung in 2015 5,00 % planmäßig

### domicilium 5 (S. 58 – 59)



Investitionsvolumen 63,1 Mio. Euro  
Eigenkapital 33,0 Mio. Euro  
Status 2010 platziert  
Auszahlung in 2015 4,75 % planmäßig

### domicilium 6 (S. 60 – 61)



Investitionsvolumen 44,1 Mio. Euro  
Eigenkapital 23,0 Mio. Euro  
Status 2012 platziert  
Auszahlung in 2015 5,00 % planmäßig

### domicilium 8 stabilis (S. 64 – 65)



Investitionsvolumen 28,9 Mio. Euro  
Eigenkapital 15,4 Mio. Euro  
Status 2012 platziert  
Auszahlung in 2015 5,00 % planmäßig

### domicilium 9 (S. 66 – 67)



Investitionsvolumen 28,1 Mio. Euro  
Eigenkapital 17,8 Mio. Euro  
Status 2012 platziert  
Auszahlung in 2015 5,25 % planmäßig

### domicilium 10 universitas (S. 68 – 69)



Investitionsvolumen 41,2 Mio. Euro  
Eigenkapital 27,5 Mio. Euro  
Status 2013 platziert  
Auszahlung in 2015 5,25 % planmäßig

### FORum – Park Office (S. 72 – 73)



Investitionsvolumen 27,4 Mio. Euro  
Eigenkapital 13,0 Mio. Euro  
Status 2013 platziert  
Auszahlung in 2015 5,5 % planmäßig

### FORum Mainz (S. 74 – 75)



Investitionsvolumen 52,3 Mio. Euro  
Eigenkapital 27,8 Mio. Euro  
Status 2014 platziert  
Auszahlung in 2015 7,13 % planmäßig

### shopping edition 2 (S. 76 – 77)



Investitionsvolumen 139,3 Mio. Euro  
Eigenkapital 65,0 Mio. Euro  
Status 2010 platziert  
Auszahlung in 2015 6,00 % planmäßig

### shopping edition 3 (S. 80 – 81)



Investitionsvolumen 151,0 Mio. Euro  
Eigenkapital 68,0 Mio. Euro  
Status 2013 platziert  
Auszahlung in 2015 3,00 % planmäßig\*

### shopping edition 3.2 (S. 82 – 83)



Investitionsvolumen 107,3 Mio. Euro  
Eigenkapital 48,3 Mio. Euro  
Status 2013 platziert  
Auszahlung in 2015 3,00 % planmäßig\*

### Finest Selection (S. 84 – 87)



Investitionsvolumen 45,3 Mio. US-Dollar  
Eigenkapital 43,2 Mio. US-Dollar  
Status 2011 platziert

### Finest Selection 3 (S. 88 – 89)



Investitionsvolumen 6,4 Mio. US-Dollar  
Eigenkapital 6,3 Mio. US-Dollar  
Status 2014 platziert

### Finest Selection 4 (S. 90 – 91)



Investitionsvolumen 7,9 Mio. US-Dollar  
Eigenkapital 7,7 Mio. US-Dollar  
Status 2013 platziert

# Inhalt

## domicilium 7 (S. 62 – 63)



Investitionsvolumen	29,5 Mio. Euro
Eigenkapital	16,0 Mio. Euro
Status	2013 platziert
Auszahlung in 2015	5,00 % planmäßig

## domicilium 11 „Little East“ (S. 70 – 71)



Investitionsvolumen	30,3 Mio. Euro
Eigenkapital	16,1 Mio. Euro
Status	2015 platziert
Auszahlung in 2015	4,97 % (6 % für 2015 – planmäßig)

## shopping edition 2.2 (S. 78 – 79)



Investitionsvolumen	60,5 Mio. Euro
Eigenkapital	28,5 Mio. Euro
Status	2011 platziert
Auszahlung in 2015	6,00 % planmäßig

## Finest Selection 2 (S. 84 – 87)



Investitionsvolumen	21,1 Mio. US-Dollar
Eigenkapital	20,5 Mio. US-Dollar
Status	2011 platziert

Fondsentwicklung 2015 .....	02 – 03
Brief der Geschäftsführung .....	04 – 07
Selbstverständnis Hamburg Trust .....	08 – 09
Fakten Hamburg Trust .....	10 – 11

## INSIDE ..... 12 – 21

Kerndaten und Unternehmensaufstellung .....	14 – 15
Kerndaten .....	16 – 17
Teamdarstellung .....	18 – 21

## EDITORIAL ..... 22 – 41

Wege für eine neue Stadt .....	24 – 31
Immobilieninvestmentmarkt 2016 .....	32 – 35
Keine Angst vor AIF .....	36 – 41

## REPORT ..... 42 – 93

Neue Produkte, Platzierungen sowie An- und Verkäufe .....	44
Risikobericht .....	45
Ausblick .....	46 – 47
Performance-Kennzahlen .....	48 – 49
Gesamtbetrachtung Fonds 2015 .....	50 – 51
Gesamtbetrachtung Publikumsfonds 2015, kumuliert .....	52 – 53
Investitionsstandorte .....	54 – 55
Fonds .....	56 – 91
Weitere Fonds .....	92
Prüfungsbescheinigung .....	93
Kontakt und Impressum .....	94



**CHRISTIAN DAUMANN**  
Mitglied der Geschäftsführung

**MARKUS GRIESE**  
Mitglied der Geschäftsführung

**DIRK HASSELBRING**  
Vorsitzender der Geschäftsführung

## Brief der Geschäftsführung

---

Performance Report 2015

### Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Geschäftspartner,

wir liegen weiterhin deutlich im Plan unserer langfristigen Zielrendite. Es muss aber angemerkt werden, dass in einer Welt „ohne“ Anleihezinsen und mit eher niedrigen Gewinnrenditen von Aktien der Immobilienmarkt ungebremst an Attraktivität gewinnt. Daher ist die Konkurrenz insbesondere im heimischen deutschen Immobilienmarkt immens und die Investoren müssen sich bei neuen Investments je nach Lage und Qualität mittelfristig auf ein niedrigeres Renditeumfeld einstellen.

Eine Folge der niedrigen Zinsen sind steigende Bewertungen von realen Vermögenswerten wie Immobilien. Es gehört ja inzwischen quasi zur Allgemeinbildung, dass das billige Zentralbankgeld Immobilien sozusagen „alternativlos“ macht. Es ist auch unzweifelhaft richtig, dass Immobilien eine sichere Anlageklasse sind, allerdings müssen die Investmentkriterien sorgfältig vorausgewählt werden und die eigentlichen Investments einer intensiven Prüfung der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit und Drittverwendungsfähigkeit deutlich über den eigenen Investitionszeitraum hinaus unterzogen werden.

Die Hamburg Trust Gruppe fokussiert sich daher weiterhin mit ihren Aktivitäten auf Investments in Wohnen, Shopping-Center und Büroimmobilien in den deutschen Metropolregionen. In dem beschriebenen Marktumfeld kommt uns zugute, dass wir historisch mehrheitlich Projektentwicklungen begleitet haben, aus denen wir heute über ein deutschlandweites extensives Netzwerk mit lokalen Partnern verfügen, was mit Unterstützung unserer Gesellschafter die laufende Pipeline neuer Investments sichert. Dabei optimieren wir mit unseren Projektentwicklungspartnern die Wirtschaftlichkeit der Projekte und strukturieren „taylor made“-Vehikel für unsere Investitionspartner im bestehenden Regulierungsrahmen des KAGB.

Hervorzuheben ist wiederum die Bilanz des Asset- und Fondsmanagements. Alle von uns aufgelegten Immobilieninvestments entwickeln sich nach wie vor wie prospektiert oder besser und leisteten 2015 durchschnittliche Auszahlungen von 5,6 % vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital. 2014 waren es noch 5,2 %. An unsere Investoren haben wir 2015 summa summarum etwa 29,4 Millionen Euro ausbezahlt. Das sind rund 3,6 Millionen Euro mehr als im Vorjahr.

## Brief der Geschäftsführung

---

Darüber hinaus haben wir das Bürogebäude in Mainz, vermietet mit 17.500 Quadratmeter an die Berufsgenossenschaft Holz und Metall, Anfang 2015 in die Bewirtschaftung übernommen und die Baumaßnahmen der 354 Mikro-Apartments am Hamburger Hauptbahnhof und des Fleet-Office in der Hamburger City Süd als neuen Sitz der VBG begleitet. Der Stiftungsfonds FORum Hamburg „Fleet Office“ und der Wohnen Fonds domicilium 11 „Little East“ wurden vollständig platziert. Des Weiteren haben wir sämtliche Wohngebäude des Fonds Hamburg Trust SICAV Wohnen veräußert.

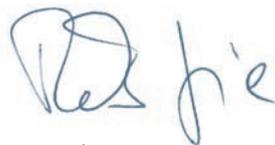
Der Erfolg unseres Unternehmens basiert nicht zuletzt auf der Fachkompetenz, dem Ideenreichtum und dem Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir danken ihnen für ihren Einsatz und die jederzeit spürbare Unterstützung bei den notwendigen Veränderungen bei Hamburg Trust.

Unser Dank gilt darüber hinaus allen Investoren sowie Vertriebs- und Geschäftspartnern, die uns und unseren Immobilien ihr Vertrauen geschenkt haben. Sie dürfen darauf vertrauen, dass wir auch 2016 all unsere Kraft dafür einsetzen werden, die Erfolge der vergangenen Jahre fortzuführen. Wir freuen uns, mit Ihnen gemeinsam die Zukunft zu gestalten. Bleiben Sie uns gewogen!

Mit den besten Grüßen aus Hamburg



Dirk Hasselbring



Markus Griese



Christian Daumann



## Wir liefern mehr als nur Anlageprodukte

---

Selbstverständnis Hamburg Trust

Stabilität und Sicherheit sind entscheidende Kriterien bei der Auswahl des richtigen Investments. Um sich weitgehend unabhängig von politischen Entwicklungen oder den Turbulenzen an den internationalen Kapitalmärkten zu machen, sollten Anleger auf die Qualität realer Assets setzen und sich damit bewusst für Beständigkeit entscheiden. Das gilt besonders für den Aufbau erfolgreicher Portfolios. Immobilieninvestments von Hamburg Trust verbinden die Vorteile inflationsgeschützter Substanzwerte mit attraktiven Ertragschancen und sind eine stabile Kapitalanlage.

---

### Finanzexperten gibt es viele, Immobilienpezialisten wenige

Wir wissen, wo sich der Einstieg lohnt und wovon man besser die Finger lassen sollte. Dies deshalb, weil wir uns nicht auf den Zufall verlassen, sondern permanent analysieren, wo es Menschen heute hinzieht, wo sie wie einkaufen und wie sie morgen leben werden. So erkennen wir Zukunftstrends – lange bevor es andere tun – und treffen schon früh Entscheidungen, die sich für unsere Anleger mittel- bis langfristig auszahlen. Nur wer die Dynamik des Immobilienmarktes versteht und sie beherrscht, kann nachhaltig solide Wertsteigerungen erzielen.

Für uns bedeutet das mitunter auch, sich von überholten Vorstellungen zu verabschieden und – wenn nötig – ganz bewusst gegen den Strom zu schwimmen. Wir sind der Überzeugung, dass die Zukunft jenen Spezialisten gehört, die klug und mit Bedacht innovative Nischen besetzen.

Angesichts von demografischem Wandel, anhaltender Urbanisierung und zunehmender Mobilität wird Nischendenken zu einem zentralen Erfolgsfaktor und einer Her-

ausforderung zugleich. Für den Umbau von Städten sind heute ausgefeilte Konzepte ebenso gefragt wie nachhaltige Ideen für Wachstumsregionen, die aus der zweiten Reihe ins Rampenlicht rücken. Genau an diesem Punkt setzen wir an und spüren Investitionspotenziale auf.

### Unsere Investments haben vor allem eines gemeinsam: Es sind großartige Immobilien

Ob Mikro-Apartments für Pendler und Studenten, barrierefreies Wohnen für Senioren, familienfreundliche urbane Quartiere oder Shopping-Center in innerstädtischen Lagen: Was als moderne Lebensraum-Konzepte erst langsam in das Bewusstsein vieler Fondsexperten rückt, hat uns schon vor Jahren überzeugt. Früher ignoriert oder gar belächelt, sind zum Beispiel Mikro-Apartments heute als Trend in aller Munde. Die Nachfrage in deutschen Großstädten kann jetzt schon kaum bedient werden. In der Banken- und Pendlermetropole Frankfurt am Main beispielsweise machen Mikro-Apartments gerade einmal drei Prozent des aktuellen Wohnungsangebotes aus. Und das bei 53 Prozent Single-Haushalten! Nur wenige haben

das Potenzial dieser neuen Nutzungsart bereits in der Anfangsphase erkannt und in solche Immobilien investiert. Als Pionier des „Metropolwohnens zu attraktiven Preisen“ hat Hamburg Trust frühzeitig diese Nische besetzt und seitdem das Fondsportfolio kontinuierlich erweitert.

Erstklassige Objekte in Bestlagen sind begehrt, nicht nur bei Großanlegern wie Versicherungen, Pensionskassen oder Staatsfonds. Auch private Investoren sind auf der Suche nach raren Perlen. Zugegeben: In Zeiten des anhaltenden Immobilienbooms sind diese immer schwieriger zu finden. Was uns dennoch erfolgreich sein lässt, ist, dass wir die lokalen und regionalen Märkte verstehen und über langjährig gewachsene, enge Verbindungen zu namhaften Projektentwicklern und potenziellen Verkäufern verfügen. Außerdem betrachten wir Immobilien immer aus der Perspektive unserer Investoren. Schließlich sind sie auch immer emotionale Sachwerte. Deshalb managen wir jedes Gebäude so sorgfältig und gewissenhaft, als wäre es unser eigenes. Und zwar in jeder Phase der Wertschöpfung.

### Rendite beginnt in Köpfen mit Weitblick

Weil wir so agieren, haben wir sämtliche Schlüsselpositionen mit ausgewiesenen Immobilien- und Finanzexperten besetzt, die über langjährige Erfahrung sowie das nötige Fingerspitzengefühl und Weitblick verfügen. Für sie spielt Sicherheit die entscheidende Rolle. Zu glauben, man könne Risiken gänzlich ausschließen, halten wir für vermessen – Risiken bei Investitionen präzise zu kalkulieren, aber für seriös. Weil wir jedem unserer Investoren – ob privat oder institutionell – eine optimale Rendite zu beherrschbaren Risiken bieten wollen, haben wir unsere Sicherheitsstrategie stetig ausgebaut. Zum Beispiel auch mit einem weiteren Nischenprodukt, das in moderne Spezial- und Büroimmobilien für kommunale oder öffentlich-rechtliche

Aufgabenträger investiert. Bessere Mieter als staatliche oder halbstaatliche Institutionen kann man sich doch gar nicht wünschen, oder?

Unsere Investoren verfolgen unterschiedliche Anlageziele und -strategien. Als Nischen-Boutique fertigen wir daraus je nach Risikopräferenz und Anspruch an Fungibilität und Rendite strukturierte, passgenaue Produkte. Dabei spielen wir auf der gesamten Klaviatur der regulierten Alternativen Investments: geschlossene Publikums-AIF, geschlossene oder offene Spezial-AIF.

Wo immer die Präferenzen unserer Investoren auch liegen mögen: Unsere Fonds-, Asset- und Investmentmanager begleiten sie persönlich, zuverlässig und kompetent auf ihrem Weg zur erfolgreichen Immobilienanlage. Das bedeutet für uns auch, sämtliche Informationen offen auf den Tisch zu legen sowie absolute Transparenz über den gesamten Prozess des Investments. Selbstverständlich gehört für uns dazu, dass wir uns selbst und unsere Managementgebühr eng an der Rendite während und am Ende der Laufzeit bemessen. Ein Interessengleichklang also, der auf Beständigkeit und Zuverlässigkeit beruht. Denn Trust heißt Vertrauen.

## WOHER, WOHIN

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist komplex und oft schwer zu durchschauen. Als Fonds-, Asset- und Investmentmanager begleiten wir Sie auf Ihrem Weg zur erfolgreichen Immobilienanlage. Wir gewährleisten Ihnen jene Transparenz, die Ihnen die nötige Sicherheit über den gesamten Prozess Ihres Investments gibt.

## Fakten

### Hamburg Trust



### Unternehmensentwicklung



Gründung  
Hamburg Trust

Investitionen  
in Wohnanlagen in  
München

Start der  
domicilium-Reihe



Erster Fonds mit  
US-Immobilien in  
Zusammenarbeit  
mit der Paramount  
Group

Start der  
Finest Selection-Reihe



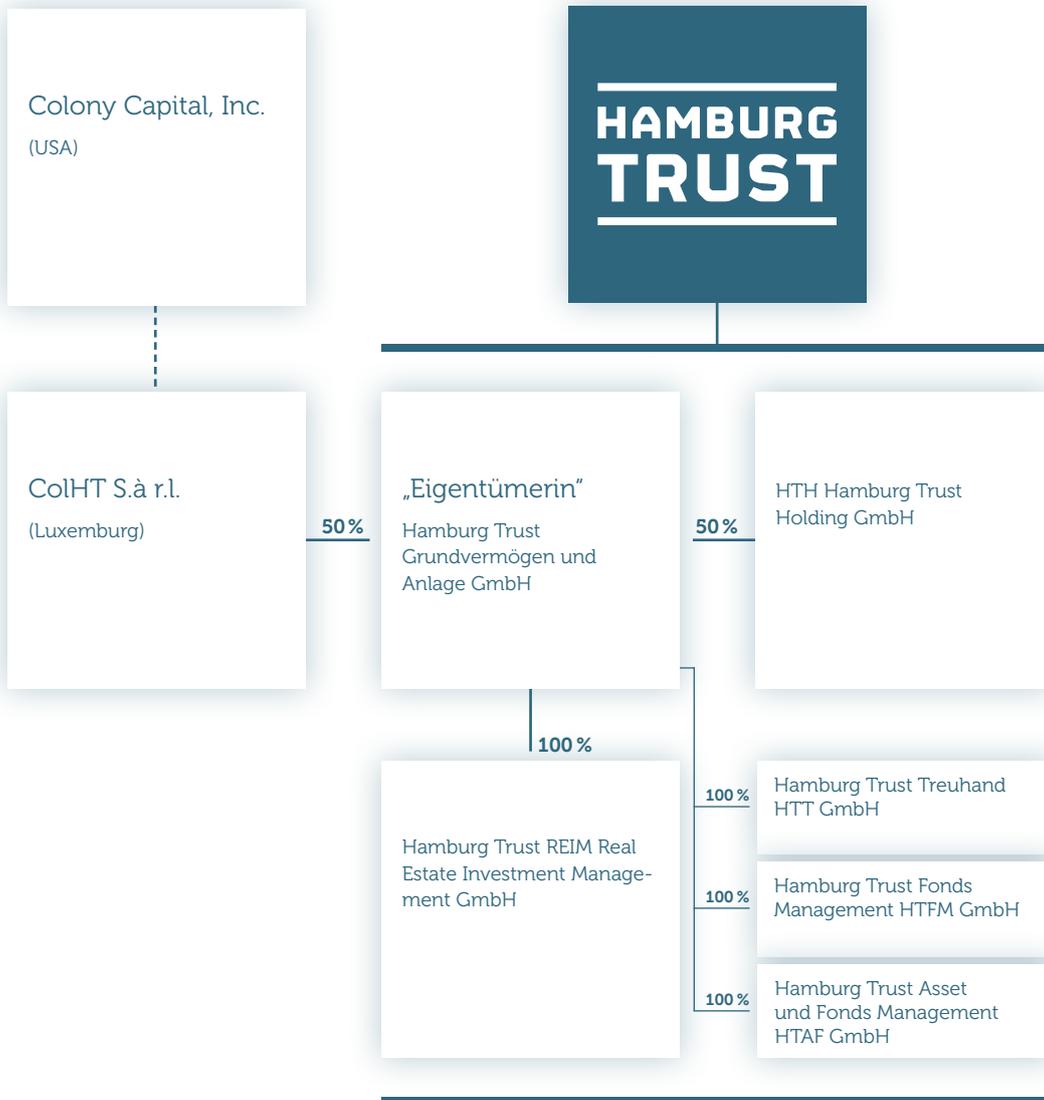
Investition in das  
ECE-Shopping-Center  
„Thier-Galerie“ in  
Dortmund

Start der shopping-  
edition-Reihe



HTC Hamburg Trust  
Consulting GmbH erhält  
Zulassung nach KWG  
(Kreditwesengesetz)

Unternehmensstruktur



2011

Investition in ein Bürogebäude in Karlsruhe  
Start der FORum-Reihe

2012

SICAV-Fonds für institutionelle Investoren  
Investition in das ECE-Shopping-Center Milaneo in Stuttgart

2013

Hamburg Trust REIM erhält KVG-Zulassung

2014

Erster Spezial-AIF (FORum Mainz)  
August 2014: erster geschlossener Publikums-AIF (domicilium 11 „Little East“)

2015

April 2015: FORum Hamburg „Fleet Office“, erster Fonds, der speziell auf Stiftungen zugeschnitten ist



Kerndaten und Unternehmensaufstellung .....	14 – 15
Kerndaten .....	16 – 17
Teamdarstellung .....	18 – 21

**INSIDE**



# WEITBLICK MIT AUSBLICK

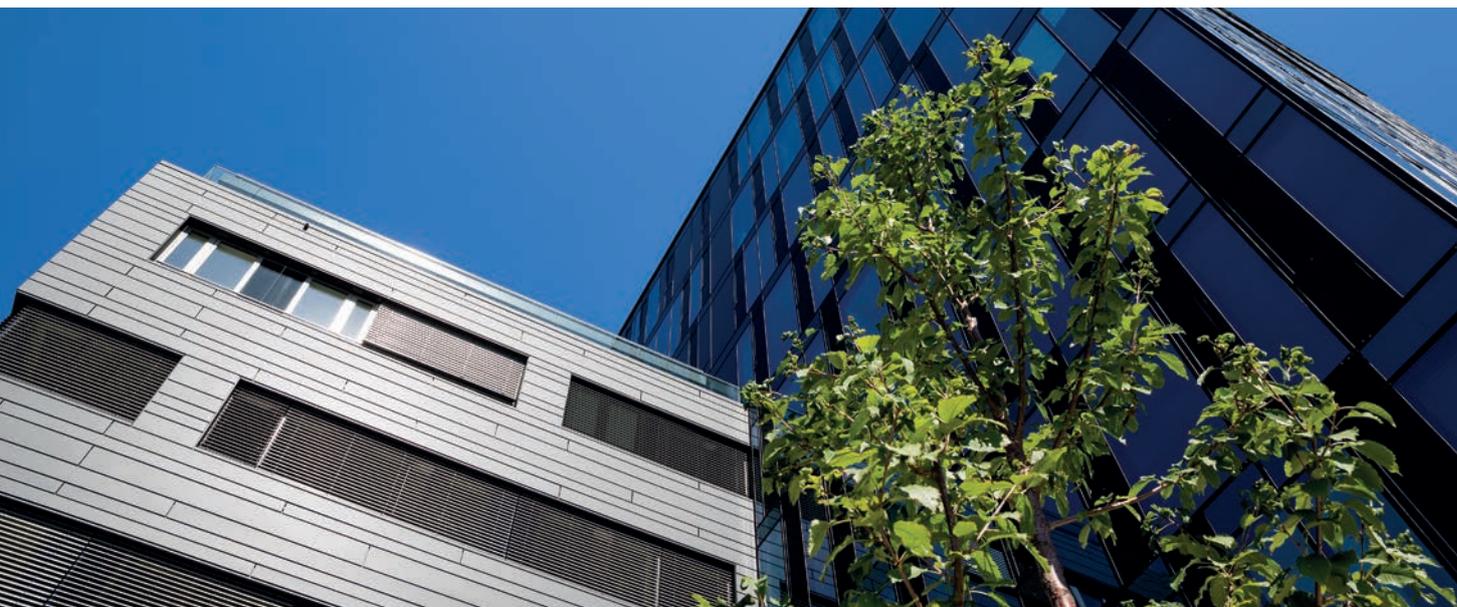
Hamburg Trust REIM ist eine bankenunabhängige Kapitalverwaltungsgesellschaft ausschließlich für Immobilienanlagen. Wesentliche Werthebel unserer Investments sind eine klar fundierte Investmentstrategie, ein aktives Management der Immobilien sowie die Interessenkongruenz zwischen Fonds- und Assetmanagern und Investoren.



# Kerndaten und Unternehmensaufstellung

---

## Strategie und Ausrichtung



### Unternehmensaufstellung

Die mittelständische und bankenunabhängige Kapitalverwaltungsgesellschaft Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH. Hamburg Trust REIM ist ein Fonds- und Assetmanager für Immobilieninvestments. Diese konzentrieren sich auf Shopping-Center und Wohnanlagen sowie Büro- und Spezialimmobilien in ausgewählten Märkten Deutschlands. Aktuell betreut die Hamburg Trust Gruppe „Assets under Management“ in Höhe von mehr als 1 Milliarde Euro für institutionelle und private Investoren.

Hamburg Trust REIM erbringt wesentliche Leistungen wie Investment, Konzeption/Finanzierung, Vertrieb sowie Fonds- und Assetmanagement selbst oder durch Verbund-Unternehmen der Hamburg Trust Gruppe bzw. steuert sie durch eigene Mitarbeiter. Hamburg Trust agiert weitgehend unabhängig von externen Dienstleistern und kann durch ein eigenes Team von Fondsexperten und Immobilienspezialisten eine konstant hohe Produktqualität sicherstellen.

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.

### Wohnimmobilien

Seit Unternehmensgründung investiert Hamburg Trust in Wohnimmobilien und hat in diesem Segment inzwischen neun Publikums- und einen Spezialfonds aufgelegt und erfolgreich platziert. Dabei konzentriert sich das Investment-Team ausschließlich auf Neubauprojekte in mittleren Lagen der westdeutschen Ballungsräume und Universitäts-

städte, 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 hat Hamburg Trust ihren Anlagehorizont auf Spezialformen des Wohnens ausgedehnt, die bislang weniger im Fokus standen, zum Beispiel Senioren- und Studentenwohnungen oder auch Mikro-Apartments. Diese zielgruppengerechten Wohnformen werden künftig weiter an Bedeutung gewinnen.

## Shopping-Center

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

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

## 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 wirtschaftsstarken, dynamischen Metropolen. Das Kürzel FORum steht für „Funktionale Objekte, Räume und mehr“. Investiert wurde bislang in eine Büroimmobilie in Karlsruhe, die Hauptverwaltung der Berufsgenossenschaft Holz und Metall in Mainz und die Bezirksverwaltung Hamburg der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft.

## Entwicklungskennzahlen

(seit Unternehmensgründung)

Bereits aufgelegte Investmentvermögen	
AIF	3
Alt-Fonds	20
Zeichnungen zum Stichtag	8.584
Gesamt-Investitionsvolumen (inkl. Agio)	
AIF	61,1 Mio. Euro
Alt-Fonds	966,3 Mio. Euro
Summe des bisher insgesamt eingesammelten Eigenkapitals	531,1 Mio. Euro
Anzahl der Jahre seit Erstemission	9

## Kerndaten

### Strategie und Ausrichtung

### Überblick Gesellschaften

Gesellschaft	Geschäftsgegenstand	Rechtsform	Gegründet
Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)</li> <li>- Management von regulierten inländischen geschlossenen Spezial-Alternative-Investment-Funds (AIF) und inländischen geschlossenen Publikums-AIF sowie EU- und ausländischen AIF im Immobilienbereich</li> </ul>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	2013
Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emittentin der Altfonds</li> <li>- Holdinggesellschaft der Hamburg Trust Gruppe</li> </ul>	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"> <li>- Übernahme von Managementtätigkeiten (als Assetmanagerin und als Auslagerungstätigkeit für die KVG), insbesondere kaufmännische Verwaltung</li> <li>- Betreuen und Informieren von Investoren und Anlegern</li> <li>- Übernahme der Funktion als Geschäftsführende Kommanditistin in Fonds der Hamburg Trust Gruppe</li> </ul>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	2007
Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Treuhänderisches Halten und Verwalten von Beteiligungen für Anleger</li> </ul>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	2007
Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Übernahme von Managementtätigkeiten (als Fondsmanagerin und als Auslagerungstätigkeit für die KVG), insbesondere kaufmännische Verwaltung</li> <li>- Betreuen und Informieren von Investoren und Anlegern</li> <li>- Übernahme der Funktion als Geschäftsführende Kommanditistin in Fonds der Hamburg Trust Gruppe</li> </ul>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	2011

Stammkapital	Wesentliche Beteiligungsgesellschaften	Registergericht Hamburg, Handelsregisternummer	Gesellschafter (Anteil)	Geschäftsführung	Anschrift und Geschäftssitz
EUR 125.000	-	HRB 126757	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (100 %)	Dirk Hasselbring, Markus Griese	Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
EUR 500.000	HTAF, HTT, HTFM, HTREIM	HRB 99956	HTH Hamburg Trust Holding GmbH, Berlin (50 %) ColHT S.à r.l., Luxemburg (50 %)	Dirk Hasselbring, Markus Griese, Christian Daumann	
EUR 25.000	-	HRB 101107	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (100 %)	Dirk Hasselbring, Christian Daumann	
EUR 25.000	-	HRB 100573	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (100 %)	Markus Griese	
EUR 25.000	-	HRB 116677	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (100 %)	Dirk Hasselbring, Markus Griese	



Erfolgreiche Kapitalanlagen erfordern Expertenwissen und sehr spezialisiertes, qualifiziertes Know-how – beim Investment wie in der anschließenden Managementphase. Wir haben sämtliche Schlüsselpositionen mit ausgewiesenen Experten der Immobilien- und Finanzbranche mit jahrelanger Erfahrung in renommierten internationalen Unternehmen besetzt.

## Das Team

### Geschäftsführung

#### **DIRK HASSELBRING**

Vorsitzender (Chief Executive Officer)  
Betriebswirt (BA)

Dirk Hasselbring, Jahrgang 1968, ist seit mehr als 20 Jahren in verschiedenen Führungspositionen in der Immobilienwirtschaft tätig, u. a. bei der Deutschen Euro-Shop 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.

#### **MARKUS GRIESE**

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 u. a. 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 Umfeldes verantwortlich.

#### **CHRISTIAN DAUMANN**

Chief Investment Officer, HTAF

Christian Daumann, Jahrgang 1967, verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in den Bereichen Immobilieninvestment, Assetmanagement, Finance und Debt Advisory, u. a. als Geschäftsführer bei CR Investment Management sowie bei LNR, Hatfield Philips. Zudem fungierte er als Vorstand des börsennotierten Immobilienunternehmens Anterra AG und leitete bei Morgan Stanley das Assetmanagement der Immobilien der Morgan Stanley Core Fonds in Deutschland, den Niederlanden, Schweden und Österreich. Zuvor war Herr Daumann in verschiedenen Funktionen im Restrukturierungsbereich der Landesbank Hessen-Thüringen tätig.

Seit Dezember 2015 ist Christian Daumann Mitglied der Geschäftsführung von Hamburg Trust und verantwortet die Bereiche Investment und Asset Management.



## Das Team

---

### Management-Team



#### **ALDERT LOBIK**

Leiter Finanzen, Controlling, Risikomanagement

---

Aldert Lobik, Jahrgang 1972, wechselte im Januar 2015 von der MPC Capital AG, wo er zwölf Jahre tätig war, davon sieben Jahre als Leiter Immobilienfonds. Davor war Herr Lobik in leitenden Positionen im Finanzbereich u. a. bei Handels- und Logistikunternehmen sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland. Bei Hamburg Trust kümmert er sich neben dem Finanz- und Rechnungswesen auch um die Bereiche Controlling, Risikomanagement, Organisation und EDV.



#### **CATHARINA BECKER**

Leiterin Portfoliomanagement

---

Catharina Becker, Jahrgang 1979, kümmert sich schwerpunktmäßig um den Auf- und Ausbau des Portfoliomanagements, wobei die Segmente Wohnen und Shopping-Center im Fokus stehen. Zudem verantwortet sie auch das Assetmanagement. Vor ihrem Einstieg bei Hamburg Trust war die Diplom-Ingenieurin für Stadtplanung mehrere Jahre u. a. Assetmanagerin bei der ECE-Gruppe und Fondsmanagerin bei der Patrizia Gewerbeinvest KAG sowie der von der Patrizia AG übernommenen HSH-Tochter LB Immo Invest.



#### **DIANA HOFMANN**

Leiterin Fondsmanagement / Treuhand

---

Diana Hofmann, Jahrgang 1974, gehört seit 2013 zum Team von Hamburg Trust und leitet seit 2014 die Bereiche Treuhand und Fondsmanagement. Erfahrung auf diesen Gebieten sammelte die Juristin u. a. bei der MPC Münchmeyer Petersen Capital AG und der TVP Treuhand und Verwaltungsgesellschaft für Publikumsfonds mbH in Hamburg.

---

## Management-Team



**UTE JÜRGENSEN**  
Leiterin Investment

---

Ute Jürgensen, Jahrgang 1964, ist seit mehr als 20 Jahren in der Immobilienwirtschaft und seit November 2012 bei Hamburg Trust. Zuvor war die Diplom-Kauffrau viele Jahre für die ECE-Gruppe tätig, u. a. als Assetmanagerin Shopping-Center und zuletzt als Head of Transaction Management mit den Schwerpunkten Logistik, Büro und Wohnen.



**ANNINA MÜNCH**  
Leiterin Konzeption

---

Annina Münch, Jahrgang 1984, ist seit 2010 bei Hamburg Trust. Hatte die Diplom-Kauffrau bereits während des Studiums ein Praktikum bei Hamburg Trust absolviert, so stieg sie unmittelbar nach Studienabschluss in die Konzeption ein. 2014 wurde sie zur Leiterin des Bereichs berufen.

„Der Erfolg unseres Unternehmens basiert nicht zuletzt auf der Fachkompetenz, dem Ideenreichtum und dem Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.“

**MARKUS GRIESE**  
General Counsel



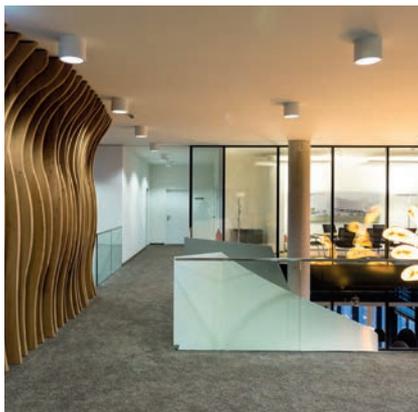
# EDITORIAL



Wege für eine neue Stadt ..... 24 – 31  
Immobilieninvestmentmarkt 2016 ..... 32 – 35  
Keine Angst vor AIF ..... 36 – 41

# DAS HEUTE VON MORGEN

Fokussierung auf wenige Immobiliensegmente, Spezialisierung auf lokale Märkte und renommierte Partner sind entscheidende Voraussetzungen, um Trends frühzeitig zu erkennen, sie zu beherrschen und überdurchschnittlich gute Ergebnisse bei An- und Verkauf zu erzielen. Hamburg Trust ist hier ebenso Vorreiter wie bei der Entwicklung passgenauer, zukunftsfähiger Investmentprodukte.



## Wege für eine neue Stadt

Matthias Roscher

Hier Hanau, die im Krieg schwer zerstörte und sich vernachlässigt vorkommende 90.000-Einwohner-Stadt im Rhein-Main-Gebiet. Dort Stuttgart, die pulsierende baden-württembergische Metropole mit der Mammutaufgabe von „Stuttgart 21“ und der Weiterentwicklung seines vor 25 Jahren gestarteten Europaviertels. Hanau hat sich für den radikalen Umbau seiner Innenstadt neu erfinden müssen, Stuttgart haucht dem vom damaligen König per Dekret zum Verkehrsknotenpunkt deklassierten Talkessel ein neues Stadtleben ein – zwei unterschiedliche Projekte der Stadtentwicklung.



Zugegeben, die Geschichte liest sich etwas schlicht. Aber in ihrer Einfachheit beleuchtet sie die Stimmungslage eines Mannes, der sich in der Innenstadt Hanaus auf den Weg zu seinem erklärten Lieblingsplatz macht. Dort, im Coffee Bean, bei gutem Wetter draußen mit Blick auf die mächtige alte Platane, hängt Martin Bieberle für eine Zigarettenlänge seinen Gedanken nach. Die Ecke, an der die Fahrstraße auf den Freiheitsplatz trifft, ist für ihn eine „Schnittstelle“. Begriffe wie „Schnittstellen“, „Sichtachsen“ oder „städtebauliche Konfigurationen“ gehören für den Stadtentwickler zum Alltagsvokabular.

### Dialog zwischen Bürgern und Fachberatern

Als Chef des Stadtmarketings, der Martin Bieberle auch ist, vermeidet er hingegen alles, was nach planungstech-

nischem, dialogfeindlichem Kauderwelsch klingt. Im Fall des Hanauer „wettbewerblichen Dialogverfahrens“ – noch so ein Wort – hätte es für das geforderte intensive Miteinander von Investoren, Architekten und Kommunalpolitikern sowie der frühzeitig in Habachtstellung versetzten Bürgerschaft als Gegengift gewirkt.

Der von RKW geplante Radikalumbau der Hanauer Innenstadt hat das Zeug für eine Erfolgsgeschichte, weil die Kommunalpolitik mutig voranging und sich die Stadtgesellschaft frühzeitig von der kühnen Idee eines klugen, weit geöffneten Dialogs unter Bürgern und Fachleuten gefangen nehmen ließ. Sie dokumentiert auch, wie eine durch die brutale Kriegszerstörung und danach 70 Jahre lang andauernde Vernachlässigung demoralisierte Stadt

ihrer Leidensgeschichte aus „Tristesse und Ausweglosigkeit“ (Bieberle) ein gutes Ende bereiten kann.

Dass solche Operationen wie am offenen Herzen mit oberflächlicher Innenstadtkosmetik und ohne Hilfe von außen nicht zu bewerkstelligen sind, hatte die unter schwerem Leidensdruck stehende Kommunalpolitik beizeiten verstanden. Die passenden Wegweiser für die ins Auge gefasste Radikalkur fand sie am Ende eines zweijährigen Wettbewerbs mit mehreren Dialogphasen und anfänglich acht Bewerbern in dem Hamburger Entwickler HBB und den Stadtplanern von RKW. Die Hanauer Bürgerschaft leistete bei diesem in Deutschland noch weitgehend unerprobten Mitwirkungsverfahren Pionierarbeit, weil sie nach umfangreichen kommunikativen Vorbereitungen ihre Chance nutzen wollte, sich endlich von dem beziehungsarmen Gefüge aus inhaltsleeren Plätzen und maroden Häuserzeilen zu verabschieden. Chance auch als Verpflichtung – den Politikern, Stadtplanern und Architekten wichen die Bürger von da an nicht mehr von der Seite.

### Beirat als Testbürgerschaft

Wenn Martin Bieberle als Freund leicht verständlicher Ansagen „von damals“ erzählt, klingt das meiste wie die reinste Selbstverständlichkeit: „Wir haben uns auf den Weg gemacht“, sagt er. Auf den Weg gemacht – das waren viele lange Diskussionsabende in Bürgerversammlungen, Informationsoffensiven auf Marktplätzen und in Fußgängerzonen, Streitgespräche vor einem tausendköpfigen Publikum im Bierzelt, harte Überzeugungsarbeit bei Wander- und Tennisfreunden und schließlich das Ziehen aller Register einer permanenten Kommunikations- und Medienarbeit. Stets mit am Ball war ein offiziell installierter Beirat von 150 Personen. Der fungierte wie eine Testbürgerschaft, nicht repräsentativ, aber in seiner inhaltlichen Breite lokal fest verankert und überaus sachkundig. Alle seine Mitglieder hatten im Rathaus Verschwiegenheitserklärungen unterschreiben müssen, um das Verfah-

Dort, im Coffee Bean, bei gutem Wetter draußen mit Blick auf die mächtige alte Platane, hängt Martin Bieberle für eine Zigarettenlänge seinen Gedanken nach. Die Ecke, an der die Fahrstraße auf den Freiheitsplatz trifft, ist für ihn eine „Schnittstelle“. Begriffe wie „Schnittstellen“, „Sichtachsen“ oder „städtebauliche Konfigurationen“ gehören für den Stadtentwickler zum Alltagsvokabular.

ren formal nicht zu gefährden. Geredet aber hat jeder in seinem Milieu. Bieberle nennt das die volle Ausschöpfung von „Stadtgesellschaftsreflexionsmöglichkeiten“ und zieht dabei seinen Hut: „Das war nicht das klassische Berufsbürgertum, das waren keine ehrenamtlichen Schwadronneure, sondern intelligente Menschen, die ihrer Stadt etwas Gutes tun wollen.“

Ihnen hat Hanau zu verdanken, dass es bei der Auswahl von Materialien für die Fassaden keinen Missgriff gab. Oder dass zwischen zwei Baukörpern von Forum und Einkaufszentrum nicht, wie zunächst vorgesehen, eine abgeschlossene gläserne Halle gesetzt wurde, sondern sich in zwölf Metern Höhe ein von luftiger Transparenz umgebenes Glasdach spannt. Infolge der neu eingezogenen Wegebeziehungen zwischen Alt- und Neustadt wurde schließlich eine uralte Platane erhalten. Nach größtmöglicher Pflege während der Bauzeit und kluger baumchirurgischer Unterstützung erfreut sie sich heute bester Gesundheit.

In Stuttgart, der von Hanau rund 152 Kilometer Luftlinie entfernten baden-württembergischen Landeshauptstadt, könnte Bieberle auf sein Pendant treffen. Wie er hält sich auch Uwe Stuckenbrock nicht gerne mit der breit gewälzten Wiedergabe von fast Vergessenem auf. Dazu gehört

## Wege für eine neue Stadt

sicherlich auch das in den Archiven abgelegte königliche Dekret, mit dem der damalige neue Bahnhof samt seiner später ausufernden Transportsysteme mitten hinein in den Stuttgarter Talkessel gestanzt wurde. Schnee von gestern? Als Stadtplaner hat Stuckenbrock die Entwicklung Stuttgarts bis 2012 mehr als 32 Jahre lang mitgestaltet. Wenn er bei seinen Erzählungen ausnahmsweise etwas weiter ausholt, dann ist er an dem republikweit in die Schlagzeilen geratenen und noch nicht zu Ende gebrachten Projekt „Stuttgart 21“ mit der aufsehenerregenden Idee eines unterirdisch versenkten Hauptbahnhofs angekommen – einschließlich seiner Geschichte um die bis weit in die 1990er Jahre verwurzelten Irrungen und Wirrungen einer mit unternehmens-, landes- und bundespolitischen Zickzackkursen befrachteten Bahnreform.

„Es gibt keinen göttlichen Plan“, hat Pragmatiker Stuckenbrock in einem Interview mit der „Stuttgarter Zeitung“ zu seinem Abschied gesagt. Gewusst habe er das zwar immer schon, aber heute ist er nach all den Stuttgarter Achterbahnfahrten davon überzeugt denn je: „Ein göttlicher Plan hieße ein Plan ohne Fehler.“ Wie soll das bei doch so weit in die Zukunft reichenden Projekten funktionieren? Egal ob in Hanau oder in Stuttgart: „Wir sprechen immer nur mit Gegenwartsbürgern und deren eingeschränkten Möglichkeiten der Abwägung.“

### Sich neu erfinden

Die 90.000-Einwohner-Stadt Hanau war angesichts der 340 Hektar großen brachliegenden Konversionsflächen nach dem Abzug der 30.000 Mann starken US-Garnison endgültig im freien Fall auf dem Boden angekommen und musste sich neu erfinden. Auch die Stuttgarter suchten für ihr riesiges, noch dazu abschüssiges Güterbahnhofgelände im Talkessel eine neue Balance. In Hanau ist der Totalumbau auch dank der Begleitung eines stark bürgerbetreuten Partizipationsverfahrens erfolgreich verlaufen und das 15 Hektar große Güterbahnhofgelände in Stuttgart heißt heute Europaviertel. Da gibt es keine



Bahngleise, Verladestationen und Güterzugkarawanen mehr, sondern Straßen, die den Namen Moskaus, Lissabons oder Athens tragen, und Plätze, auf deren Schildern „Mailand“, „Budapest“ oder „Paris“ steht.

Wie in Hanau, wo die neue Innenstadt mit ihrem Forum für 160 Millionen Euro schon wenige Monate nach dem symbolischen Banddurchschneiden durch den charismatischen Oberbürgermeister Claus Kaminsky auf der Skala für attraktives Wohnen, Einkaufen und kulturelles Leben einen kräftigen Sprung nach oben geschafft hat, geht es in Stuttgart bei dem von RKW, Strabag, Bayerische Hausbau und ECE realisierten Milaneo um das ganz große Thema urbanes Leben. Nicht draußen vor den Toren der Stadt, sondern mit allem mittendrin, was dazugehört. Es geht um ein fußläufig nahes, qualitätsvolles innerstädtisches Wohnen und um ein identitätsstiftendes kulturelles Angebot. Hier wie da wurde ein großes, attraktives Einkaufszentrum hineingeplant, das nicht nur die eigenen Bürger versorgt, sondern viele Menschen von außerhalb in Bewegung setzt, die früher nie auf die Idee gekommen wären, Shopping in umgekehrter Richtung auszuprobieren. Was auch komisch gewesen wäre, denn derartige Center dieses Kalibers gab es dort vorher nicht – nicht



STUTT GART

das in Hanau mit seinen mehr als 90 Läden auf 22.500 Quadratmetern über drei Etagen sowie zwei Parkebenen, und auch nicht das in Stuttgart mit seinen 200 Shops auf 43.000 Quadratmetern in einer Mall auf drei Geschossebenen und drei Parkebenen darunter.

Das Hanau des Jahres 2008 war in seinem Kern eine Innenstadt mit fünf beziehungslos verteilten öffentlichen Plätzen und einer aus der Trümmerverwertung entstandenen, im Verfall begriffenen Bausubstanz. Das bürgerliche Hanau aus dem Mittelalter, in dem im 16. Jahrhundert Calvinisten aus Frankreich und den spanischen Niederlanden Zuflucht fanden und die Goldschmiedekunst in hoher Blüte stand, existierte nicht mehr, seit britische Bomber in der Nacht zum 19. März 1945 ihren Feuersturm entfachten. Nicht zu ignorierendes Symbol für eine kaum zu überbietende Gesichtslosigkeit des Wiederaufbaus war der Freiheitsplatz an der Nahtstelle zwischen Altstadt und Neustadt. Entstanden nach dem Schleifen der Altstadtbefestigung verhinderte er kahl und überdimensional groß jahrhundertlang das Zusammenwachsen beider Stadtteile – ein Monstrum an Parkplatz und Busbahnhof, vor dem auch die Architekturwettbewerbe der vergangenen 20 Jahre kapitulierten.

## Wege für eine neue Stadt



### Auftrieb für die Stadt

Heute hat der Freiheitsplatz alles Unangenehme verloren. Auf der einen, der ansprechend neu gestalteten Hälfte herrscht der eng getaktete Hochbetrieb des zentralen Busbahnhofs, der Rest ist aufgegangen in das Gesamtwerk Neue Innenstadt mit dem großen Einkaufszentrum, dem Kulturforum mit der Stadtbibliothek und den neuen Straßenverbindungen mit ihren Fußgängerzonen und Plätzen. „Unser Wunschcatalog umfasste ein Einkaufszentrum, ein Kino, eine neue Bibliothek, neues Wohnen und einen gut funktionierenden Platz für die Busse“, erzählt Martin Bieberle. Eine Mammutaufgabe, aber alles haben die Stadt und ihre Bürger am Ende bekommen. Das Einkaufszentrum – am 10. September 2015 war Eröffnung – spricht 450.000 Menschen im Main-Kinzig-Kreis an. In ihm kann man den ganzen Tag verbringen: essen, einkaufen, Sport treiben oder, sozusagen barrierefrei, hinüber zum offenen Kulturforum und in die Stadtbibliothek wechseln. „Ach, was hatten wir vorher für eine traurige Bücherei“, sagte ein älterer Mann zu seiner Begleiterin am Eröffnungstag. Und so etwas ausgerechnet in der Stadt der Brüder Grimm.

Oberbürgermeister Claus Kaminsky ist ein unangefochtener, souveräner Stadt-Führer, der davon überzeugt ist, dass das Forum als wichtigstes Element des Umbaus der gesamten Stadt Auftrieb geben wird. Es mache Hanau im Wettbewerb um Kunden, Bürger, Arbeitsplätze und Steuereinnahmen zukunftsfähig. Das Hotel, das sich die wählerisch gewordenen Stadtväter für ein Grundstück am Schlossplatz auch auf die Liste geschrieben hatten, gibt es noch nicht. Weil die Hanauer mittlerweile aus dem Schatten ihres schwerbeschädigten Selbstverständnisses herausgetreten sind, warten sie lieber noch ab. „Jetzt können wir uns Qualität leisten“, sagt Bieberle.

Hochmotiviert wollen das auch jene, die damit begonnen haben, ihre runtergekommenen Hausfassaden mit finanzieller Unterstützung der öffentlichen Hand in Schuss zu bringen. Wo dies, etwa bei den Wohnhäusern rund um die Wallonisch-Niederländische Kirche, nicht mehr geht, wird abgerissen und neu gebaut. Dabei hilft die Stadt mit, wo sie nur kann. Ein neues Lebensgefühl schleicht sich ein. Wer Hanau kennt, sagt, dass sich früher niemand dafür interessiert habe, dorthin umzuziehen. Das ist schon anders geworden: Selbst bis Frankfurt mit seinen hor-



renden Mieten hat sich herumgesprochen, dass Hanau neues Stadtleben mit seinen moderaten Preisen einen Umzug wert sein kann. Der am 16. Juni 2008 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Planungsdialog über die Gesamtstadt entfaltet auch in diesem Punkt seine erfreuliche Wirkung.

### „Wir gehen jagen“

Gut für die Bürger-Seele ist auch das: Auf dem Freiheitsplatz zwischen Forum und Busbahnhof steht nun eine zweiteilige Skulptur des 1800 in Hanau geborenen Malers Moritz Daniel Oppenheim. Dargestellt ist der Künstler selbst als überlebensgroße Figur. „Sie schaut auf die Erscheinung eines abstrakten Gemäldes, tanzende Linien, die sich zu einem Bild zusammenfinden“, hat die „Frankfurter Allgemeine Zeitung“ dazu geschrieben. Und die fast so hoch seien wie das drei Stockwerke hohe Einkaufszentrum. Hanau habe die Persönlichkeit des renommierten jüdischen Künstlers nachhaltig in die Mitte des Hanauer Stadtlebens positioniert, sagt Oberbürgermeister Kaminsky. „Wir wollten kein Komma, sondern ein deutliches und unübersehbares Ausrufezeichen.“

Die Pionierleistung ist vollbracht, und Stadtentwickler Martin Bieberle ist wieder als Marketingmann unterwegs. „Hanau muss sich in den kommenden Monaten neu erleben und kampagnenfähig werden“ ist so ein Satz von ihm. Ein anderer gibt die Richtung der kommenden Monate schon etwas genauer vor: „Wir gehen jagen.“ Ins Visier genommen haben die mit neuem Selbstbewusstsein ausgestatteten Hanauer dabei die Konkurrenz der Einkaufsstädte in der Rhein-Main-Metropolregion.

Auch im Europaviertel in Stuttgart hat neues Leben seinen Einzug gehalten. Damit gemeint ist nicht nur das in den Bürohäusern, das sich abends seine Wege außerhalb sucht. Auf dem 30.000 Quadratmeter großen, abschüssigen Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs hat RKW mit den Investoren ECE, Bayerische Hausbau und Strabag auf drei Baufeldern dafür gesorgt, dass die Botschaft vom urbanen Leben keine Worthülse bleibt. Arbeiten ohne Wohnen, Einkaufen und Freizeit geht schon lange nicht mehr. Nach der Befreiung von vormals planungsrechtlich festgelegten Vorgaben, also einer Akzentverschiebung zugunsten von Wohnen, hatte RKW sich in einer zweiten Wettbewerbsrunde mit seinem Entwurf für die drei Baufelder am Mailänder Platz gegen neun renommierte Architekturbüros durchgesetzt. Auf das fulminante, von ECE-Planern entworfene und realisierte Shopping-Center mit seinen weit geöffneten, bis zu zweigeschossigen Schaufensterfassaden, den über 200 Geschäften in einer ringförmigen Mall auf drei Ebenen, 43.000 Quadratmetern Verkaufsfläche und drei unterirdischen Parkgeschossen mit 1.680 Stellplätzen setzte RKW 17 Stadthäuser mit 415 Wohnungen um drei begrünte Innenhöfe. Abgerundet wird das neue Quartier durch ein Hotel mit 165 Zimmern und Büroflächen.

Wohnen, Einkaufen, Arbeiten – all dies bliebe ohne die Begleitung durch Kunst, Literatur und Bildung ein kommerziell geprägtes, ein Stadtleben light. Gerade weil sich die Stuttgarter Stadtbibliothek als Forum für Literatur

## Wege für eine neue Stadt



und Kultur aus Stadt und Region und als Ort der Begegnung mit der Wissenschaft und als Kooperationspartner mit allen Kultureinrichtungen der Stadt versteht, ist ihre architektonisch heftig diskutierte Zentrale am Mailänder Platz längst zu einem landesweit bedeutsamen Kristallisationspunkt großstädtischen Lebens geworden – kein Bücherspeicher, sondern, den Ansprüchen der Wissensgesellschaft genügend, ein multimedialer Ort für ein selbstgesteuertes Lernen. 1,5 Millionen Besucher und 2,7 Millionen Ausleihungen pro Jahr belegen das. Die Zahl der öffentlichen Veranstaltungen steigt und ist seit ihrer Eröffnung vor vier Jahren bei mehr als 1.110 angekommen. Die äußere, 40 Meter hohe Hülle der Bibliothek besteht aus einer Doppelfassade aus Sichtbeton und 288 Glasbausteinen, die nachts beleuchtet werden können. Der Zwischenraum ist ein Flanierweg, an den vier Seiten des Quaders steht das Wort „Bibliothek“ in vier Sprachen: neben Deutsch als Landessprache und Englisch als Weltsprache auch in Arabisch, stellvertretend für alle außer-europäischen Kulturen sowie schließlich in Koreanisch als Hinweis auf die Herkunft des Architekten Eun Young Yi. Und es gibt eine „Bibliothek für Schlaflose“: 24 Stunden lang kann man sich aus einem der 40 blau beleuchteten Fächer Bücher, Hörbücher und Filme ziehen.

Uwe Stuckenbrock berichtet über Veränderungen, von denen Stadtplaner und Architekten berufsmäßig träumen. Früher hätten sich in das Europaviertel mit seinen Bürobauten nicht sehr viele Menschen verirrt. „Ab und zu mal ein Hochzeitspaar, das sich am Mailänder Platz vor der Fassade der Bibliothek des 21. Jahrhunderts fotografieren ließ, abends war dann alles menschenleer.“ Heute geht es in diesem Viertel um den stark belebten Mailänder Platz mit seinen Restaurants zwischen Bibliothek und Milanoe südländisch zu. Im Sommer ist jeder der aufgestellten Liegestühle belegt. Der Platz und seine angrenzenden Straßen sind Fußgängerzonen, die Versorgung und Anlieferung des Centers erfolgt unterirdisch. Die vormals preußisch streng anmutende Baukörperstruktur ist aufgebrochen. Jeder einzelne Wohnblock mit seinen großen Innenhöfen, den hochwertigen Fassaden, individuell vorspringenden Loggien, Balkonen und Erkern adaptiert mediterranes Flair in einer jeweils eigenen Architektursprache. Mit einem Investitionsvolumen von 550 Millionen Euro, 2013 ausgezeichnet mit dem Mipim Award als „Best Futura Project“, dekoriert mit zwei Zertifikaten in Platin der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, war das Milanoe eine der größten Baustellen Europas.

Jahrhundertprojekte wie der Hanauer Stadtumbau und die Veredelung des Stuttgarter Güterbahnhofs zu einem neuen, lebendigen, in jeder Hinsicht vorzüglichen Wohnquartier fordern Architekten, Investoren, Stadtplaner und Politiker heraus. Sie bringen sich in Stellung und sie kämpfen miteinander. Es gehe um harte Interessen, das Ringen um gegenseitiges Vertrauen für eine lange gemeinsame Wegstrecke sei „keineswegs immer vergnügungssteuerepflichtig“ gewesen, erzählt Stuckenbrock. Der Stadtplaner i. R. erinnert sich zu gut an Investoren und Architekten, wie sie bei jedem Aufeinandertreffen als absolute Profis empfunden wurden. Wie verhält sich da eine eingeübte Planungsbürokratie – mit der Politik, immer wieder auch der eigenen städtischen Wirtschaftsförderung und einem Heer streitbarer Bürger im Nacken? Wie groß der Druck gewesen sein muss, lässt Stuckenbrocks Antwort erahnen. „Wir haben immer darauf geachtet, konsequenzialistisch zu sein.“

### „Ein Abenteuer“

Planverfahren und Architekturwettbewerb bewegten sich in Stuttgart in den herkömmlichen, gesetzlich vorgeschriebenen, jahrzehntelang eintrainierten und am Ende zuverlässigen Bahnen. Für den Rahmenplan gab es eine offene Bürgerbeteiligung mit bis zu 400 Teilnehmern in 15 Arbeitsgruppen und drei, vier Treffen – klassisch, gründlich, sorgfältig vorbereitet, rechtlich wasserdicht. Stuckenbrock gefällt die großstädtische Architektur von Einkaufszentrum und Wohnhäusern im Kontrast zu der, wie er sagt, puristischen Bibliothek auf der anderen Seite des Mailänder Platzes. Er habe ein „gutes Gefühl“. Und: „Ich gehe oft dorthin, um zu beobachten. So etwas macht man ja nicht alle Tage, das ist ein Abenteuer.“ Stadtplanung als Abenteuer? Für RKW hatte das in Stuttgart schon vor 25 Jahren mit der Planung für ein Multiplexkino begonnen. Die der 17 Stadthäuser auf dem Einkaufszentrum ist so etwas wie die logische Fortsetzung. Auch für den Stadtplaner Stuckenbrock, der sich so seine Gedanken

über den „Gegenwartsbürger“ macht, ist das Abenteuer noch lange nicht zu Ende. „In zehn bis zwanzig Jahren werden wir wissen, wie es am Ende ausgegangen ist“, sagt er.

Beide stadtplanerischen Verfahren haben ihre Berechtigung. Hanau hat nach dem Startschuss 2008 sieben Jahre lang gebraucht. Das in seinen Dimensionen gewaltigere in Stuttgart dauert an. In Hanau sorgte die intensivere Einbindung der Stadtgesellschaft für eine besondere Qualität. Auch hier wurden die verfassungsgemäßen Spielregeln eingehalten, es gab kein Plebiszit. Das überaus transparente und dialogorientierte Verfahren befeuert aber auch die Diskussion darüber, ob mit der Zeit mehr getan werden muss, als im Baugesetzbuch nachzulesen ist. In Hanau konnte die Politik in jeder Phase sicher sein, dass die Bürgerschaft hinter ihr steht und dass es für sie bei der nächsten Wahl keine Abstrafung geben würde. Anderswo kommt bereits allzu oft im Gefolge des Baggers auch der Protest.



**MATTHIAS ROSCHER**

Matthias Roscher ist freier Journalist und schreibt Reportagen und Artikel mit wirtschaftspolitischem Hintergrund für diverse Magazine und Tageszeitungen wie zum Beispiel „Welt am Sonntag“.



**MARTIN STEININGER**  
Volkswirt, bulwiengesa

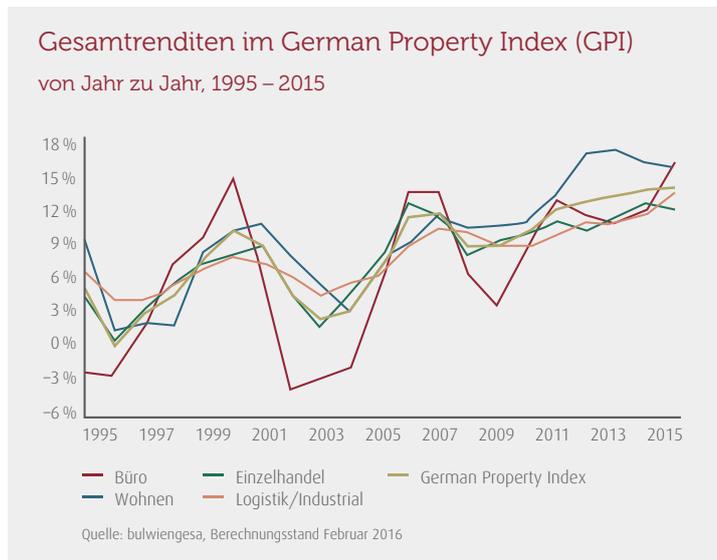
„Mehr denn je kommt es letztlich darauf an, die ‚Hidden Champions‘ zu identifizieren, die neben einer stabilen Ausschüttungsrendite auch die Möglichkeit bieten, an der (kommenden) Wertveränderung zu partizipieren.“

## Immobilieninvestmentmarkt 2016: weiter steigende Preise bei fallenden Renditen

Martin Steininger, Volkswirt, bulwiengesa

Wohn- und Gewerbeobjekte „made in Germany“ sind so rentabel wie lange nicht – allerdings eher für Halter und Verkäufer und weniger für Käufer. So lagen die Gesamtrenditen (Total Return) für deutsche Immobilienanlagen 2015 mit 13,3 Prozent (2014: 13,1 Prozent) gemäß dem von unserem Haus erhobenen Deutschen Immobilienindex GPI (German Property Index) auf ihrem absoluten Höhepunkt seit der deutschen Wiedervereinigung. Die Performance des GPI setzt sich aus der Wertänderungsrendite (Capital-Growth-Return) und der Mietrendite (Cash-Flow-Return) von Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien von 127 Städten zusammen. Die in dem Rahmen ermittelte Wertänderungsrendite ist zudem Grundlage der Preisbeobachtung und -analyse für gewerbliche Immobilien der Deutschen Bundesbank.

Die Spitzenwerte für 2015 geben berechtigten Anlass zu der Feststellung, dass wir uns nahezu auf dem Gipfel des aktuellen Marktzyklus befinden. Zu dem Anstieg trugen besonders die Segmente Logistik (12,9 %, 2014: 11,1 %) und Büro (15,5 %, 2014: 11,4 %) bei, wohingegen die Segmente Einzelhandel (11,4 % nach 12,1 % in 2014) und Wohnen (15,0 % nach 15,5 % in 2014) Einbußen hinnehmen mussten. Letzteres ist jedoch kein Indiz für die Schwäche des Marktes, sondern eher Ausdruck einer weniger dynamischen Entwicklung im Vergleich zu den Vorjahren und Beitrag zur Marktstabilisierung. Weil sich die gegenwärtigen Rahmenbedingungen – das historisch niedrige Zins- und Finanzierungsumfeld, die gesunkene Attraktivität alternativer Anlagemöglichkeiten sowie die gute Einkommens- und Geldvermögenssituation – nicht wesentlich ändern, wird auch aller Voraussicht nach die Nachfrage nach Eigentumswohnungen weiterhin hoch bleiben. Lediglich die Kaufpreise werden sich weniger dynamisch entwickeln als in der Vergangenheit.



## Immobilieninvestmentmarkt 2016: weiter steigende Preise bei fallenden Renditen

### Nachfrageüberhang am Investmentmarkt lässt Anfangsrendite weiter sinken

Wesentlicher Grund für das Allzeit-Hoch ist der fortgesetzte Nachfrageüberhang am Investmentmarkt. In der Folge stieg das gewerbliche Transaktionsvolumen 2015 zum sechsten Mal hintereinander auf 55,8 Milliarden Euro. Das sind 38 Prozent mehr als im Jahr davor (40,5 Milliarden Euro). Fast 47 Prozent entfielen hierbei auf Büroimmobilien, was einen Anstieg um 51 Prozent gegenüber 2014 bedeutet. Sowohl die Finanzmärkte als auch die Realwirtschaft senden aus Sicht der Immobilienbranche positive Signale. Dies schlägt sich in dem deutlich gestiegenen Transaktionsvolumen nieder. Gerade die Märkte für Gewerbeimmobilien an den sieben Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart erfreuen sich seit mehreren Jahren großer Beliebtheit, und Premium-Immobilien in Spitzenlagen, sogenannte Core-Objekte, gelten angesichts fehlender Investitionsalternativen spätestens seit der Finanz- und Wirtschaftskrise als vergleichsweise sichere Investments. Folglich entfielen 2015 wiederum mehr als die Hälfte (56 Prozent) aller getätigten Investments auf Immobilienanlagen in den sogenannten A-Städten.

### Auch 2016 steigende Spitzenmieten und sinkende Anfangsrenditen erwartet

Auch für 2016 ist weiterhin von einer großen Nachfrage nach erstklassigen Büro- und Logistikflächen auszugehen. Zwar legen die Projektentwicklungen fast überall zu, jedoch reicht das bestehende Angebot nicht aus. Gerade im Büroimmobiliensegment trifft eine gute Entwicklung der Beschäftigtenzahlen auf eine hohe Nachfrage nach Premiumflächen in den Ballungsräumen. Der seit der Finanz- und Wirtschaftskrise nur verminderte Start von neuen Projekten hat nicht nur 2015 das Angebot verknappt. Dieser Trend wird auch anhalten, so dass wir steigende Spitzenmieten und einen weiteren Abbau der Leerstände erwarten.



Das hohe Kaufinteresse seitens in- und ausländischer Investoren hat insbesondere bei Logistik- und Büroimmobilien 2015 zu stärkeren Renditekompressionen geführt. Dies spiegelt sich in den höheren Capital-Growth-Werten wider, die ausschlaggebend für die stärkere Entwicklung der Total Returns innerhalb der Segmente waren. Auch diese Entwicklung wird sich 2016 fortsetzen. Aufgrund des zu erwartenden Wachstums der Mietpreise wie auch infolge eines weiteren, allerdings kommoden Absinkens der Anfangsrenditen durch den Nachfrageüberhang werden die Immobilienpreise in nahezu allen gewerblichen Immobilienklassen 2016 weiter ansteigen.

### Entkopplung von Investment- und Mietmärkten bietet Chancen für renditeorientierte Investoren

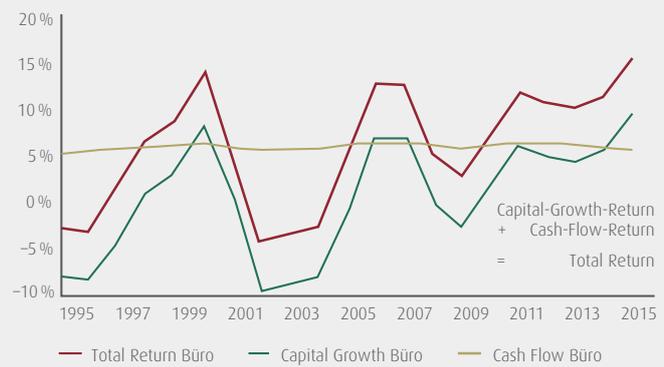
Innerhalb der Marktsegmente lässt sich zudem eine fortschreitende Entkopplung von Investment- und Mietmärkten feststellen, und zwar auch außerhalb der Metropolregionen. Bei Gewerbeimmobilien sind die niedrigen Renditen daher vor allem zinsinduziert und weniger durch die Fundamentaldaten gerechtfertigt. Zudem üben die hiesigen Immobilienmärkte eine hohe Anziehungskraft auf in- und ausländisches Kapital aus, und zwar bereits seit etwa 2010.



Deutlich wird dies daran, dass sich beispielsweise bei Büroimmobilien der Capital-Growth-Wert deutlich von 5,5 Prozent (2014) auf 9,7 Prozent (2015) erhöht hat und die Cash-Flow-Werte mit durchschnittlich 6 Prozent erstmalig seit 2007 weniger zum Total Return beitragen als die Capital-Growth-Komponente. Hintergrund ist, dass Metropolmärkte im Vergleich zu den nachrangigen Stadtkategorien, also B- oder C-Städte, durch hohe Ausschläge der Wertänderungsrate gekennzeichnet sind. In rezessiven Zeiten sinkt der Capital-Growth-Return somit stärker als in den übrigen Städten. Jedoch setzt der Aufschwung zu Beginn eines neuen Zyklus dann stärker ein.

In dieser Marktphase bieten sich – neben dem relativ konstant verlaufenden Cash-Flow-Return – hohe Renditechancen für Investoren. Umgekehrt bedeutet dies, dass die hohen Preise für Immobilien in Top-Lagen dazu führen, dass Investoren sich nun verstärkt auf sogenannte 1B-Lagen fokussieren. Diese garantieren ebenfalls einen relativ sicheren Cash Flow, wie etwa Objekte in Randgebieten von Metropolen oder mittelgroßen Städten. Mehr denn je kommt es letztlich darauf an, die „Hidden Champions“ zu identifizieren, die neben einer stabilen Ausschüttungsrendite auch die Möglichkeit bieten, an der (kommenden) Wertveränderung zu partizipieren.

### Gesamtrenditen für Büros im German Property Index (GPI) von Jahr zu Jahr, 1995 – 2015



#### MARTIN STEININGER Volkswirt

Martin Steininger ist Chefökonom des Beratungs- und Analyseunternehmens bulwiengesa.

## Keine Angst vor AIF

---

Gesetzliche Vorschriften, die Pflicht der Anleger, genau hinzuschauen, und warum geschlossene Spezial-AIF eine sinnvolle Alternative sind

Immer mehr Investoren beschäftigen sich mit Sachwerten, doch bestehen weiter Berührungsängste gegenüber den neuen „Alternativen Investmentfonds“ (AIF). Zwar ist das rechtliche Korsett seit 2013 eng, doch auch die strengste Regulierung kann den Anleger nicht von der Pflicht entbinden, sich selbst ein Bild zu machen.

---

Im Sommer dieses Jahres wird das KAGB nun drei Jahre in Kraft sein, und erst nach und nach zeichnen sich die Dimensionen seiner Umsetzung in der Praxis ab. Zwar gibt es noch Regelungsbedarf, was einige bilanzielle Einordnungen betrifft, doch sollte dieser in nächster Zeit vom Gesetzgeber gedeckt sein. Was es aber heißt, dass sich alle Kapitalanlagen nunmehr auf gleicher Augenhöhe befinden, wird vielen Anlegern und Vermögensverwaltern erst nach und nach wirklich bewusst. Nicht wenige institutionelle Investoren haben häufig noch Fragen oder sind unsicher, was die Chancen und Risiken der sogenannten neuen (regulierten) Welt betrifft.

### Klare Produkt- und Anbieterregelungen setzen einen verlässlichen Rahmen

Das KAGB hatte das bis dato geltende Investmentrecht ersetzt und definiert klare Regelungen für Produkte und Anbieter. Zunächst einmal muss danach jedes Investmentvermögen durch eine sogenannte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verwaltet werden. Ihre Kernaufgaben sind die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement, und beide müssen innerhalb der KVG hierarchisch und funktionell voneinander getrennt sein.

#### 1. Erlaubnispflicht und laufende Kontrolle

Für die Verwaltung von Investmentvermögen benötigt die KVG eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienst-

leistungsaufsicht (BaFin). Erteilt wird diese nur, wenn die BaFin von der Zuverlässigkeit und fachlichen Eignung der Geschäftsführung, einer ausreichenden personellen und finanziellen Ausstattung der KVG und einem tragfähigen Geschäftsplan überzeugt ist. Zudem kontrolliert die BaFin permanent den laufenden Geschäftsbetrieb und die Einhaltung der gesetzlichen Pflichten und Regeln.

#### 2. Risikocontrolling

Die KVG hat eine dauerhafte Risikocontrolling-Funktion einzurichten und aufrechtzuerhalten, die von den operativen Bereichen hierarchisch und funktionell unabhängig ist. Dieses wird kontinuierlich überprüft und die Risikosysteme fortlaufend an aktuelle Entwicklungen angepasst. Auch sind die KVGen verpflichtet, ihre Investments regelmäßigen Stresstests zu unterziehen.

#### 3. Liquiditätsmanagement

Die KVG muss über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem für jedes von ihr verwaltete Investmentvermögen verfügen, das es der KVG ermöglicht, die Liquiditätsrisiken der Investmentvermögen zu überwachen.

#### 4. Bewertung

Für Spezial-AIF gelten zudem umfassende Bewertungspflichten, die die KVG dazu verpflichten, mindestens einmal jährlich die Vermögensgegenstände zu bewerten und den Nettoinventarwert je Anteil am AIF zu berechnen.

## 5. Unabhängige Verwahrstelle

Das KAGB legt fest, dass jede KVG für jedes Investmentvermögen eine Verwahrstelle als Kontrollinstanz für alle wichtigen Geschäftsabläufe beauftragen muss, um ein Vieraugenprinzip zu schaffen. Diese ist in der Regel ein von der BaFin zugelassenes und kontrolliertes Kreditinstitut. Die Verwahrstelle ist u. a. für die Kontrolle aller Zahlungsströme des Investmentvermögens verantwortlich und gibt bestimmte Zahlungen erst dann frei, wenn sie festgestellt hat, dass diese korrekt sind. Darüber hinaus darf eine Reihe von Geschäften nur mit ihrer Zustimmung vorgenommen werden, beispielsweise der Erwerb von Vermögensgegenständen und die Aufnahme von Krediten.

## 6. Berichts- und Rechnungslegungspflichten

Seit der Einführung des KAGB sind Investmentvermögen auch neuen Anforderungen an die Rechnungslegung unterworfen. Diese gehen weit über das hinaus, was nach dem bis dato anwendbaren Handelsgesetzbuch (HGB) vorgesehen war. Den Anlegern wird damit ermöglicht, sich regelmäßig und umfassend über alle wirtschaftlichen Kerndaten des Investmentvermögens zu informieren. Vorgeschrieben ist zum Beispiel die jährliche Erstellung eines publikationspflichtigen Jahresberichts für jedes Investmentvermögen. Dieser umfasst den Jahresabschluss, einen Lagebericht, den „Bilanzeit“ und die Bestätigung durch einen externen Abschlussprüfer. Spätestens sechs Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres müssen der Jahresbericht und das Ergebnis der Prüfung offengelegt werden.



## Keine Angst vor AIF

### Hoher Aufklärungsbedarf bei geschlossenen Anlageprodukten

Die meisten Vorbehalte bestehen nach wie vor gegenüber geschlossenen Anlageprodukten. Das ist auf den ersten Blick nachvollziehbar, denn die Branche machte in den letzten Jahren immer wieder mit Skandalen und Insolvenzen von sich reden. Seit dem 22. Juli 2013 sind mit der Einführung des KAGB jedoch auch geschlossene Fonds als AIF umfassend reguliert und Teil des „weißen Kapitalmarktes“:

#### Alte Regelung

#### Neue Regelung

Keine Vorgaben	<b>Risiko- und Liquiditätsmanagement</b>	Vorgabe nach KAGB
Keine Vorgaben	<b>Berichtspflichten</b>	Jahresbericht an Anleger und Aufsicht, umfangreiche Anzeige- und Meldeverpflichtungen, u. a. seit Januar 2015 monatliche Meldung an die Bundesbank
Keine Vorgaben	<b>Bewertung</b>	Anteile und Assets sowie maßgebliche Veränderungen auf Ebene des Anlageobjektes oder des AIF müssen mindestens jährlich bewertet werden
Keine Pflicht	<b>Unabhängige Verwahrstelle</b>	Externe Kontrollinstanz zur Überprüfung der Geldflüsse und des Eigentums an den Assets ist per Gesetz vorgeschrieben
Keine	<b>Aufsicht des Anbieters</b>	Anbieter muss als Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassen sein und wird laufend überwacht

### Geschlossene Spezial-AIF als sinnvolle Alternative – nicht nur für Versicherungen und Pensionskassen

Infolge dieser strengen Regulierung durch das KAGB beginnt sich der Markt spürbar zu konsolidieren. Gleichzeitig etablieren sich erste Produkt-Neuheiten. Zu den „Neuen“ gehört der „geschlossene Spezial-AIF“ (Alternativer Investmentfonds). Ein breites Anlagespektrum und hohe regulatorische Flexibilität machen ihn für institutionelle Investoren gleich welcher Größe interessant – trotz oder gerade auch im Rahmen von neuer Anlageverordnung und Solvency II.

Gilt Letztere erst seit Anfang dieses Jahres, so wurde die Novellierung der Anlageverordnung vom Bundeskabinett zusammen mit der inhaltsgleichen Pensionsfonds-Kapitalanlageverordnung bereits vor mehr als einem Jahr verabschiedet und nunmehr auch an die durch Solvency II geschaffene Rechtslage angepasst. Mit der Überarbeitung wurden KAGB-konforme Vorgaben geschaffen und die Vorschriften aus dem Versicherungsaufsichtsgesetz konkretisiert. Definiert werden darin die Anlagegrundsätze für das gebundene Vermögen von Versicherungsunternehmen mit weniger als fünf Millionen Euro Beitrags-

aufkommen pro Jahr und von Pensionskassen. Auch für eine Vielzahl von Versorgungswerken wird die Anlageverordnung bestimmend bei der Allokation von Investments sein. Das Wichtigste aus Investorensicht: Von der geänderten Verordnung profitiert der geschlossene Spezial-AIF, denn das Vehikel ist nunmehr den offenen Spezialfonds gleichgestellt und damit Teil der Immobilienquote, soweit er unmittelbar oder mittelbar in Immobilien investiert. Im ersten Entwurf des Bundesfinanzministeriums war er dies noch nicht, und das Produkt drohte für weite Anlegerkreise uninteressant zu werden.

### Hohe regulatorische Flexibilität

Mit den seit Februar 2015 im Rahmen der Anlageverordnung abgesicherten gesetzlichen Rahmenbedingungen im Rücken kann es der geschlossene Spezial-AIF nunmehr als bislang einzige echte Produkt-Innovation infolge des KAGB insbesondere professionellen und semiprofessionellen Investoren ermöglichen, die Vorteile geschlossener Konzepte auszuschöpfen und seine Pluspunkte gegenüber offenen Spezial- und geschlossenen Publikums-AIF auszuspielen. So lassen zunächst einmal die Rahmenbedingungen, die das KAGB für geschlossene Spezial-AIF vorgibt, großen Spielraum bei der Gestaltung des Investments. Bis auf die Anforderung an die Bewertbarkeit der gehaltenen Assets beinhalten die relevanten Vorschriften keine spezifischen Einschränkungen hinsichtlich Anlagestrategie und Portfoliogestaltung – eine gute Voraussetzung, um individuelle Investmentlösungen für (semi)professionelle Anleger zu entwickeln. Zudem sind bei der Fremdfinanzierung keine fixen Leverage-Grenzen definiert. Auch können geschlossene Spezial-AIF im Gegensatz zu geschlossenen Publikums-AIF Währungsrisiken ohne Einschränkung eingehen. Somit können Anbieter von

geschlossenen Spezial-AIF aus einem großen, nahezu unbeschränkten Anlageuniversum auswählen und für die zu erwerbenden Vermögensgegenstände eine optimale Finanzierungsstruktur mit einer hohen regulatorischen Flexibilität gestalten.

Außerdem besteht durch die steuerliche Transparenz der InvKG ein stabiler und vorteilhafter steuerlicher Rahmen, der auch unabhängig von der Anzahl der erworbenen Objekte und einer dadurch vorhandenen oder nicht vorhandenen Risikomischung bestehen bleibt.

Korrespondierend mit den Möglichkeiten bei der Konzeption des geschlossenen Spezial-AIF bestehen auch große Freiheiten bei der Gestaltung der Anlagebedingungen. § 273 KAGB legt zwar fest, dass Anlagebedingungen für einen geschlossenen Spezial-AIF schriftlich niedergelegt werden müssen, definiert aber keine konkreten inhaltlichen Anforderungen. Konzeptionäre können und werden sicherlich u. U. auf den Katalog der erforderlichen Angaben in den Anlagebedingungen für Publikums-AIF (§ 266 KAGB in Verbindung mit § 162 KAGB) zurückgreifen. Gesetzlich ist dies jedoch nicht notwendig. In Bezug auf die Anlagebedingungen besteht insoweit gegenüber der Aufsichtsbehörde ausschließlich eine Anzeige-, nicht aber eine Genehmigungspflicht.

Ebenfalls bestehen Unterschiede zwischen geschlossenen Spezial-AIF und geschlossenen Publikums-AIF hinsichtlich der Unterlagen, die potenziellen Investoren vor Zeichnung ausgehändigt werden müssen. Investoren eines geschlossenen Publikums-AIFs müssen vor Zeichnung einen Verkaufsprospekt, dessen Mindestinhalt in § 269 KAGB in Verbindung mit § 165 KAGB detailliert festgelegt ist, sowie wesentliche Anlegerinformationen (wAI) gemäß

## Keine Angst vor AIF

---

§ 270 KAGB erhalten haben. Interessenten eines geschlossenen Spezial-AIF müssen lediglich Informationen gemäß § 307 KAGB mitgeteilt werden.

Diese vergleichsweise grobmaschige Regulierung der geschlossenen Spezial-AIF und seine weitreichende Flexibilität bieten Chancen für Anbieter und Investoren. Viele haben das bereits erkannt, denn die Nachfrage nach dem Vehikel eines geschlossenen Spezial-AIF ist zuletzt permanent angestiegen und hat dazu geführt, dass auch Anbieter offener Spezial-AIF dieses Geschäftsfeld erkunden. Allein 2015 entfielen von allen von der BaFin zugelassenen Produkten bereits 41 Prozent auf geschlossene Spezial-AIF.

### Geeignet auch unter Solvency II

Geeignet ist die Anlage in geschlossene Spezial-AIF auch für Versicherungen, die ab dem 1. Januar 2016 den geltenden Eigenkapitalhinterlegungsanforderungen der Solvency-II-Richtlinie unterliegen, denn die vorgenannten Vorteile des Produktes gelten auch unter Solvency II.

Gemäß Solvency II müssen Versicherer weiterentwickelte Solvabilitätsanforderungen beachten, denen eine ganzheitliche Risikobetrachtung zugrunde liegt. Hierbei sind neue Bewertungsvorschriften hinsichtlich Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zu berücksichtigen, die mit dem Marktwert anzusetzen sind. Auf diese Weise soll das Risiko der Insolvenz eines Versicherers verringert werden. Risikobehaftete Bilanzpositionen – und damit auch Immobilienanlagen – sind anteilig mit Eigenkapital zu unterlegen. Die Eigenkapitalhinterlegungsanforderung für Immobilieninvestitionen beträgt aktuell 25 Prozent, wobei es unerheblich ist, ob es sich um direkt gehaltene Immobilien handelt oder um indirekte Anlagen – unabhängig davon, ob sie über eine offene oder geschlossene Fondsstruktur gehalten werden. Im Rahmen der Risiko-

bewertung ist auf Basis eines Look-through-Ansatzes auf die Einzelbestände abzustellen. Der 25-Prozent-Schock bezieht sich dabei auf den Marktwert der im Fonds mittelbar oder unmittelbar gehaltenen Immobilien.

### Trotz aller Regulierung: Auf das Management kommt es an

Die Konsequenz, die jeder Anleger daraus ziehen sollte, ist, sich nach wie vor selbst ein Bild zu machen. Auch die strengste Regulierung entbindet die Investoren, insbesondere deren Entscheidungsgremien, nicht von den fortbestehenden Sorgfaltspflichten bei der Auswahl ihrer Anlagen, so dass auch weiterhin die Auswahl des Investmentvermögens im Rahmen einer Due Diligence zu prüfen ist. Neben der Passgenauigkeit bezüglich Anlagestrategie und -grundsätzen sollten (semi)professionelle Anleger vor allem auf zwei Punkte achten: dass es sich wirklich um einen regulierten und von der BaFin genehmigten AIF handelt und dass der Asset- und Fondsmanager über langjährige Immobilienerfahrung und einen ausgezeichneten Track Record verfügt.

Denn die eigentliche Herausforderung ist und bleibt es, das Investment über den gesamten Lebenszyklus so zu managen, dass die gewünschten Ausschüttungen aus der Bewirtschaftung auch geleistet werden können. Ohne beispielsweise die Fähigkeit, potenzielle Leerstände bei Immobilien vorzusehen oder bei Shopping-Centern einen geeigneten Mietermix zu finden, der viele Kunden anlockt, wird kein Assetmanager nachhaltig erfolgreich sein können.

Doch auch der beste Manager ist nicht vor einschneidenden Marktverwerfungen gefeit und kann nicht jede Entwicklung voraussehen. Eine hundertprozentige Sicherheit gibt es bei keinem Investment. Auch dessen sollten sich Anleger bewusst sein.

## Das Beste aus zwei Welten

	Offener Immobilien-Spezial-AIF	Geschlossener Immobilien-Spezial-AIF	Geschlossener Immobilien-Publikums-AIF
<b>Vehikel/Rechtsform</b>	Spezial-Sondervermögen mit Investitionsschwerpunkt Immobilien und festen Anlagebedingungen	Immobilien-Investment-KG	Immobilien-Investment-KG
<b>Charakter des Investments</b>	Investition in Wertpapiere	Unternehmerische Beteiligung, dem Direktinvestment nahe	Unternehmerische Beteiligung, dem Direktinvestment nahe
<b>Anleger</b>	Professionelle und semiprofessionelle Anleger	Professionelle und semiprofessionelle Anleger	Anlage grundsätzlich für alle Investoren möglich
<b>Risiko</b>	Grundsatz der Risikomischung, Single-Asset-Fonds nicht möglich	Grundsätzlich keine Risikostreuung notwendig, Single-Asset-Fonds möglich	Grundsatz der Risikomischung, Single-Asset-Fonds ab Mindestanlage von 20.000 Euro möglich
<b>Fremdfinanzierung</b>	Maximale Fremdfinanzierungsquote von 50 Prozent der Verkehrswerte	Keine grundsätzliche Fremdkapitalbegrenzung, aber Pflicht zur Anzeige bei der BaFin	Maximale Fremdfinanzierungsquote von 60 Prozent der Verkehrswerte
<b>Vertrieb</b>	Vertriebsanzeige	Vertriebsanzeige	Prospektpflicht



# REPORT

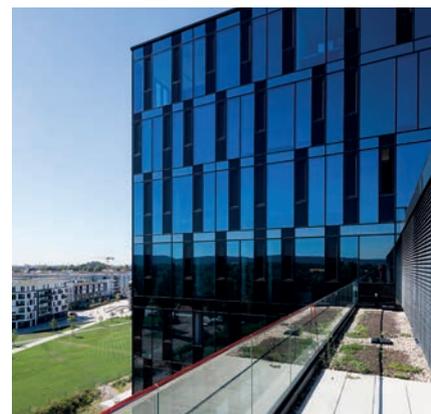
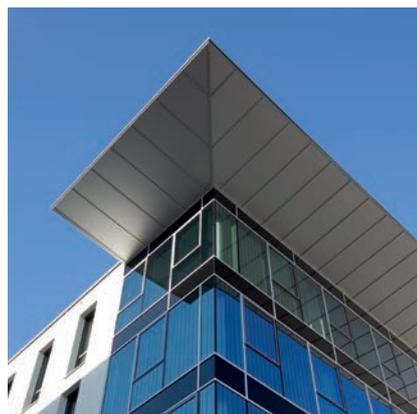
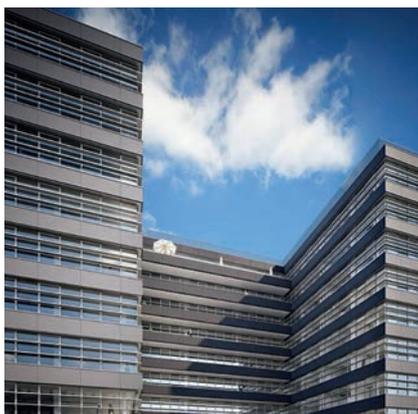


Neue Produkte, Platzierungen sowie An- und Verkäufe .....	44
Risikobericht .....	45
Ausblick .....	46–47
Performance-Kennzahlen .....	48–49
Gesamtbetrachtung Fonds 2015 .....	50–51
Gesamtbetrachtung Publikumsfonds 2015, kumuliert .....	52–53
Investitionsstandorte .....	54–55
Fonds .....	56–91
Weitere Fonds .....	92
Prüfungsbescheinigung .....	93
Kontakt und Impressum .....	94

---

## ZAHLEN UND DATEN 2015

Auf den folgenden Seiten legen wir im Detail Rechenschaft darüber ab, wie sich unsere Fonds im Jahr 2015 entwickelt haben. Wir freuen uns, berichten zu können, dass zum Ende des Berichtsjahres in allen Fonds die prognostizierten Ergebnisse erreicht worden sind.



## Neue Produkte, Platzierungen sowie An- und Verkäufe

---

2015/2016

### Wohnimmobilien

Aus unserem Immobilienspezialfonds SICAV-FIS Wohnen Deutschland I haben wir in 2015 alle Objekte in Düsseldorf, Hamburg und Köln für insgesamt 26,36 Millionen Euro und mit einer Wertsteigerung von etwa 15,7 Prozent veräußert.

Im Oktober 2015 konnten wir unseren geschlossenen AIF domicilium 11 „Little East“ nach etwa 15 Monaten erfolgreich platzieren. Der Fonds investiert insgesamt etwa 28,8 Millionen Euro in eine voll vermietete Neubau-Wohnanlage mit Mikro-Apartments in Frankfurt am Main. Das Eigenkapital von etwa 14,55 Millionen Euro haben wir ausschließlich bei institutionellen Investoren eingeworben.

Für einen institutionellen Investor haben wir im März 2016 in Stuttgart die im Bau befindliche Wohnanlage „Löwentor-Studios“ erworben. Die Immobilie mit einer Mietfläche von insgesamt etwa 3.400 Quadratmetern umfasst 105 voll möblierte 1-Zimmer-Mikro-Apartments, 111 Tiefgaragen-Stellplätze und eine Kindertagesstätte. Sie befindet sich an der Heilbronner Straße in zentraler Lage nahe dem Stuttgarter Hauptbahnhof und dem Shopping Center Milaneo. Die Fertigstellung ist für August 2016 geplant.

### Shopping-Center

Über eine Kaufoption haben wir uns Anfang 2016 das innerstädtische Einkaufs- und Kulturzentrum „Forum Hanau“ gesichert. Die aus fünf Baukörpern bestehende Immobilie mit einer Mietfläche von insgesamt etwa 36.400 Quadratmetern – davon 24.700 Quadratmeter Mietfläche für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen – wurde im September 2015 fertig gestellt und ist zu etwa 95 Prozent vermietet. Zu den Mietern zählen H&M, New Yorker, Esprit, Intersport, Toys‘R‘Us, die Nahversorger Rewe und dm sowie das Restaurant Vapiano. Öffentlicher Nutzer ist die Stadt Hanau mit der Stadtbibliothek, dem Stadtarchiv, der Wetterauer Gesellschaft für Naturkunde und einem Medienzentrum auf etwa 9.000 Quadratmetern. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 200 Millionen Euro. Verkäufer und Centermanager für die nächsten 15 Jahre ist die HBB-Gruppe, ein seit über 45 Jahren inhabergeführtes Hamburger Bauträger- und Projektentwicklungsunternehmen.

### Büroimmobilien

Im Mai 2015 starteten wir unser erstes speziell auf Stiftungen zugeschnittenes Produkt. Der Publikumsfonds FORum Hamburg „Fleet Office“ investiert in eine nahezu voll vermietete Neubau-Büroimmobilie in der Hamburger City Süd. Hauptmieter mit etwa 95 Prozent der Flächen ist die Hamburger Bezirksverwaltung der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG).

# Risikobericht

---

## Einleitung

Ein einheitliches Risikomanagement bei der Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH (Hamburg Trust REIM) sorgt dafür, dass Chancen und Risiken systematisch erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden. Ziel ist es, möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und Chancen sowie ihre finanziellen Auswirkungen zu gewinnen und durch angemessene Methoden und Prozesse zu steuern. Das Risikomanagement ist als kontinuierlicher Vorgang in die betrieblichen Abläufe integriert. Risiken und Chancen – definiert als negative bzw. positive Abweichungen von Planwerten – werden frühzeitig identifiziert und kommuniziert und können so den weiteren Managementprozess durchlaufen. Dazu dienen etwa die wöchentlichen Jours fixes des Management Boards sowie vierteljährliche Aufsichtsratssitzungen.

## Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der Hamburg Trust REIM basiert auf den Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) an die Gewährleistung der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen über eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation. Hiernach hat die Hamburg Trust REIM als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ein angemessenes Risikomanagementsystem zu unterhalten. Die spezifische Ausgestaltung des Risikomanagementsystems folgt den Anforderungen an das Risikomanagement für Investmentgesellschaften (InvMaRisk) der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht auf Grundlage der diesbezüglichen EU-Regularien.

Die Hamburg Trust REIM erfüllt diese Anforderungen durch die Definition von Risikostrategien für KVG und Investmentvermögen, die Durchführung von Risikoinventuren, ein laufendes Risikocontrolling, das Maßnahmenmanagement und die regelmäßige Durchführung von Stresstests. Im Rahmen der jährlichen Risikoinventur

werden sowohl für die Hamburg Trust REIM als auch die verwalteten AIF Risikokataloge definiert. Die Risiken werden monatlich überwacht, um Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und Maßnahmen ergreifen zu können. Erkannte Chancen und Risiken werden in den Planungs- und Prognoseprozessen berücksichtigt.

## Liquiditätsmanagement

Im Rahmen der Einrichtung eines angemessenen Liquiditätsmanagements hat die Hamburg Trust REIM Prozesse und Verfahren festgelegt, die es ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der Investmentvermögen sowie der KVG zu überwachen, und gewährleistet somit insbesondere, dass sich das jeweilige Liquiditätsprofil mit den Anlagen des Investmentvermögens und den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt. Das Liquiditätsmanagement ist in das zentrale Risikomanagementsystem eingebettet, so dass die Messung, Überwachung und Steuerung von Liquiditätsrisiken einheitlich erfolgt.

Hierzu führt die Hamburg Trust REIM unter Zugrundelegung sowohl von normalen als auch außergewöhnlichen Liquiditätsbedingungen regelmäßig Stresstests durch, um die Liquiditätsrisiken der KVG selbst sowie der AIF bewerten zu können. Ziel dieser Stresstests ist es, die Auswirkungen von negativen Ereignissen auf bestimmte Größen für den AIF zu ermitteln, um dadurch die Risikotragfähigkeit abzuleiten, gegebenenfalls Maßnahmen im Rahmen der Risikosteuerung einzuleiten und Schwellenwerte für das Risikocontrolling definieren zu können.

## Ausblick

---

Derzeit befinden sich zwei Projekte für institutionelle Investoren mit einem Eigenkapitalvolumen von insgesamt mehr als 500 Millionen Euro in Planung.

---

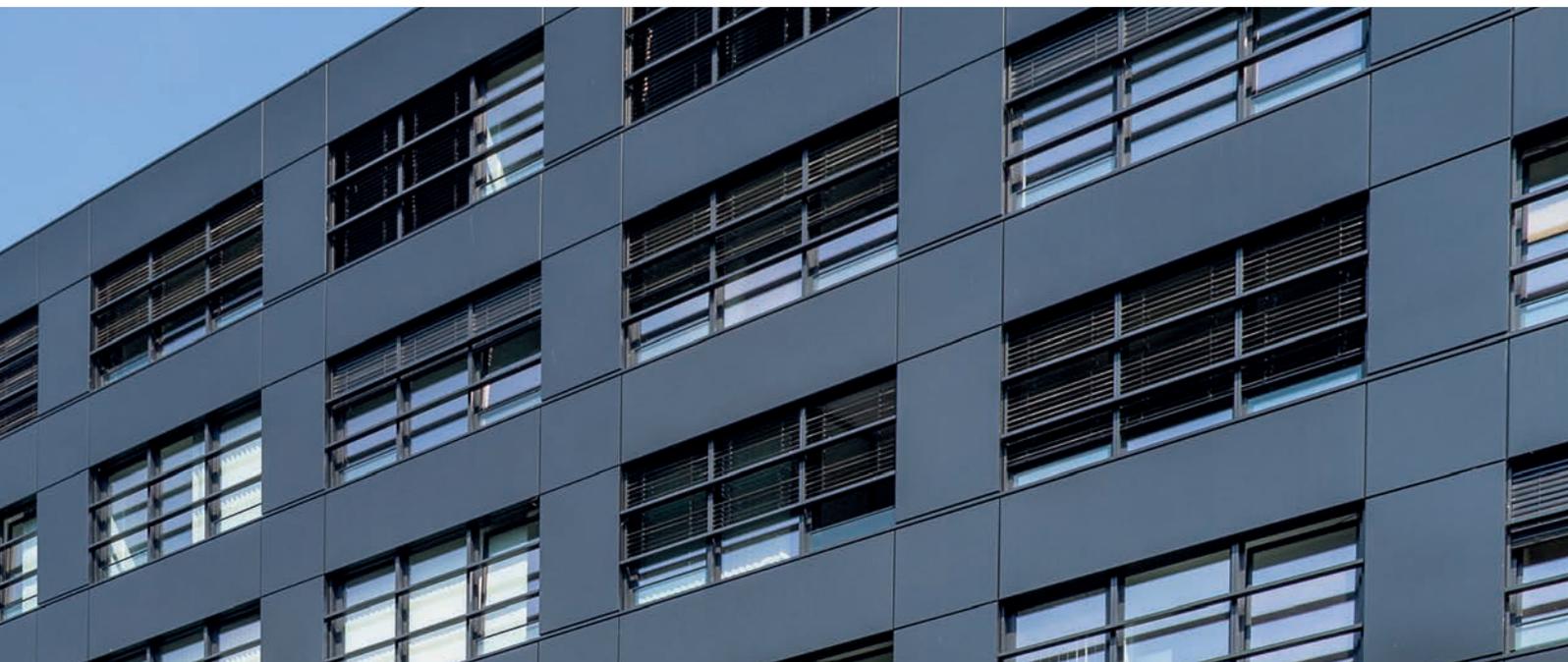
Mit dem shoppingINVEST setzen wir unsere erfolgreichen Investments in innerstädtische Shopping-Center fort und gehen gleichzeitig neue Wege in der Produktstrukturierung. Ziel ist der Aufbau eines risikodiversifizierten Portfolios aus Bestands-Centern, Neubauprojekten und Forward Purchases in westdeutschen Wachstumsregionen. Investiert wird ausschließlich in Center der „neuen Generation“, d. h. solche mit Erlebnis-Charakter, integriertem Online-Handel und professionellem, aktivem Center-Management vor Ort. Geplant ist der shoppingINVEST als geschlossener Spezial-AIF (Alternativer Investmentfonds).



Der domiciliumINVEST soll in innerstädtische Neubauprojekte bezahlbaren Wohnraums mit zeitgemäßer Flächenaufteilung, insbesondere kleineren Wohneinheiten, in großstädtischen Ballungsräumen investieren. Auch mit diesem Produkt entwickeln wir unsere bisherige Investmentstrategie – hier im Bereich Wohnen – weiter. Ziel ist hier ein früher Einstieg schon während der Bauphase in Form von Forward Purchases, wodurch der Fonds kein Entwicklungsrisiko trägt. Hamburg Trust ist bereits früh in die Bauplanung eingebunden, übernimmt die Erstvermietung von Wohneinheiten und verantwortet das laufende Management. Strukturiert werden soll domiciliumINVEST ebenfalls als geschlossener Spezial-AIF mit alternativer Einstiegsmöglichkeit über eine luxemburgische strukturierte Anleihe.

Im dritten Quartal 2016 werden wir insgesamt zwei Bauvorhaben übernehmen. Das Fleet Office I des Fonds FORum Hamburg „Fleet Office“ in der Hamburger Südstadt wird nach Fertigstellung in 2015 und fast einjähriger

Bewirtschaftung durch den Projektentwickler im August 2016 übergeben. Die 105 Mikro-Apartments der Löwentor-Studios in Stuttgart, eine Straßenbahnstation vom Shopping-Center Milaneo entfernt, folgen im September 2016. Damit erhöht sich das Volumen der von uns bewirtschafteten Flächen um 13.032 Quadratmeter auf insgesamt 249.817,83 Quadratmeter und der Gesamtwert aller von Hamburg Trust gemanagten Anlagen auf 1,082 Mrd. Euro.



## Performance-Kennzahlen

### I. Angaben auf KVG-Ebene/Generelle Kennzahlen der Asset-Klasse Immobilien

	2015	2014
Anzahl bereits aufgelegter Investmentvermögen		
AIF	3	2
Alt-Fonds	20	20
Anzahl der Zeichnungen zum Stichtag	8.584	8.573
Summe der bisher aufgelegten Investmentvermögen		
AIF (Bruttovermögen)	61.115.882	46.838.145
Alt-Fonds (Fondsvolumen)	966.254.640	985.435.125
Summe des bisher eingesammelten Eigenkapitals	531.050.698	525.876.144
Anzahl Jahre seit Erstemission	9	8
Durchschnittliche FK-Quote (bezogen auf Fondsvolumen/Bruttovermögen)	46,8 %	45,9 %
AIF: durchschnittliche Gesamtkostenquote:	3,5 %	1,8 %

### Aktive Investmentvermögen

	2015	2014
Anzahl der derzeit verwalteten Investmentvermögen		
AIF	3	2
Alt-Fonds	19	19
Anzahl der Zeichnungen zum Stichtag	8.584	8.573
Durchschnittliches Alter der verwalteten Investmentvermögen seit Auflage (bisherige Laufzeit)	4,2	3,3
Summe der derzeit verwalteten Investmentvermögen		
AIF (Bruttovermögen)	61.115.882	46.838.145
Alt-Fonds (Fondsvolumen)	915.579.640	934.760.125
Summe des derzeit verwalteten Eigenkapitals (anzusetzen mit dem ursprünglich eingeworbenen EK)	522.450.698	517.276.144
Summe der Tilgungsleistungen im Vergleich zum Vorjahr (absolut)	12.047.963	307.317
Summe der Liquidität im Vergleich zum Vorjahr (absolut)	57.050.654	60.526.709
Summe der Auszahlungen im Vergleich zum Vorjahr (absolut)	29.378.808	25.734.361
Auszahlungen für die gesamte Laufzeit (absolut)	72.465.936	43.087.127
Durchschnittliche Auszahlungen für das Berichtsjahr bezogen auf das eingezahlte EK	5,6 %	5,2 %
Durchschnittliche jährliche Auszahlungen für die gesamte Laufzeit bezogen auf das eingezahlte EK	3,7 %	3,0 %
AIF: kumulierte Nettoinventarwerte	43.211.331	31.886.153
AIF: Veränderung der Nettoinventarwerte in % <sup>1</sup>	28,3 %	0,0 %
AIF: kumulierte Asset-Marktwerte	83.100.000	79.500.000
AIF: Veränderung der Asset-Marktwerte in % <sup>1</sup>	4,5 %	0,0 %

### Aufgelöste Investmentvermögen

	2015	2014
Anzahl bereits aufgelöster Investmentvermögen		
AIF	0	0
Alt-Fonds	1	1
Durchschnittliche Laufzeit der aufgelösten Investmentvermögen	4	4
Summe der bereits aufgelösten Investmentvermögen (Fondsvolumen)	50,6 Mio. EUR	50,6 Mio. EUR
Summe des ursprünglichen EK	8,6 Mio. EUR	8,6 Mio. EUR
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung vor Steuern auf Investorenebene	16,2 Mio. EUR	16,2 Mio. EUR
Durchschnittliche Rendite p. a.	22 % (IRR)	22 % (IRR)

## II. Immobilienmanagement-Parameter

	2015	2014
Derzeit verwaltete Mietfläche Portfolio Deutschland	236.784,83 m <sup>2</sup>	226.245,08 m <sup>2</sup>
Davon vermietet zum Stichtag in %	98,63 %	98,88 %
Davon Leerstand zum Stichtag in %	1,37 %	1,12 %
Anzahl verwalteter Mieteinheiten Portfolio Deutschland <sup>2</sup>	2.524,00	2.662,00
Wohnen – Deutschland	2.102,00	2.261,00
Einzelhandel – Deutschland	385,00	369,00
Büro – Deutschland	36,00	31,00
Pflege – Deutschland	1,00	1,00
Durchschnitt verwalteter Mieteinheiten pro Objekt	143,05	129,27
Wohnen – Deutschland	140,13	125,61
Einzelhandel – Deutschland in Shopping-Centern <sup>2</sup> in restlichen Objekten <sup>2</sup>	172,19 182,00 2,10	162,43 171,00 2,45
Büro – Deutschland	6,00	6,00
Pflege – Deutschland <sup>3</sup>	1,00	1,00
WALT – Portfolio Deutschland <sup>4</sup> (ohne Mietoptionen)	11,28	9,92 Jahre
Einzelhandel – Deutschland	8,55	8,30 Jahre
Büro – Deutschland	14,65	9,09 Jahre
Pflege – Deutschland <sup>3</sup>	11,00	12,00 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge	7,76 Jahre	8,38 Jahre
Vermietungsvolumen Deutschland <sup>5</sup>	14.725,56 m <sup>2</sup>	80.758,88 m <sup>2</sup>
Büro – Deutschland	0,00 m <sup>2</sup>	4.175,83 m <sup>2</sup>
Einzelhandel – Deutschland	644,56 m <sup>2</sup>	48.406,65 m <sup>2</sup>
Wohnen – Deutschland	14.081,00 m <sup>2</sup>	19.494,39 m <sup>2</sup>
Mietvolumen Deutschland <sup>5</sup> (Summe NKM/Monat)	234.114,04 EUR	2.109.225,12 EUR

Objektkäufe – Deutschland (Übergang BNL)	1
Objekt 1	FORUM Mainz BGHM
Verkäufer	Molitor
Nutzungsart	Büro
Mietfläche	17.500 m <sup>2</sup>
Objektverkäufe – Deutschland (Übergang BNL)	3
Objekt 1	HT WD Kettwiger Straße S.à r.l.
Objekt 2	HT WD Objekt II S.à r.l.
Objekt 3	HT WD Objekt III S.à r.l.
Nutzungsart Objekt 1	Wohnen
Nutzungsart Objekt 2	Wohnen
Nutzungsart Objekt 3	Wohnen
Mietfläche Objekt 1	2.770 m <sup>2</sup>
Mietfläche Objekt 2	6.011 m <sup>2</sup>
Mietfläche Objekt 3	2.481 m <sup>2</sup>

1) Nur Bestandsfonds mit Vorjahreswert

2) Neue Position, in 2014 nicht berichtet

3) 1 Generalmieter mit 52 Pflegeheimplätzen

4) Gewichtung gemäß Anteil Fläche bestehender Mietverträge an der Gesamtfläche, keine Berücksichtigung unbefristeter Wohnungsmietverträge

5) Vermietungsvolumen 2014, u. a. durch Übergang BNL des Shopping-Centers Milaneo in Stuttgart mit 54.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, erhöht

## Gesamtbetrachtung

### Fonds 2015

Fondsbezeichnung	Fondsgesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Emissionsjahr	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
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
FORum – Park Office	Hamburg Trust HTG Deutschland 12 GmbH & Co. KG	Hamburg	2011–2013	Platziert
FORum Mainz	Hamburg Trust HTG Deutschland 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Hamburg	2014	Platziert
domicilium 11 „Little East“	Hamburg Trust HTG Deutschland 18 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Hamburg	2014–2015	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 Special Situations	Hamburg Trust HTG USA 6 GmbH & Co. KG	Hamburg	2012–2013	Platziert
Finest Selection 3	Hamburg Trust HTG USA 5 GmbH & Co. KG	Hamburg	2013–2014	Platziert

### In Platzierung

FORum Hamburg „Fleet Office“	Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Hamburg	seit 2015	in Platzierung
------------------------------	--	---------	-----------	----------------

Anzahl der Investoren Stand 31.12.2015	Typ	Fläche	Mieter	Vermietungsquote per 31.12.2015
211	Wohnimmobilie	13.053 m <sup>2</sup> 138 Stellplätze	Private Wohnungsmiete Diverse	97,9 % 93,5 %
435	Wohnimmobilie und Gewerbe	14.484 m <sup>2</sup> Wohnen 3.472 m <sup>2</sup> Gewerbe 291 Stellplätze	Private Wohnungsmiete U. a. Aldi, Coop Diverse	100 % 100 % 96,9 %
483	Wohnimmobilie	11.952 m <sup>2</sup> 160 Stellplätze	Private Wohnungsmiete Diverse	96,6 % 93,8 %
238	Wohnimmobilie und Gewerbe	10.239 m <sup>2</sup> Wohnen 74 m <sup>2</sup> Gewerbe 181 Stellplätze	Private Wohnungsmiete Gewerbefläche Diverse	100 % 0,0 % 83,4 %
137	Wohnimmobilie und Gewerbe	17.835 m <sup>2</sup> Wohnen 1.048 m <sup>2</sup> Gewerbe 33 m <sup>2</sup> Sonstiges (1 Lager)	Private Wohnungsmiete Diverse	98,6 % 100 %
377	Seniorenwohnanlage und Gewerbe	7.046 m <sup>2</sup> Wohnen 3.131 m <sup>2</sup> Pflegeheim 591 m <sup>2</sup> Gewerbe 154 Stellplätze	Private Wohnungsmiete, ASB (488 m <sup>2</sup> ) ASB ASB, Debeka Diverse	93,32 % 100 % 100 % 89,6 %
334	Studentenwohnanlage	16.873 m <sup>2</sup> 91 Stellplätze	Studierendenwerk Mainz Diverse	100 % 100 %
2.286	Shopping-Center und Geschäftszentrum	35.521 m <sup>2</sup> Laden 4.815 m <sup>2</sup> Büro 10.017 m <sup>2</sup> Lager	U.a. Primark, H&M, Rewe U. a. Deutsche Rentenversicherung Diverse	98,3 % 86,9 % 100 %
1.138	Shopping-Center und Geschäftszentrum	35.521 m <sup>2</sup> Laden 4.815 m <sup>2</sup> Büro 10.017 m <sup>2</sup> Lager	U.a. Primark, H&M, Rewe U. a. Deutsche Rentenversicherung Diverse	98,3 % 86,9 % 100 %
1.252	Shopping-Center und Geschäftszentrum	44.680 m <sup>2</sup> Laden 9.505 m <sup>2</sup> Lager 1.680 Stellplätze	U.a. Primark, Zara, H&M Diverse Diverse	99,9 % 97,5 % 100 %
441	Shopping-Center und Geschäftszentrum	44.680 m <sup>2</sup> Laden 9.505 m <sup>2</sup> Lager 1.680 Stellplätze	U.a. Primark, Zara, H&M Diverse Diverse	99,9 % 97,5 % 100 %
474	Büroimmobilie	8.050 m <sup>2</sup> Büro 892 m <sup>2</sup> Lager etc. 210 Stellplätze	Deutsche Apotheker-Ärztebank eG, Netpioneer GmbH u. a. Diverse Diverse	100 % 100 % 100 %
12	Büroimmobilie	17.500 m <sup>2</sup> Büro 515 Stellplätze	Berufsgenossenschaft Holz und Metall (BGHM) Diverse	100 %
11	Mikro-Appartements	5.853 m <sup>2</sup> Wohnen 121 m <sup>2</sup> Lager/Sonstiges 76 Stellplätze	DB Mobility Logistics AG Diverse Diverse	99,3 % 56,3 % 100 %
135	Büroimmobilie	Unbekannt	Diverse	Unbekannt
138	Büroimmobilie	Unbekannt	Diverse	Unbekannt
36	Büroimmobilie	Unbekannt	Diverse	Unbekannt
19	Büroimmobilie	68.691 m <sup>2</sup>	Diverse	95,42 %
44	Büroimmobilie	9.251 m <sup>2</sup> Büro 301 m <sup>2</sup> Lager 122 Stellplätze	Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG) Diverse Diverse	100 % 80,7 % 59,8 %

## Gesamtbetrachtung

Publikumsfonds 2015 kumuliert

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

### Immobilienfonds Deutschland

TEUR	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
domicilium 3	14.317	14.317	15.848	16.556	30.165	30.873	757	606
domicilium 5	34.650	34.650	28.470	28.470	63.120	63.120	1.514	1.558
domicilium 6	24.150	24.150	19.947	19.947	44.096	44.096	1.021	1.127
domicilium 7	18.112	16.763	12.767	12.767	30.879	29.530	882	828
domicilium 8 stabilis	13.390	15.882	10.771	13.021	24.161	28.904	697	936
domicilium 9	18.637	18.637	9.475	9.475	28.113	28.113	1.025	1.001
domicilium 10 universitas	28.875	28.875	12.337	12.337	41.212	41.212	1.403	1.428
domicilium 11 „Little East“	14.550	14.592	14.235	14.235	28.785	28.827	869	755
shopping edition 2	68.250	68.250	71.046	71.046	139.296	139.296	3.352	3.702
shopping edition 2.2	29.925	29.925	30.618	30.618	60.543	60.543	1.408	1.555
shopping edition 3	71.400	71.400	79.628	79.628	151.028	151.028	3.121	3.799
shopping edition 3.2	50.715	50.715	56.603	56.603	107.318	107.318	2.203	2.686
FORum – Park Office	13.650	13.650	13.768	13.768	27.418	27.418	780	779
FORum Mainz	27.756	27.756	24.532	24.532	52.287	52.287	1.625	1.729

### Immobilienfonds USA

USD								
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 3	22.460	6.445	0	0	22.460	6.443	K. A.	K. A.
Finest Selection 4 Special Situations	11.433	7.890	0	0	11.433	7.890	K. A.	K. A.

### In Platzierung

FORum Hamburg „Fleet Office“	22.236	20.752	12.717	0	34.953	20.752	K. A.	K. A.
------------------------------	--------	--------	--------	---	--------	--------	-------	-------



# Investitionsstandorte



## 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 domicilium 10 universitas	Wohnen	Mainz
9 FORum – Park Office	Büro	Karlsruhe
10 FORum Mainz	Büro	Mainz
11 shopping edition 2/ shopping edition 2.2	Shopping-Center	Dortmund
12 shopping edition 3/ shopping edition 3.2	Shopping-Center	Stuttgart
13 domicilium 11 „Little East“	Wohnen	Frankfurt am Main
14 FORum Hamburg „Fleet Office“	Büro	Hamburg
15 SICAV-FIS WOHNEN DEUTSCHLAND 1	Wohnen	Köln, Hamburg, Düsseldorf



## USA

### Realisierte Fonds

Fondsbezeichnung	Kategorie	Standort
16 Finest Selection/ Finest Selection 2	Büro	New York City, Washington, D.C.
17 Finest Selection 4 Special Situations	Büro	New York City

### Neue Fonds

18 Finest Selection 3	Büro	New York City, San Francisco
-----------------------	------	------------------------------



## domicilium 3

Hamburg-Bergedorf

### Entwicklung 2015 und Ausblick 2016

Auch in 2015 konnte die prospektgemäße Auszahlung in Höhe von 5,0 % bezogen auf die Pflichteinlage erfolgen. Die Wohnanlage in Hamburg-Bergedorf war während des Jahres überwiegend voll vermietet und weist auch in der ersten Jahreshälfte 2016 einen hohen Vermietungsstand aus. Aufgrund der erwarteten Entwicklung gehen wir auch für 2016 von einer Auszahlung in prospektierter Höhe aus.

### Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 3
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 2 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	2009
Komplementärin	Hamburg Trust Verwaltung HTV Europa GmbH, Hamburg
Fondsverwalter/Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Asset und Fonds Management 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 <sup>2</sup>
Übernahme	01.07.2010
Vermietungsstand Wohnen per 31.12.2015	97,9 %
Ø-Nettokaltmiete Wohnen per 31.12.2015	9,83 €/m <sup>2</sup>

## Soll-Ist-Vergleiche

### Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 Euro zum 31.12.2015

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	25.750	25.750	0
Steuerlast	0	16	16
Auszahlung	-5.625	-6.562	-937
Kapitalbindung	20.125	19.204	-921



## Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 99,73 %<sup>1</sup></b>			
Einzuwerbendes Eigenkapital (ohne Agio)	13.895.000	13.895.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	416.850	416.850	0
Fremdkapital	15.847.860	16.555.977	708.117
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>30.164.710</b>	<b>30.872.827</b>	<b>708.117</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 99,73 %<sup>1</sup></b>			
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, Zwischenfinanzierungs-Zinsen)	2.164.445	1.888.230	-276.215
Liquiditätsreserve	446.310	32.590	-413.720
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>30.164.710</b>	<b>30.872.827</b>	<b>708.117</b>

## Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2015			Kumuliert 2010–2015		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
<b>Objektebene</b>						
Mieteinnahmen	1.521.898	1.572.013	50.116	8.053.647	8.342.041	288.394
Sonstige Einnahmen	0	4.372	4.372	0	8.462	8.462
Zinsausgaben	-620.262	-635.935	-15.673	-3.484.793	-3.411.677	73.116
Sonstige Ausgaben	-111.553	-224.603	-113.051	-599.295	-676.230	-76.934
<b>Betriebsergebnis Objektebene</b>	<b>790.083</b>	<b>715.847</b>	<b>-74.236</b>	<b>3.969.559</b>	<b>4.262.596</b>	<b>293.037</b>
Tilgung	0	-68.293	-68.293	0	-375.610	-375.610
<b>Liquiditätsergebnis Objektebene</b>	<b>790.083</b>	<b>647.554</b>	<b>-142.529</b>	<b>3.969.559</b>	<b>3.886.986</b>	<b>-82.573</b>
Beteiligungsergebnis Dritte	-2.095	-3.822	-1.727	-10.527	-19.974	-9.446
Fondsebene – sonstige Einnahmen	21.000	0	-21.000	103.688	715	-102.973
Fondsebene – Ausgaben	-51.994	-37.309	14.684	-262.681	-190.380	72.300
<b>Betriebsergebnis konsolidiert</b>	<b>756.994</b>	<b>606.423</b>	<b>-150.572</b>	<b>3.800.039</b>	<b>3.677.347</b>	<b>-122.693</b>
Auszahlung absolut <sup>2</sup>	695.000	695.000	0	3.127.500	3.648.590	521.090
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio <sup>2</sup>	5,00 %	5,00 %	0,00 %	22,50 %	26,25 %	3,75 %
Liquiditätsreserve	1.118.849	61.346	-1.057.503	1.118.849	61.346	-1.057.503
Stand des Fremdkapitals	15.890.000	16.224.390	334.390			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,66 %	0,32 %	-0,34 %	-2,43 %	0,13 %	2,56 %

1) 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 99,7348 %.  
 2) Die Auszahlungen werden betragsgenau dargestellt. Im Soll und im Ist werden nur die Auszahlungen berücksichtigt, welche bis zum 31.12.2015 tatsächlich geleistet werden. Daher ist die Darstellung im Vergleich zum Emissionsprospekt abweichend.

## domicilium 5

Hamburg-Winterhude

### Entwicklung 2015 und Ausblick 2016

Der Fonds entwickelt sich planmäßig. Die Auszahlung für 2015 entsprach mit 4,75 % auf die Pflichteinlage dem prognostizierten Wert.

Sowohl Wohnungen als auch Gewerbeeinheiten waren 2015 weiterhin nahezu durchgängig voll vermietet. Die monatlichen Nettokaltmieten der Wohnungen lagen per 31. Dezember 2015 mit durchschnittlich 13,82 Euro/m<sup>2</sup> um 49 Cent über dem Wert des Vorjahres und etwa 6,2 % über dem im Prospekt kalkulierten Wert von 13,01 Euro/m<sup>2</sup>. Mit rund 3,08 Mio. Euro lagen auch die Gesamtmieteneinnahmen um etwa 128.000 Euro über der ursprünglichen Prognose.

Die Gewerbeflächen sind langfristig vermietet, so dass es hier in absehbarer Zeit keine Veränderungen geben sollte. Bei Wohnungskündigungen ist aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage weiterhin von einer zügigen Anschlussvermietung auszugehen. Für 2016 planen wir daher mit der prognosegemäß erhöhten Auszahlung von 5,0 % auf die Pflichteinlage.

### Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 5
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 3 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2009–2010
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	435

### Objektdaten

Standort	Barmbeker Straße 17–25/Knickweg 7–11
Objektart	Wohnanlage
Anzahl Wohneinheiten	181
Anzahl Gewerbeeinheiten	5
Anzahl Stellplätze gesamt	291 (inkl. 9 Motorradplätze)
Mietfläche gesamt	17.956 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	14.484 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	3.472 m <sup>2</sup>
Übernahme	01.05.2012
Vermietungsstand per 31.12.2015	
Wohnen	100 %
Gewerbe	100 %
Ø-Nettokaltmiete per 31.12.2015	
Wohnen	13,82 €/m <sup>2</sup>
Gewerbe	13,09 €/m <sup>2</sup>

## Soll-Ist-Vergleiche

### Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 Euro zum 31.12.2015

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	26.250	26.250	0
Steuerlast	0	123	123
Auszahlung	-3.167	-4.370	-1.204
Kapitalbindung	23.083	22.002	-1.081



## Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 94,90 %<sup>1</sup></b>			
Einzuzwerbendes Eigenkapital (ohne Agio)	32.995.000	32.995.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	1.649.750	1.649.750	0
Fremdkapital	28.470.000	28.470.000	0
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>63.119.750</b>	<b>63.119.750</b>	<b>0</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 94,90 %<sup>1</sup></b>			
Anschaffungs-/Herstellungskosten <sup>2</sup>	49.369.872	50.670.620	1.300.748
Nebenkosten der Vermögensanlage	500.000	526.783	26.783
Fondsvergütungen	5.226.708	5.226.708	0
Finanzierungskosten	4.747.538	4.016.261	-731.276
Liquiditäts- und Investitionsreserve inkl. Asset-Management-Rücklage	3.275.633	2.679.378	-596.255
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>63.119.750</b>	<b>63.119.750</b>	<b>0</b>

## Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2015			Kumuliert 2012 – 2015		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
<b>Objektebene</b>						
Mieteinnahmen	2.952.298	3.080.154	127.856	10.617.481	10.935.768	318.287
Sonstige Einnahmen	2.504	22.198	19.694	5.591	76.854	71.263
Zinsausgaben inkl. Gesellschafterdarlehenszinsen	-1.986.500	-1.986.509	-9	-7.540.500	-7.287.518	252.982
Sonstige Ausgaben	-239.708	-243.107	-3.398	-618.307	-646.456	-28.149
<b>Betriebsergebnis Objektebene</b>	<b>728.594</b>	<b>872.737</b>	<b>144.143</b>	<b>2.464.265</b>	<b>3.078.648</b>	<b>614.383</b>
Tilgung	0	0	0	0	0	0
<b>Liquiditätsergebnis Objektebene</b>	<b>728.594</b>	<b>872.737</b>	<b>144.143</b>	<b>2.464.265</b>	<b>3.078.648</b>	<b>614.383</b>
Beteiligungsergebnis Dritte	-37.158	-44.510	-7.351	-125.677	-157.011	-31.334
Fondsebene – sonstige Einnahmen	870.370	770.784	-99.586	3.429.957	2.815.877	-614.079
Fondsebene – Ausgaben	-47.391	-40.926	6.465	-172.750	-161.299	11.451
<b>Betriebsergebnis konsolidiert</b>	<b>1.514.415</b>	<b>1.558.086</b>	<b>43.671</b>	<b>5.595.793</b>	<b>5.576.215</b>	<b>-19.579</b>
Auszahlung absolut <sup>2</sup>	1.567.500	1.567.502	2	4.180.000	5.769.051	1.589.051
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio <sup>2</sup>	4,75 %	4,75 %	0,00 %	12,67 %	17,48 %	4,82 %
Liquiditätsreserve (inkl. Investitionsreserve)	4.691.426	2.486.542	-2.204.884	4.691.426	2.486.542	-2.204.884
Stand des Fremdkapitals	30.000.000	30.000.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,85 %	1,70 %	0,85 %	-2,69 %	1,03 %	3,72 %

1) Die Fonds KG ist mit 94,90 % an der Objekt KG beteiligt.

2) Die Auszahlungen werden betragsgenau dargestellt. Im Soll und im Ist werden nur die Auszahlungen berücksichtigt, welche bis zum 31.12.2015 tatsächlich geleistet werden. Daher ist die Darstellung im Vergleich zum Emissionsprospekt abweichend.

## domicilium 6

Frankfurt am Main, Europaviertel

### Entwicklung 2015 und Ausblick 2016

Der Fonds entwickelt sich planmäßig. Die Auszahlung für 2015 betrug prognosegemäß 5,0 % auf die Pflichteinlage und wurde quartalsweise rückwirkend ausgezahlt.

Am 31. Dezember 2015 waren von den 160 Wohnungen 155 vermietet. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen zum Stichtag betrug 13,22 Euro/m<sup>2</sup>. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr eine Mietsteigerung um 1,6 %. Zudem hat sich die Situation der nicht vermieteten Stellplätze deutlich verbessert: Waren zum Jahresende 2014 noch 43 Stellplätze nicht vermietet, so wies das Jahresende 2015 nur noch eine Anzahl von 10 Plätzen auf.

Zur Mitte des zweiten Quartals 2016 konnte der Leerstand der Wohnungen und der Stellplätze bereits halbiert werden, so dass lediglich zwei Wohnungen bzw. fünf Stellplätze nicht vermietet waren.

Auch für 2016 kann von einer Auszahlung in Höhe der prospektierten 5,0 % auf die Pflichteinlage ausgegangen werden. Die Auszahlung wird ebenfalls quartalsweise und rückwirkend erfolgen.

### Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 6
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 6 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	2010
Komplementärin	HTEO Europagarten 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	483

### Objektdaten

Standort	Hattersheimer Straße 29-37, Niedernhausener Straße 15-19
Objektart	Wohnanlage
Anzahl Wohneinheiten	160
Anzahl Garagenplätze	160
Wohnfläche	11.952 m <sup>2</sup>
Übernahme	01.01.2012
Vermietungsstand Wohnen per 31.12.2015	96,6 %
Ø-Nettokaltmiete Wohnen per 31.12.2015	13,22 €/m <sup>2</sup>

## Soll-Ist-Vergleiche

### Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 Euro zum 31.12.2015

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	26.250	26.250	0
Steuerlast	179	54	-124
Auszahlung	-3.750	-4.904	-1.154
Kapitalbindung	22.679	21.401	-1.278



## Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 99,73 %<sup>1</sup></b>			
Einzuwerbendes Eigenkapital (ohne Agio)	22.994.900	22.994.900	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.100	5.100	0
Agio	1.149.745	1.149.745	0
Fremdkapital	19.946.624	19.946.624	0
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>44.096.369</b>	<b>44.096.369</b>	<b>0</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 99,73 %<sup>1</sup></b>			
Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	35.436.285	36.558.381	1.122.096
Nebenkosten der Vermögensanlage	580.727	546.791	-33.936
Fondsvergütungen	4.398.320	4.398.379	59
Sonstiges	1.580.088	1.588.332	8.244
Liquiditätsreserve	2.100.950	1.004.487	-1.096.463
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>44.096.369</b>	<b>44.096.369</b>	<b>0</b>

## Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2015			Kumuliert 2012 – 2015		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
<b>Objektebene</b>						
Mieteinnahmen	1.977.436	1.961.576	-15.860	7.717.399	7.703.097	-14.302
Sonstige Einnahmen	0	2	2	0	21.785	21.785
Zinsausgaben	-646.168	-570.076	76.092	-2.589.418	-2.527.642	61.776
Sonstige Ausgaben	-124.198	-115.621	8.577	-491.983	-561.237	-69.254
<b>Betriebsergebnis Objektebene</b>	<b>1.207.070</b>	<b>1.275.881</b>	<b>68.810</b>	<b>4.635.998</b>	<b>4.636.003</b>	<b>5</b>
Tilgung	-167.182	-58.597	108.585	-167.182	-58.597	108.585
<b>Liquiditätsergebnis Objektebene</b>	<b>1.039.888</b>	<b>1.217.284</b>	<b>177.395</b>	<b>4.468.816</b>	<b>4.577.406</b>	<b>108.590</b>
Beteiligungsergebnis Dritte	-13.157	-9.623	3.535	-46.426	-24.660	21.766
Fondsebene – sonstige Einnahmen	69.374	35	-69.339	275.951	2.893	-273.057
Fondsebene – Ausgaben	-75.218	-81.114	-5.896	-303.745	-300.296	3.448
<b>Betriebsergebnis konsolidiert</b>	<b>1.020.887</b>	<b>1.126.582</b>	<b>105.695</b>	<b>4.394.596</b>	<b>4.255.343</b>	<b>-139.253</b>
Auszahlung absolut <sup>2</sup>	1.150.000	1.150.000	0	3.450.000	4.511.335	1.061.335
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio <sup>2</sup>	5,00 %	5,00 %	0,00 %	15,00 %	19,61 %	4,61 %
Liquiditätsreserve	3.045.546	748.495	-2.297.051	3.045.546	748.495	-2.297.051
Stand des Fremdkapitals	19.832.818	19.941.403	108.585			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,95 %	0,90 %	-0,05 %	1,50 %	0,46 %	-1,04 %

1) 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 %.

2) Die Auszahlungen werden betragsgenau dargestellt. Im Soll und im Ist werden nur die Auszahlungen berücksichtigt, welche bis zum 31.12.2015 tatsächlich geleistet werden. Daher ist die Darstellung im Vergleich zum Emissionsprospekt abweichend.

## domicilium 7

Böblingen/Sindelfingen

### Entwicklung 2015 und Ausblick 2016

Der Fonds entwickelt sich planmäßig. Die Auszahlung für 2015 entsprach mit 5,0% der Pflichteinlage dem prospektierten Wert und wurde rückwirkend quartalsweise ausbezahlt.

Am 31. Dezember 2015 waren alle 121 Wohnungen vermietet. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen zum Stichtag betrug 10,03 Euro/m<sup>2</sup>. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr eine Mietsteigerung um 1,1%. Über die vergangenen Jahre war ein kontinuierlicher Mietzinsanstieg zu vermerken (2014: 9,92 Euro/m<sup>2</sup>; 2013: 9,87 Euro/m<sup>2</sup>). Auch zur Mitte des zweiten Quartals 2016 war die Wohnanlage vollständig vermietet. Es wird für 2016 fortlaufend eine hohe Vermietungsquote erwartet.

Die über das Jahr 2015 leerstehende Gewerbeeinheit (vormals: Bistro) wurde zum 15. Mai 2016 an ein Immobilien- und Sachverständigenbüro neu vermietet. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt nach Vertragsabschluss bei 10,74 Euro/m<sup>2</sup>.

Auch für 2016 kann von einer Auszahlung in Höhe der prospektierten 5,0% auf die Pflichteinlage ausgegangen werden. Die Auszahlung wird ebenfalls quartalsweise und rückwirkend erfolgen.

### Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 7
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 8 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
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	238

### Objektdaten

Standort	Wilhelmine-Reichard-Weg 6 – 10
Objektart	Wohnanlage
Anzahl Wohneinheiten	121
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Anzahl Garagenplätze	181
Mietfläche gesamt	10.313 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	10.239 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	74 m <sup>2</sup>
Übernahme	18.12.2012
Vermietungsstand per 31.12.2015	
Wohnen	100%
Gewerbe	0,0%
Ø-Nettokaltmiete per 31.12.2015	
Wohnen	10,03 €/m <sup>2</sup>
Gewerbe	0,00 €/m <sup>2</sup>

## Soll-Ist-Vergleiche

### Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 Euro zum 31.12.2015

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	26.250	26.250	0
Steuerlast	0	146	146
Auszahlung	-2.500	-3.420	-920
Kapitalbindung	23.750	22.976	-774



## Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 99,74 %<sup>1</sup></b>			
Einzuwerbendes Eigenkapital (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
Fremdkapital	12.766.704	12.766.704	0
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>30.878.954</b>	<b>29.529.704</b>	<b>-1.349.250</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 99,74 %<sup>1</sup></b>			
Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	24.361.438	23.844.090	-517.348
Nebenkosten der Vermögensanlage	539.189	433.736	-105.453
Fondsvergütungen	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
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>30.878.954</b>	<b>29.529.704</b>	<b>-1.349.250</b>

## Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2015			Kumuliert 2013 – 2015		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
<b>Objektebene</b>						
Mieteinnahmen	1.381.596	1.288.025	-93.571	4.064.049	3.904.292	-159.757
Sonstige Einnahmen	0	10.562	10.562	0	18.802	18.802
Zinsausgaben	-375.788	-358.024	17.763	-1.127.363	-1.009.982	117.382
Sonstige Ausgaben	-95.309	-53.043	42.267	-273.910	-234.082	39.828
<b>Betriebsergebnis Objektebene</b>	<b>910.499</b>	<b>887.520</b>	<b>-22.979</b>	<b>2.662.776</b>	<b>2.679.031</b>	<b>16.255</b>
Tilgung	0	0	0	0	0	0
<b>Liquiditätsergebnis Objektebene</b>	<b>910.499</b>	<b>887.520</b>	<b>-22.979</b>	<b>2.662.776</b>	<b>2.679.031</b>	<b>16.255</b>
Beteiligungsergebnis Dritte	-7.849	-4.539	3.310	-18.744	-12.133	6.611
Fondsebene – sonstige Einnahmen	36.987	48	-36.940	103.457	55	-103.402
Fondsebene – Ausgaben	-57.172	-54.947	2.225	-169.994	-149.954	20.040
<b>Betriebsergebnis konsolidiert</b>	<b>882.466</b>	<b>828.082</b>	<b>-54.384</b>	<b>2.577.495</b>	<b>2.516.999</b>	<b>-60.496</b>
Auszahlung absolut <sup>2</sup>	862.500	798.250	-64.250	1.725.000	2.183.969	458.969
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio <sup>2</sup>	5,00 %	5,00 %	0,00 %	10,00 %	13,68 %	3,68 %
Liquiditätsreserve (inkl. Investitionsreserve)	1.774.958	918.080	-856.879	1.774.958	918.080	-856.879
Stand des Fremdkapitals	12.800.000	12.800.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	1,33 %	1,46 %	0,13 %	-3,31 %	1,23 %	4,54 %

<sup>1</sup>) Die Fonds KG ist zu 94,90 % an der Objekt KG beteiligt und ferner zu 94,90 % an der Objektgesellschaft GmbH. Daraus ergibt sich eine mittelbare Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG von 99,74 %.

<sup>2</sup>) Die Auszahlungen werden betragsgenau dargestellt. Im Soll und im Ist werden nur die Auszahlungen berücksichtigt, welche bis zum 31.12.2015 tatsächlich geleistet werden. Daher ist die Darstellung im Vergleich zum Emissionsprospekt abweichend.

## domicilium 8 stabilis

Berlin

### Entwicklung 2015 und Ausblick 2016

Der Fonds entwickelt sich weiterhin positiv, die Auszahlung für 2015 betrug prognosegemäß 5,0% auf die Pflichteinlage.

Der Vermietungsstand für die Wohn- und die Gewerbeflächen lag per 31. Dezember 2015 mit 98,3% weiterhin auf hohem Niveau (2014: 99,6%). Mit einer Steigerung um 2,47% lagen die Wohnungsmieten erneut höher als im Vorjahr. Dies ist auf die anhaltend hohe Nachfrage in Berlin zurückzuführen, wodurch frei werdende Wohnungen in der Regel zügig und mit Mietsteigerungen vermietet werden können. So liegt die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für die Wohnungen mit 7,05 Euro/m<sup>2</sup> etwa 8,6% höher als prospektiert (6,49 Euro/m<sup>2</sup>). Die Gesamtmieteinnahmen betragen etwa 1,53 Mio. Euro, etwa 41.000 Euro mehr als 2014 (ca. 1,49 Mio.).

Wir gehen weiterhin davon aus, dass wir frei werdende Wohnungen zügig und in der Regel mit Mietpreissteigerungen wieder vermieten bzw. einen Vermietungsstand von mindestens rund 98,0% halten werden. Auch für 2016 rechnen wir mit einer Auszahlung in Höhe von 5,0% auf die Pflichteinlage.

### Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 8 stabilis
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2011–2012
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	137

### Objektdaten

Objektart	8 Wohnanlagen in Berlin
Anzahl Wohneinheiten	260
Anzahl Gewerbeeinheiten	12
Anzahl Sonstiges	1 (Lager)
Stellplätze	–
Mietfläche gesamt	18.916 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	17.835 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	1.048 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche (Lager)	33 m <sup>2</sup>
Übernahme	Sukzessive vom 01.07.2011 bis 01.01.2013
Vermietungsstand per 31.12.2015	
Wohnen	98,6 %
Gewerbe	100,0 %
Ø-Nettokaltmiete per 31.12.2015	
Wohnen	7,05 €/m <sup>2</sup>
Gewerbe	7,94 €/m <sup>2</sup>

## Soll-Ist-Vergleiche

### Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 50.000 Euro zum 31.12.2015

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	51.500	51.500	0
Steuerlast	0	102	102
Auszahlung	-7.500	-9.249	-1.749
Kapitalbindung	44.000	42.354	-1.646



## Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 99,73 %<sup>1</sup></b>			
Einzuwerbendes Eigenkapital (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
Fremdkapital	10.770.829	13.021.334	2.250.505
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>24.160.679</b>	<b>28.903.784</b>	<b>4.743.105</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 99,73 %<sup>1</sup></b>			
Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	20.314.981	24.506.692	4.191.712
Nebenkosten der Vermögensanlage	190.100	145.674	-44.426
Fondsvergütungen	1.490.325	1.760.855	270.530
Sonstiges (Disagio, Zwischenfinanzierungs-Zinsen)	1.706.254	1.736.569	30.315
Liquiditätsreserve	459.020	753.994	294.974
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>24.160.679</b>	<b>28.903.784</b>	<b>4.743.105</b>

## Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2015			Kumuliert 2011 – 2015		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
<b>Objektebene</b>						
Mieteinnahmen	1.241.005	1.531.184	290.179	4.967.040	5.976.218	1.009.177
Sonstige Einnahmen	0	29.602	29.602	0	113.797	113.797
Zinsausgaben	-303.314	-266.610	36.704	-1.260.205	-1.150.806	109.399
Sonstige Ausgaben	-185.535	-279.206	-93.671	-753.326	-1.127.935	-374.609
<b>Betriebsergebnis Objektebene</b>	<b>752.156</b>	<b>1.014.970</b>	<b>262.815</b>	<b>2.953.509</b>	<b>3.811.274</b>	<b>857.765</b>
Tilgung	0	0	0	0	0	0
<b>Liquiditätsergebnis Objektebene</b>	<b>752.156</b>	<b>1.014.970</b>	<b>262.815</b>	<b>2.953.509</b>	<b>3.811.274</b>	<b>857.765</b>
Beteiligungsergebnis Dritte	-2.032	-12.768	-10.737	-7.977	-31.871	-23.893
Fondsebene – sonstige Einnahmen	24.389	85	-24.304	72.764	6.836	-65.928
Fondsebene – Ausgaben	-77.414	-66.397	11.017	-362.705	-330.853	31.852
<b>Betriebsergebnis konsolidiert</b>	<b>697.099</b>	<b>935.890</b>	<b>238.791</b>	<b>2.655.591</b>	<b>3.455.386</b>	<b>799.795</b>
Auszahlung absolut <sup>2</sup>	650.000	771.458	121.458	1.950.000	2.852.297	902.297
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio <sup>2</sup>	5,00 %	5,00 %	0,00 %	15,00 %	18,50 %	3,50 %
Liquiditätsreserve	1.164.611	1.357.084	192.473	1.164.611	1.357.084	192.473
Stand des Fremdkapitals	10.800.000	13.056.600	2.256.600			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	1,23 %	2,15 %	0,92 %	-0,06 %	0,43 %	0,49 %

<sup>1</sup>) 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 %.

<sup>2</sup>) Die Auszahlungen werden betragsgenau dargestellt. Im Soll und im Ist werden nur die Auszahlungen berücksichtigt, welche bis zum 31.12.2015 tatsächlich geleistet werden. Daher ist die Darstellung im Vergleich zum Emissionsprospekt abweichend.

## domicilium 9

Esslingen

### Entwicklung 2015 und Ausblick 2016

Der Fonds entwickelt sich planmäßig, die Auszahlung für 2015 betrug prognosegemäß 5,25 % auf die Pflichteinlage.

Der Vermietungsstand zum Jahresende 2015 über alle Mieteinheiten lag mit 95,6 % leicht unter dem Vorjahresergebnis (96,5 %). Die monatliche Bruttowarmmiete (inklusive Heiz- und Nebenkosten) der vermieteten Seniorenwohnungen lag per 31. Dezember 2015 mit durchschnittlich 19,16 Euro/m<sup>2</sup> leicht über dem Vorjahreswert. Auf Vorjahresniveau bewegten sich die Nettokaltmieten in den elf Wohnungen, die Teil des Pflegeheims sind (8,93 Euro/m<sup>2</sup>), sowie bei den übrigen Pflegeheimflächen (8,30 Euro/m<sup>2</sup>). Die Gewerbeflächen sind voll vermietet und deren durchschnittliche Nettokaltmiete lag zum Jahresende 2015 mit 9,28 Euro/m<sup>2</sup> auf Vorjahresniveau.

Auch 2016 ist bei den Seniorenwohnungen eine Prüfung der Bestandsverträge auf Mieterhöhungspotenziale vorgesehen. Insgesamt erwarten wir wiederum eine prognosegemäße Auszahlung in Höhe von insgesamt 5,25 % auf die Pflichteinlage.

### Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 9
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 13 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	2012
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	Senioren-Wohnanlage, Pflegeheim
Anzahl Wohneinheiten	153
Anzahl Pflegeheim	1 (mit 52 Betten)
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Anzahl Garagenplätze	154
Übernahme	01.09.2012
Mietfläche	10.768 m <sup>2</sup>
Wohnen	7.046 m <sup>2</sup>
Pflege	3.131 m <sup>2</sup>
Gewerbe	591 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand per 31.12.2015	
Wohnen	93,32 %
Pflege	100 %
Gewerbe	100 %
o-Nettokaltmiete per 31.12.2015	
Gesamt	14,39 €/m <sup>2</sup>

## Soll-Ist-Vergleiche

### Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 Euro zum 31.12.2015

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	26.250	26.250	0
Steuerlast	1.104	1.138	34
Auszahlung	-3.063	-3.942	-879
Kapitalbindung	24.292	23.446	-846



## Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 99,74 %<sup>1</sup></b>			
Einzuwerbendes Eigenkapital (ohne Agio)	17.745.000	17.745.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	887.250	887.250	0
Fremdkapital	9.475.291	9.475.291	0
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>28.112.541</b>	<b>28.112.541</b>	<b>0</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 99,74 %<sup>1</sup></b>			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	23.819.070	23.864.761	45.691
Nebenkosten der Vermögensanlage	339.200	347.558	8.358
Fondsvergütungen	3.126.975	3.126.975	0
Liquiditätsreserve	827.295	773.247	-54.049
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>28.112.541</b>	<b>28.112.541</b>	<b>0</b>

## Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2015			Kumuliert 2012 – 2015		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
<b>Objektebene</b>						
Mieteinnahmen	1.639.262	1.855.489	216.226	5.409.809	6.201.379	791.570
davon Betriebskostenanteil Wohnen <sup>3</sup>		202.635			815.073	
davon Nettomieteinnahmen		1.652.854			5.386.306	
Sonstige Einnahmen	0	119	119	0	3.776	3.776
Zinsausgaben	-332.500	-332.500	0	-1.108.333	-1.109.124	-791
Sonstige Ausgaben	-206.323	-440.047	-233.724	-690.017	-1.295.426	-605.409
<b>Betriebsergebnis Objektebene</b>	<b>1.100.439</b>	<b>1.083.061</b>	<b>-17.378</b>	<b>3.611.459</b>	<b>3.800.605</b>	<b>189.146</b>
Tilgung	0	0	0	0	0	0
<b>Liquiditätsergebnis Objektebene</b>	<b>1.100.439</b>	<b>1.083.061</b>	<b>-17.378</b>	<b>3.611.459</b>	<b>3.800.605</b>	<b>189.146</b>
Beteiligungseinnahmen Dritte	-20.917	-14.315	6.603	-59.652	-46.469	13.182
Fondsebene – sonstige Einnahmen	17.393	676	-16.718	50.506	3.596	-46.910
Fondsebene – Ausgaben	-71.417	-67.956	3.461	-264.965	-253.999	10.966
<b>Betriebsergebnis konsolidiert</b>	<b>1.025.498</b>	<b>1.001.465</b>	<b>-24.033</b>	<b>3.337.347</b>	<b>3.503.732</b>	<b>166.385</b>
Auszahlung absolut <sup>2</sup>	931.875	931.877	2	2.174.375	2.798.516	624.141
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio <sup>2</sup>	5,25 %	5,25 %	0,00 %	12,25 %	15,77 %	3,52 %
Liquiditätsreserve	1.990.268	1.478.462	-511.806	1.990.268	1.478.462	-511.806
Stand des Fremdkapitals	9.500.000	9.500.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	3,15 %	3,06 %	-0,09 %	9,30 %	9,58 %	0,28 %

1) 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 %.

2) Die Auszahlungen werden betragsgenau dargestellt. Im Soll und im Ist werden nur die Auszahlungen berücksichtigt, welche bis zum 31.12.2015 tatsächlich geleistet werden. Daher ist die Darstellung im Vergleich zum Emissionsprospekt abweichend.

3) Prognose.

## domicilium 10 universitas

Mainz

### Entwicklung 2015 und Ausblick 2016

Der Fonds entwickelt sich planmäßig. Für 2015 betrug die Auszahlung prognosegemäß 5,25 % auf die Pflichteinlage. Auf Prospektniveau bewegen sich ebenfalls die Gesamtmieteinnahmen von rund 1,9 Mio. Euro.

Da das gesamte Objekt über die Fondslaufzeit an das Studierendenwerk Mainz vermietet ist, rechnen wir in absehbarer Zeit mit keinen gravierenden Veränderungen bei den Mieterträgen. Wir gehen daher von einer planmäßigen Entwicklung aus. Vorgesehen ist eine jährliche Mieterhöhung von 1,98 %. Für 2016 erwarten wir wiederum eine Auszahlung entsprechend der Prognose in Höhe von 5,25 % auf die Pflichteinlage.

### Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 10 universitas
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 11 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	2013
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	334

### Objektdaten

Standort	Isaac-Fulda-Allee 4, 4a, 4b
Objektart	Studierenden-Wohnanlage
Mietfläche	16.873 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	91 Pkw- und 400 Fahrradstellplätze
Übernahme	01.12.2013
Vermietungsstand Wohnen per 31.12.2015	100,00 %

## Soll-Ist-Vergleiche

### Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 100.000 Euro zum 31.12.2015

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	105.000	105.000	0
Steuerlast	1.012	2.385	1.373
Auszahlung	-5.688	-9.608	-3.920
Kapitalbindung	100.325	97.777	-2.547



## Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 94,90 %<sup>1</sup></b>			
Einzuwerbendes Eigenkapital (ohne Agio)	27.495.000	27.495.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	1.374.750	1.374.750	0
Fremdkapital	12.337.000	12.337.000	0
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>41.211.750</b>	<b>41.211.750</b>	<b>0</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 94,90 %<sup>1</sup></b>			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	35.169.813	35.038.569	-131.244
Nebenkosten der Vermögensanlage	435.278	463.326	28.048
Fondsvergütungen	3.849.550	3.849.550	0
Finanzierungskosten	1.469.740	1.422.750	-46.990
Liquiditätsreserve	287.370	437.555	150.185
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>41.211.750</b>	<b>41.211.750</b>	<b>0</b>

## Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2015			Kumuliert 2013 – 2015		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
<b>Objektebene</b>						
Mieteinnahmen	1.918.134	1.930.793	12.660	3.955.767	3.980.840	25.074
Sonstige Einnahmen	81.230	81.444	215	169.228	168.663	-565
Zinsausgaben	-312.000	-316.333	-4.333	-650.000	-613.534	36.466
Sonstige Ausgaben	-48.464	-21.641	26.823	-112.681	-50.472	62.209
<b>Betriebsergebnis Objektebene</b>	<b>1.638.899</b>	<b>1.674.263</b>	<b>35.364</b>	<b>3.362.314</b>	<b>3.485.498</b>	<b>123.184</b>
Tilgung	0	0	0	0	0	0
<b>Liquiditätsergebnis Objektebene</b>	<b>1.638.899</b>	<b>1.674.263</b>	<b>35.364</b>	<b>3.362.314</b>	<b>3.485.498</b>	<b>123.184</b>
Beteiligungsergebnis Dritte	-83.584	-85.387	-1.804	-171.478	-177.760	-6.282
Fondsebene – sonstige Einnahmen	13.069	2.603	-10.466	25.261	10.355	-14.907
Fondsebene – Ausgaben	-165.055	-163.611	1.444	-410.763	-405.208	5.555
<b>Betriebsergebnis konsolidiert</b>	<b>1.403.329</b>	<b>1.427.868</b>	<b>24.538</b>	<b>2.805.334</b>	<b>2.912.884</b>	<b>107.550</b>
Auszahlung absolut <sup>2</sup>	1.443.750	1.443.751	1	1.564.063	2.642.156	1.078.094
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio <sup>2</sup>	5,25 %	5,25 %	0,00 %	5,69 %	9,61 %	3,92 %
Liquiditätsreserve	1.528.641	708.283	-820.358	1.528.641	708.283	-820.358
Stand des Fremdkapitals	13.000.000	13.000.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	2,65 %	2,66 %	0,01 %	2,13 %	5,02 %	2,89 %

1) Die Fonds KG ist mit 94,90 % an der Objekt KG beteiligt.

2) Die Auszahlungen werden betragsgenau dargestellt. Im Soll und im Ist werden nur die Auszahlungen berücksichtigt, welche bis zum 31.12.2015 tatsächlich geleistet werden. Daher ist die Darstellung im Vergleich zum Emissionsprospekt abweichend.

## domicilium 11 „Little East“

Frankfurt am Main

### Entwicklung 2015 und Ausblick 2016

Der Fonds erreichte im Oktober 2015 seine Vollplatzierung und weist damit ein Kommanditkapital von 14,5 Mio. Euro auf. Er wurde in Form eines Alternativen Investmentfonds (AIF) nach den neuen Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) gestaltet.

Zudem wurden im Dezember 2015 die erste prospektierte Auszahlung für 2014 und eine Vorabauszahlung für das Jahr 2015 geleistet. Die Auszahlung des Restbetrages für 2015 erfolgte im März 2016.

Von den 272 Mikro-Apartments sind 204 über zehn Jahre an die DB Mobility Logistics (Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn AG) mit zweimaliger Option auf Vertragsverlängerung um weitere fünf Jahre vermietet. Die übrigen 68 Wohneinheiten sind frei vermietbar. Zum 31. Dezember 2015 lag die Vermietungsquote bei 99,3 %. Der in den ersten Monaten 2016 aufgekommene Leerstand soll über das Jahr sukzessive abgebaut werden. Die prognostizierten Mieteinnahmen von 1,5 Mio. Euro für 2016 weichen marginal von dem prospektierten Wert ab.

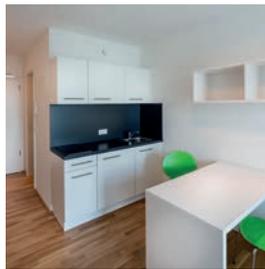
Es ist davon auszugehen, dass die avisierte Auszahlung von 6,0 % p. a. auf die Pflichteinlage auch für 2016 ausbezahlt werden kann. Die Auszahlung wird im März 2017 erfolgen.

### Fondsdaten

Fondsbezeichnung	domicilium 11 „Little East“
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 18 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	2014
Komplementärin	HTD18 Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter/Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	11

### Objektdaten

Standort	Ferdinand-Happ-Str. 21
Objektart	Wohnanlage, Mikro-Apartments
Anzahl Wohneinheiten	272
Anzahl der Stellplätze	76
Mietfläche	5.974,0 m <sup>2</sup> zzgl. 76 Stellplätze
Übernahme	30.11.2014
Vermietungsstand Wohnen per 31.12.2015	99,3 %
Ø-Nettokaltmiete Wohnen inkl. Deutsche Bahn per 31.12.2015	21,60 €/m <sup>2</sup>



## Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 94,90 %<sup>1</sup></b>			
Einzuwerbendes Eigenkapital (ohne Agio)	14.545.000	14.545.000 <sup>1</sup>	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.500	500
Agio	0	41.840	41.840
Fremdkapital	14.235.000	14.235.000	0
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>28.785.000</b>	<b>28.827.340</b>	<b>42.340</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 94,90 %<sup>1</sup></b>			
Immobilie	26.970.844	26.957.637	-13.207
Anschaffungsnebenkosten	598.386	538.295	-60.091
Nebenkosten der Vermögensanlage	108.037	153.119	45.082
Fondsvergütungen	1.000.000	1.041.425	41.425
Finanzierungskosten	52.195	61.723	9.528
Liquiditätsreserve	55.538	75.140	19.603
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>28.785.000</b>	<b>28.827.340</b>	<b>42.340</b>

## Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2015			Kumuliert 2014 – 2015		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
<b>Objektebene</b>						
Mieteinnahmen	1.567.680	1.524.492	-43.188	1.698.320	1.674.153	-24.167
Sonstige Einnahmen	0	34.480	34.480	0	159.494	159.494
Zinsausgaben	-333.000	-333.000	0	-360.750	-374.825	-14.075
Sonstige Ausgaben	-204.305	-256.893	-52.588	-233.466	-330.262	-96.795
<b>Betriebsergebnis Objektebene</b>	<b>1.030.375</b>	<b>969.079</b>	<b>-61.296</b>	<b>1.104.104</b>	<b>1.128.561</b>	<b>24.457</b>
Tilgung	0	0	0	0	0	0
<b>Liquiditätsergebnis Objektebene</b>	<b>1.030.375</b>	<b>969.079</b>	<b>-61.296</b>	<b>1.104.104</b>	<b>1.128.561</b>	<b>24.457</b>
Beteiligungsergebnis Dritte	-52.549	-49.423	3.126	-56.309	-57.557	-1.247
Fondsebene – sonstige Einnahmen	2.500	16.780	14.280	5.000	16.780	11.780
Fondsebene – Ausgaben	-111.205	-181.570	-70.366	-137.030	-201.112	-64.082
<b>Betriebsergebnis konsolidiert</b>	<b>869.121</b>	<b>754.866</b>	<b>-114.255</b>	<b>915.765</b>	<b>886.673</b>	<b>-29.092</b>
Auszahlung absolut <sup>2</sup>	46.644	723.594	676.950	46.644	723.594	676.950
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio <sup>2</sup>	0,32 %	4,97 %	4,65 %	0,32 %	4,97 %	4,65 %
Liquiditätsreserve	924.659	238.219	-686.440	924.659	238.219	-686.440
Stand des Fremdkapitals	15.000.000	15.000.000	0			

1) Die Fonds KG ist mit 94,90 % an der Objekt KG beteiligt.

2) Die Auszahlungen werden betragsgenau dargestellt. Im Soll und im Ist werden nur die Auszahlungen berücksichtigt, welche bis zum 31.12.2015 tatsächlich geleistet werden. Daher ist die Darstellung im Vergleich zum Emissionsprospekt abweichend.

## FORum – Park Office

Karlsruhe

### Entwicklung 2015 und Ausblick 2016

Der Fonds entwickelt sich weiterhin wie geplant. Die angestrebte und prospektierte Auszahlung in Höhe von 5,5 % bezogen auf die Pflichteinlage wurde für das Geschäftsjahr 2015 in vier Quartalsraten zu je 1,375 % geleistet.

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung betragen in 2015 insgesamt 1,53 Mio. Euro und liegen damit im prospektierten Bereich. Die Kostenentwicklung entspricht ebenso den prospektierten Annahmen.

Die Vollvermietung der Immobilie besteht nach wie vor. Daher gehen wir auch für 2016 von einer prognosegemäßen Auszahlung in Höhe von 5,5 % auf die Pflichteinlage aus.

### Fondsdaten

Fondsbezeichnung	FORum – Park Office
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 12 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2011–2013
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	474

### Objektdaten

Standort	Ludwig-Erhardt-Allee 20–24
Objektart	Bürogebäude
Mietfläche gesamt	8.942 m <sup>2</sup>
Stellplätze (TG)	210
Übernahme	15.10.2012
Vermietungsstand Büro per 31.12.2015	100 %
Ø-Nettokaltmiete per 31.12.2015	
Büro	13,27 €/m <sup>2</sup>
Einzelhandel	15,58 €/m <sup>2</sup>
Gesamt	13,61 €/m <sup>2</sup>

## Soll-Ist-Vergleiche

### Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 25.000 Euro zum 31.12.2015

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	26.250	26.250	0
Steuerlast	441	0	-441
Auszahlung	-3.438	-4.198	-760
Kapitalbindung	23.254	22.052	-1.202



## Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 89,99 %<sup>1</sup></b>			
Einzuwerbendes Eigenkapital (ohne Agio)	12.995.000	12.995.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	649.750	649.750	0
Fremdkapital	13.768.470	13.768.470	0
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>27.418.220</b>	<b>27.418.220</b>	<b>0</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 89,99 %<sup>1</sup></b>			
Anschaffungs-/Herstellungskosten	22.394.192	21.927.876	-466.316
Nebenkosten der Vermögensanlage	575.500	513.022	-62.478
Fondsvergütungen	2.156.737	2.156.737	0
Finanzierungskosten	1.471.203	1.443.099	-28.104
Finanzierungsreserve	216.000	216.000	0
Liquiditätsreserve	604.588	1.161.485	556.897
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>27.418.220</b>	<b>27.418.220</b>	<b>0</b>

## Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2015			Kumuliert 2012 – 2015		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
<b>Objektebene</b>						
Mieteinnahmen	1.538.417	1.511.609	-26.807	5.311.284	4.739.533	-571.752
Sonstige Einnahmen	0	20.074	20.074	0	36.410	36.410
Zinsausgaben	-552.330	-554.854	-2.524	-1.933.155	-1.686.105	247.050
Sonstige Ausgaben	-66.706	-32.433	34.273	-238.142	-88.392	149.750
<b>Betriebsergebnis Objektebene</b>	<b>919.381</b>	<b>944.397</b>	<b>25.016</b>	<b>3.139.987</b>	<b>3.001.446</b>	<b>-138.541</b>
Tilgung	0	0	0	0	0	0
<b>Liquiditätsergebnis Objektebene</b>	<b>919.381</b>	<b>944.397</b>	<b>25.016</b>	<b>3.139.987</b>	<b>3.001.446</b>	<b>-138.541</b>
Beteiligungsergebnis Dritte	-92.030	-94.534	-2.504	-314.313	-300.445	13.868
Fondsebene – sonstige Einnahmen	29.034	302	-28.732	91.249	14.051	-77.198
Fondsebene – Ausgaben	-76.413	-71.080	5.333	-291.674	-256.176	35.499
<b>Betriebsergebnis konsolidiert</b>	<b>779.972</b>	<b>779.085</b>	<b>-887</b>	<b>2.625.249</b>	<b>2.458.877</b>	<b>-166.372</b>
Auszahlung absolut <sup>2</sup>	715.000	714.901	-99	1.787.500	2.157.745	370.245
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio <sup>2</sup>	5,50 %	5,50 %	0,00 %	13,75 %	18,37 %	4,62 %
Liquiditätsreserve (inkl. Finanzierungsreserve)	1.658.338	1.678.618	20.280	1.658.338	1.678.618	20.280
Stand des Fremdkapitals	15.300.000	15.300.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	1,32 %	1,88 %	0,56 %	3,72 %	-0,23 %	-3,95 %

1) Die Fonds KG ist mit 89,99 % an der Objekt KG beteiligt.

2) Die Auszahlungen werden betragsgenau dargestellt. Im Soll und im Ist werden nur die Auszahlungen berücksichtigt, welche bis zum 31.12.2015 tatsächlich geleistet werden. Daher ist die Darstellung im Vergleich zum Emissionsprospekt abweichend. Die kumulierte Auszahlung in % im Ist berücksichtigt die zeitanteiligen Auszahlungen der Emissionsjahre.

## FORum Mainz

---

### Mainz

#### Entwicklung 2015 und Ausblick 2016

Der Fonds entwickelt sich planmäßig. Für 2015 betrug die Auszahlung prognosegemäß 7,1 % auf die Pflichteinlage. Auch die Mieteinnahmen entsprachen 2015 dem prognostizierten Wert.

Das gesamte Objekt ist für 15 Jahre an die BGHM Berufsgenossenschaft Holz und Metall, Körperschaft des öffentlichen Rechts, vermietet.

2016 werden Mieteinnahmen auf Vorjahresniveau erwartet. Für 2016 ist eine Auszahlung entsprechend der Prognose in Höhe von insgesamt 6,0 % auf die Pflichteinlage geplant.

#### Fondsdaten

Fondsbezeichnung	FORum Mainz
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	2013
Komplementärin	HTD17 Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter/Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH, Hamburg
Treuhandkommanditistin	-
Anzahl der Investoren	12

#### Objektdaten

Standort	Isaac-Fulda-Allee 18, Mainz
Objektart	Bürogebäude
Mietfläche gesamt	17.500 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	515
Übernahme	01.01.2015
Vermietungsstand Büro per 31.12.2015	100 %
Ø-Nettokaltmiete Büro per 31.12.2015	14,90 €/m <sup>2</sup>



## Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 94,90 %<sup>1</sup></b>			
Einzuwerbendes Eigenkapital (ohne Agio)	27.750.000	27.750.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.500	5.500	0
Agio	0	0	0
Fremdkapital	24.531.650	24.531.650	0
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>52.287.150</b>	<b>52.287.150</b>	<b>0</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 94,90 %<sup>1</sup></b>			
Immobilie	48.577.079	48.619.038	41.960
Fondsnebenkosten inkl. Erwerbsnebenkosten	500.000	436.664	-63.336
Fondsvergütungen	2.517.000	2.517.000	0
Finanzierungskosten	124.082	124.082	0
Kaufpreisreserve	355.000	313.040	-41.960
Liquiditätsreserve	213.990	277.326	63.336
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>52.287.150</b>	<b>52.287.150</b>	<b>0</b>

## Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2015			Kumuliert		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
<b>Objektebene</b>						
Mieteinnahmen <sup>2</sup>	3.340.576	3.437.963	97.387	3.340.576	3.437.963	97.387
Sonstige Einnahmen	0	38.556	38.556	0	38.556	38.556
Zinsausgaben	-1.129.645	-1.124.404	5.241	-1.129.645	-1.124.404	5.241
Sonstige Ausgaben	-60.109	-74.445	-14.336	-60.109	-74.445	-14.336
<b>Betriebsergebnis Objektebene</b>	<b>2.150.823</b>	<b>2.277.671</b>	<b>126.848</b>	<b>2.150.823</b>	<b>2.277.671</b>	<b>126.848</b>
Tilgung	-258.500	-263.756	-5.256	-258.500	-263.756	-5.256
<b>Liquiditätsergebnis Objektebene</b>	<b>1.892.323</b>	<b>2.013.915</b>	<b>121.592</b>	<b>1.892.323</b>	<b>2.013.915</b>	<b>121.592</b>
<b>Beteiligungsergebnis Dritte</b>	<b>-96.508</b>	<b>-102.710</b>	<b>-6.201</b>	<b>-96.508</b>	<b>-102.710</b>	<b>-6.201</b>
Fondsebene – sonstige Einnahmen	0	4.335	4.335	0	4.335	4.335
Fondsebene – Ausgaben	-170.894	-186.869	-15.975	-170.894	-186.869	-15.975
<b>Betriebsergebnis konsolidiert</b>	<b>1.624.920</b>	<b>1.728.670</b>	<b>103.750</b>	<b>1.624.920</b>	<b>1.728.670</b>	<b>103.750</b>
Auszahlung absolut <sup>3</sup>	1.979.920	1.979.920 <sup>4</sup>	0	1.979.920	1.979.920	0
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio <sup>3</sup>	7,13 %	7,13 %	0,00 %	7,13 %	7,13 %	0,00 %
Liquiditätsreserve	213.990	339.116	125.126	213.990	339.116	125.126
Stand des Fremdkapitals	25.591.500	25.586.244	-5.256			

1) Die Fonds KG ist mit 94,90 % an der Objekt KG beteiligt.

2) Im Ist-Wert sind Zahlungen für einen Wärmeversorgungsvertrag (rund 7.900 Euro pro Monat) enthalten, der im Soll-Wert nicht enthalten ist. Bei dessen Berücksichtigung ergibt sich ein Ist-Vergleichswert von rund EUR 3.343.000, womit die Mieteinnahmen sich auf Planniveau befinden.

3) Die Auszahlungen werden betragsgenau dargestellt. Im Soll und im Ist werden nur die Auszahlungen berücksichtigt, welche bis zum 31.12.2015 tatsächlich geleistet werden. Daher ist die Darstellung im Vergleich zum Emissionsprospekt abweichend.

## shopping edition 2

Dortmund

### Entwicklung 2015 und Ausblick 2016

Der Fonds hat für das Jahr 2015 seine planmäßige Auszahlung von 6,0 % p. a. auf die Pflichteinlage geleistet. Die Auszahlung erfolgte quartalsweise und rückwirkend.

Mit rund 20,6 Mio. Euro lagen die Nettomieteinnahmen des Dortmunder Shopping-Centers unmittelbar bei dem prospektierten Wert von 20,4 Mio. Euro. Für das Jahr 2016 werden ebenfalls Mieteinnahmen von 20,6 Mio. Euro erwartet. Prospektiert sind 2016 Mieteinnahmen von rund 21,2 Mio. Euro. Zurückzuführen ist diese Differenz auf die abgeschlossenen Mietverträge, welche hinsichtlich ihrer Mietanpassung an den Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt sind. In den vergangenen Jahren hat die Entwicklung des VPI eine Mietsteigerung von 2,2 % nicht zugelassen, wie kalkuliert worden war.

In 2016 werden die ersten auf fünf Jahre abgeschlossenen Verträge aus der Erstvermietung auslaufen. Damit liegt der Vorrang auf der Verlängerung der Mietverträge bzw. auf der Nachvermietung dieser Flächen. 2015 wurde zudem mit Armani Jeans ein weiteres, starkes Modelabel ins Center aufgenommen.

Es ist davon auszugehen, dass die avisierte Auszahlung von 6,0 % p. a. auf die Pflichteinlage auch für 2016 ausgezahlt werden kann.

### Fondsdaten

Fondsbezeichnung	shopping edition 2
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 4 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2009–2010
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	2.286

### Objektdaten

Standort	Westenhellweg 102–106
Objektart	Shopping-Center
Mietfläche gesamt	50.353 m <sup>2</sup>
Ladenfläche	35.521 m <sup>2</sup>
Bürofläche	4.815 m <sup>2</sup>
Lager- und Nebenfläche	10.017 m <sup>2</sup>
Stellplätze	730
Vermietungsstand per 31.12.2015	
Ladenfläche	98,3 %
Bürofläche	86,9 %
Lager- und Nebenfläche	98,5 %
Ø-Nettokaltmiete per 31.12.2015	
Einzelhandel	38,19 €/m <sup>2</sup>
Büro	9,55 €/m <sup>2</sup>

## Soll-Ist-Vergleiche

### Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 10.000 Euro zum 31.12.2015

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	10.500	10.500	0
Steuerlast	0	0	0
Auszahlung	-1.875	-2.375	-500
Kapitalbindung	8.625	8.125	-500



## Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 39,47 %<sup>1</sup></b>			
Einzuwerbendes Eigenkapital (ohne Agio)	64.995.000	64.995.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	3.249.750	3.249.750	0
Fremdkapital	71.045.842	71.045.842	0
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>139.295.592</b>	<b>139.295.592</b>	<b>0</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 39,47 %<sup>1</sup></b>			
Anschaffungs-/Herstellungskosten inkl. Investitionsreserve	111.371.649	107.295.539	-4.076.110
Nebenkosten der Vermögensanlage	600.000	497.723	-102.277
Fondsvergütungen	12.384.450	12.384.450	0
Finanzierungskosten	13.250.050	13.255.246	5.196
Zwischenfinanzierung	600.000	870.429	270.429
Liquiditätsreserve	1.089.444	4.992.204	3.902.760
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>139.295.592</b>	<b>139.295.592</b>	<b>0</b>

## Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2015			Kumuliert 2011 – 2015		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
<b>Objektebene</b>						
Mieteinnahmen	20.439.193	20.632.555	193.362	82.074.485	84.850.477	2.775.992
Sonstige Einnahmen	47.703	73.530	25.828	874.671	278.423	-596.249
Zinsausgaben	-8.657.196	-8.690.400	-33.204	-36.199.596	-37.295.574	-1.095.978
Sonstige Ausgaben	-1.616.550	-1.758.343	-141.793	-6.546.757	-8.881.622	-2.334.865
<b>Betriebsergebnis Objektebene</b>	<b>10.213.150</b>	<b>10.257.342</b>	<b>44.193</b>	<b>40.202.803</b>	<b>38.951.704</b>	<b>-1.251.100</b>
Tilgung	-1.840.404	0	1.840.404	-1.840.404	0	1.840.404
Zuführung zur Liquiditätsreserve	0	-500.000	-500.000	0	-762.092	-762.092
<b>Liquiditätsergebnis Objektebene</b>	<b>8.372.746</b>	<b>9.757.342</b>	<b>1.384.596</b>	<b>38.362.399</b>	<b>38.189.611</b>	<b>-172.788</b>
<b>Beteiligungsergebnis Dritte</b>	<b>-5.068.030</b>	<b>-5.906.128</b>	<b>-838.097</b>	<b>-23.220.794</b>	<b>-23.116.205</b>	<b>104.589</b>
Fondsebene – sonstige Einnahmen	198.560	1.177	-197.384	833.332	12.432	-820.899
Fondsebene – Ausgaben	-151.094	-150.350	745	-697.832	-687.159	10.673
<b>Betriebsergebnis konsolidiert</b>	<b>3.352.181</b>	<b>3.702.042</b>	<b>349.860</b>	<b>15.277.105</b>	<b>14.398.679</b>	<b>-878.425</b>
Auszahlung absolut <sup>2</sup>	3.900.000	3.900.000	0	12.187.500	15.437.069 <sup>2</sup>	3.249.569
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio <sup>2</sup>	6,00 %	6,00 %	0,00 %	18,75 %	23,75 %	5,00 %
Liquiditätsreserve	9.179.049	3.953.815	-5.225.234	9.179.049	3.953.815	-5.225.234
Stand des Fremdkapitals	178.159.596	180.000.000	1.840.404			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

1) Die Fonds KG ist mit 39,47 % an der Objekt KG beteiligt.

2) Die Auszahlungen werden betragsgenau dargestellt. Im Soll und im Ist werden nur die Auszahlungen berücksichtigt, welche bis zum 31.12.2015 tatsächlich geleistet werden. Daher ist die Darstellung im Vergleich zum Emissionsprospekt abweichend.

## shopping edition 2.2

Dortmund

### Entwicklung 2015 und Ausblick 2016

Der Fonds hat für das Jahr 2015 seine planmäßige Auszahlung von 6,0 % p. a. auf die Pflichteinlage geleistet. Die Auszahlung erfolgte quartalsweise und rückwirkend.

Mit rund 20,6 Mio. Euro lagen die Nettomieteinnahmen des Dortmunder Shopping-Centers unmittelbar bei dem prospektierten Wert von 20,4 Mio. Euro. Für das Jahr 2016 werden ebenfalls Mieteinnahmen von 20,6 Mio. Euro erwartet. Prospektiert sind 2016 Mieteinnahmen von rund 21,2 Mio. Euro. Zurückzuführen ist diese Differenz auf die abgeschlossenen Mietverträge, welche hinsichtlich ihrer Mietanpassung an den Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt sind. In den vergangenen Jahren hat die Entwicklung des VPI eine Mietsteigerung von 2,2 % nicht zugelassen, wie kalkuliert worden war.

In 2016 werden die ersten auf fünf Jahre abgeschlossenen Verträge aus der Erstvermietung auslaufen. Damit liegt der Vorrang auf der Verlängerung der Mietverträge bzw. auf der Nachvermietung dieser Flächen. 2015 wurde zudem mit Armani Jeans ein weiteres, starkes Modelabel ins Center aufgenommen.

Es ist davon auszugehen, dass die avisierte Auszahlung von 6,0 % p. a. auf die Pflichteinlage auch für 2016 ausgezahlt werden kann.

### Fondsdaten

Fondsbezeichnung	shopping edition 2.2
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 5 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionsjahr	2010
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	1.138

### Objektdaten

Standort	Westenhellweg 102 – 106
Objektart	Shopping-Center
Mietfläche gesamt	50.353 m <sup>2</sup>
Ladenfläche	35.521 m <sup>2</sup>
Bürofläche	4.815 m <sup>2</sup>
Lager- und Nebenfläche	10.017 m <sup>2</sup>
Stellplätze	730
Vermietungsstand per 31.12.2015	
Ladenfläche	98,3 %
Bürofläche	86,9 %
Lager- und Nebenfläche	98,5 %
Ø-Nettokaltmiete per 31.12.2015	
Einzelhandel	38,19 €/m <sup>2</sup>
Büro	9,55 €/m <sup>2</sup>

## Soll-Ist-Vergleiche

### Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 10.000 Euro zum 31.12.2015

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	10.500	10.500	0
Steuerlast	0	0	0
Auszahlung	-1.875	-2.375	-500
Kapitalbindung	8.625	8.125	-500



## Investitions- und Finanzierungsphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 17,01 %<sup>1</sup></b>			
Einzuwerbendes Eigenkapital (ohne Agio)	28.495.000	28.495.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	1.424.750	1.424.750	0
Fremdkapital	30.618.000	30.618.000	0
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>60.542.750</b>	<b>60.542.750</b>	<b>0</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 17,01 %<sup>1</sup></b>			
Anschaffungs-/Herstellungskosten inkl. Investitionsreserve	48.442.051	45.986.336	-2.455.716
Nebenkosten der Vermögensanlage	250.000	200.439	-49.561
Fondsvergütungen	5.325.450	5.325.450	0
Finanzierungskosten	5.710.257	5.712.496	2.239
Zwischenfinanzierung	100.000	402.698	302.698
Liquiditätsreserve	714.992	2.915.331	2.200.339
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>60.542.750</b>	<b>60.542.750</b>	<b>0</b>

## Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2015			Kumuliert 2011 – 2015		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
<b>Objektebene</b>						
Mieteinnahmen	20.439.193	20.632.555	193.362	82.074.485	84.850.477	2.775.992
Sonstige Einnahmen	47.703	73.530	25.828	874.671	278.423	-596.249
Zinsausgaben	-8.657.196	-8.690.400	-33.204	-36.199.596	-37.295.574	-1.095.978
Sonstige Ausgaben	-1.616.550	-1.758.343	-141.793	-6.546.757	-8.881.622	-2.334.865
<b>Betriebsergebnis Objektebene</b>	<b>10.213.150</b>	<b>10.257.342</b>	<b>44.193</b>	<b>40.202.803</b>	<b>38.951.704</b>	<b>-1.251.100</b>
Tilgung	-1.840.404	0	1.840.404	-1.840.404	0	1.840.404
Zuführung zur Liquiditätsreserve	0	-500.000	-500.000	0	-762.092	-762.092
<b>Liquiditätsergebnis Objektebene</b>	<b>8.372.746</b>	<b>9.757.342</b>	<b>1.384.596</b>	<b>38.362.399</b>	<b>38.189.611</b>	<b>-172.788</b>
<b>Beteiligungsergebnis Dritte</b>	<b>-6.948.542</b>	<b>-8.097.618</b>	<b>-1.149.077</b>	<b>-31.836.956</b>	<b>-31.693.558</b>	<b>143.397</b>
Fondsebene – sonstige Einnahmen	97.463	614	-96.849	420.848	7.843	-413.004
Fondsebene – Ausgaben	-113.484	-105.650	7.834	-525.509	-490.127	35.382
<b>Betriebsergebnis konsolidiert</b>	<b>1.408.183</b>	<b>1.554.688</b>	<b>146.505</b>	<b>6.420.783</b>	<b>6.013.769</b>	<b>-407.013</b>
Auszahlung absolut <sup>2</sup>	1.710.000	1.710.000	0	5.343.750	6.768.750	1.425.000
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio <sup>2</sup>	6,00 %	6,00 %	0,00 %	18,75 %	23,75 %	5,00 %
Liquiditätsreserve	4.392.024	2.160.350	-2.231.674	4.392.024	2.160.350	-2.231.674
Stand des Fremdkapitals	178.159.596	180.000.000	1.840.404			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

1) Die Fonds KG ist mit 17,01 % an der Objekt KG beteiligt.

2) Die Auszahlungen werden betragsgenau dargestellt. Im Soll und im Ist werden nur die Auszahlungen berücksichtigt, welche bis zum 31.12.2015 tatsächlich geleistet werden. Daher ist die Darstellung im Vergleich zum Emissionsprospekt abweichend.

## shopping edition 3

### Stuttgart

#### Entwicklung 2015 und Ausblick 2016

Der Fonds entwickelt sich planmäßig. Die Auszahlung für das Jahr 2015 lag mit 6,75% auf die Pflichteinlage 1,5%-Punkte über dem Prospektwert und wurde plangemäß 2016 an die Gesellschafter überwiesen.

Am 9. Oktober 2014 wurde das Shopping-Center Milano eröffnet, rund sechs Monate vor dem ursprünglich geplanten Termin. Die Gesamtvermietungsquote lag per 31. Dezember 2015 bei sehr guten 99%. Für das erste volle Betriebsjahr 2015 belaufen sich die Mieteinnahmen des Centers auf rund 22,9 Mio. Euro, was aufgrund der früheren Eröffnung des Centers deutlich über dem prospektierten Wert liegt (17,1 Mio. Euro).

Die vorläufige kalkulierte Gesamtinvestitionssumme des Projekts auf Ebene der Objekt KG liegt mit rund 411 Mio. Euro etwa 4,0% über dem ursprünglich geplanten Wert von 396 Mio. Euro. Die Mehraufwendungen gehen im Wesentlichen auf Prämien für die frühere Fertigstellung bzw. Eröffnung sowie die über Plan liegenden Mietabschlüsse zurück und sind durch die dafür in der Kalkulation geplanten Investitionsreserven gedeckt.

Für 2016 erwarten wir Mieteinnahmen in Höhe von rund 23,1 Mio. Euro. Die Auszahlung für 2016 wird mit voraussichtlich 6,0% auf die Pflichteinlage dem prospektierten Wert entsprechen.

#### Fondsdaten

Fondsbezeichnung	shopping edition 3
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 15 Fonds 1 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2013
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	1.252

#### Objektdaten

Standort	Mailänder Platz 7
Objektart	Shopping-Center
Mietfläche gesamt	54.185 m <sup>2</sup>
Anzahl Shops	187
Ladenfläche	44.680 m <sup>2</sup>
Lager- und Nebenfläche	9.505 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1.680
Vermietungsstand per 31.12.2015	
Ladenfläche	99,9%
Lager- und Nebenfläche	97,4%
Ø-Nettokaltemiete per 31.12.2015	
Einzelhandel	33,51 €/m <sup>2</sup>
Lager	12,83 €/m <sup>2</sup>
Sonstige Flächen	29,93 €/m <sup>2</sup>

#### Bauphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Fondsebene – sonstige Einnahmen	4.339.518	4.315.601	-23.917
Fondsebene – Ausgaben	-544.000	-544.000	0
<b>Gesamt</b>	<b>3.795.518</b>	<b>3.771.601</b>	<b>-23.917</b>
Auszahlung absolut	3.823.750	3.467.676	-356.074
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	5,62%	5,10% <sup>3</sup>	-0,52%
Liquiditätsreserve (inkl. Investitionsreserve)	7.194.055	8.038.508	844.453

#### Soll-Ist-Vergleiche

##### Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 100.000 Euro zum 31.12.2015

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	10.500	10.500	0
Steuerlast	0	0	0
Auszahlung	-5.623	-5.100	523
Kapitalbindung	99.377	99.900	523



## Investitions- und Finanzierungsphase<sup>1</sup>

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 32,50 %<sup>2</sup></b>			
Einzuzwerbendes Eigenkapital (ohne Agio)	67.995.000	67.995.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	3.399.750	3.399.750	0
Fremdkapital	79.628.216	79.628.216	0
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>151.027.966</b>	<b>151.027.966</b>	<b>0</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 32,50 %<sup>2</sup></b>			
Anschaffungskosten für Erwerb und Herstellung des Anlageobjektes inkl. Nebenkosten und Investitionsreserve	135.742.744	128.971.320	-6.771.424
Nebenkosten der Vermögensanlage	300.000	460.407	160.407
Fondsvergütungen	12.462.935	12.469.890	6.956
Zwischenfinanzierung	1.200.000	1.391.765	191.765
Liquiditätsreserve	1.322.287	7.734.583	6.412.296
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>151.027.966</b>	<b>151.027.966</b>	<b>0</b>

## Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2015			Kumuliert 2014–2015		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
<b>Objektebene</b>						
Mieteinnahmen	17.123.250	22.901.070	5.777.820	17.123.250	28.064.918	10.941.668
Sonstige Einnahmen	0	21.137	21.137	0	21.212	21.212
Zinsausgaben	-5.604.375	-8.360.625	-2.756.250	-5.604.375	-10.724.676	-5.120.301
Sonstige Ausgaben	-1.403.320	-1.938.537	-535.218	-1.403.320	-2.551.031	-1.147.711
<b>Betriebsergebnis Objektebene</b>	<b>10.115.555</b>	<b>12.623.045</b>	<b>2.507.490</b>	<b>10.115.555</b>	<b>14.810.423</b>	<b>4.694.868</b>
Tilgung	0	0	0	0	0	0
<b>Liquiditätsergebnis Objektebene</b>	<b>10.115.555</b>	<b>12.623.045</b>	<b>2.507.490</b>	<b>10.115.555</b>	<b>14.810.423</b>	<b>4.694.868</b>
<b>Beteiligungsergebnis Dritte</b>	<b>-6.827.867</b>	<b>-8.520.390</b>	<b>-1.692.523</b>	<b>-6.827.867</b>	<b>-9.996.841</b>	<b>-3.168.974</b>
Fondsebene – sonstige Einnahmen	140.787	15.267	-125.520	4.480.305	4.363.956	-116.348
Fondsebene – Ausgaben	-307.000	-318.703	-11.703	-851.000	-883.773	-32.773
<b>Betriebsergebnis konsolidiert</b>	<b>3.121.475</b>	<b>3.799.219</b>	<b>677.744</b>	<b>6.916.993</b>	<b>8.293.766</b>	<b>1.376.773</b>
Auszahlung absolut <sup>3</sup>	0	0	0	3.823.750	3.467.826	-355.924
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio <sup>3</sup>	0,00 %	0,00 %	0,00 %	5,62 %	5,10 %	-0,52 %
Liquiditätsreserve	10.315.530	12.560.522	2.244.992	10.315.530	12.560.522	2.244.992
Stand des Fremdkapitals	245.000.000	245.000.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

1) Die Darstellung der Mittelverwendung ist vorläufig. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten befinden sich derzeit in der Abstimmung mit der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG. Hier werden noch Änderungen erfolgen. Die Investitionsreserve von 5,9 Mio. Euro fließt in die tatsächliche Liquiditätsreserve ein, somit fällt hier die Ist-Position gegenüber der Soll-Position höher aus. In der Soll-Darstellung der Betriebsphase wurde prognosegemäß davon ausgegangen, dass die Investitionsreserve nicht investiert wird, und somit die Anfangsliquidität erhöht.

2) Die Fonds KG ist mit 32,50 % an der Objekt KG beteiligt.

3) Die bisher geleisteten Auszahlungen betreffen die Eigenkapitalverzinsung während der Bauphase. Die Auszahlungen werden betragsgenau dargestellt. Im Soll und im Ist werden nur die Auszahlungen berücksichtigt, welche bis zum 31.12.2015 tatsächlich geleistet werden. Daher ist die Darstellung im Vergleich zum Emissionsprospekt abweichend.

## shopping edition 3.2

### Stuttgart

#### Entwicklung 2015 und Ausblick 2016

Der Fonds entwickelt sich planmäßig. Die Auszahlung für das Jahr 2015 lag mit 6,75% auf die Pflichteinlage 1,5%-Punkte über dem Prospektwert und wurde plangemäß 2016 an die Gesellschafter überwiesen.

Am 9. Oktober 2014 wurde das Shopping-Center Milano eröffnet, rund sechs Monate vor dem ursprünglich geplanten Termin. Die Gesamtvermietungsquote lag per 31. Dezember 2015 bei sehr guten 99%. Für das erste volle Betriebsjahr 2015 belaufen sich die Mieteinnahmen des Centers auf rund 22,9 Mio. Euro, was aufgrund der früheren Eröffnung des Centers deutlich über dem prospektierten Wert liegt (17,1 Mio. Euro).

Die vorläufige kalkulierte Gesamtinvestitionssumme des Projekts auf Ebene der Objekt KG liegt mit rund 411 Mio. Euro etwa 4,0% über dem ursprünglich geplanten Wert von 396 Mio. Euro. Die Mehraufwendungen gehen im Wesentlichen auf Prämien für die frühere Fertigstellung bzw. Eröffnung sowie die über Plan liegenden Mietabschlüsse zurück und sind durch die dafür in der Kalkulation geplanten Investitionsreserven gedeckt.

Für 2016 erwarten wir Mieteinnahmen in Höhe von rund 23,1 Mio. Euro. Die Auszahlung für 2016 wird mit voraussichtlich 6,0% auf die Pflichteinlage dem prospektierten Wert entsprechen.

#### Fondsdaten

Fondsbezeichnung	shopping edition 3.2
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG Deutschland 15 Fonds 2 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2013
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	441

#### Objektdaten

Standort	Mailänder Platz 7
Objektart	Shopping-Center
Mietfläche gesamt	54.185 m <sup>2</sup>
Anzahl Shops	187
Ladenfläche	44.680 m <sup>2</sup>
Lager- und Nebenfläche	9.505 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1.680
Vermietungsstand per 31.12.2015	
Ladenfläche	99,9%
Lager- und Nebenfläche	97,4%
Ø-Nettokaltemiete per 31.12.2015	
Einzelhandel	33,51 €/m <sup>2</sup>
Lager	12,83 €/m <sup>2</sup>
Sonstige Flächen	29,93 €/m <sup>2</sup>

#### Bauphase

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Fondsebene – sonstige Einnahmen	3.065.721	3.067.678	1.957
Fondsebene – Ausgaben	-386.400	-386.400	0
<b>Gesamt</b>	<b>2.679.321</b>	<b>2.681.278</b>	<b>1.957</b>
Auszahlung absolut	2.535.694	2.101.979	-433.715
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	5,25%	4,35% <sup>3</sup>	-0,90%
Liquiditätsreserve (inkl. Investitionsreserve)	4.989.666	6.008.867	1.019.201

#### Soll-Ist-Vergleiche

##### Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 100.000 Euro zum 31.12.2015

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
Einzahlung	105.000	105.000	0
Steuerlast	0	0	0
Auszahlung	-5.250	-4.352	898
Kapitalbindung	99.750	100.648	898



## Investitions- und Finanzierungsphase<sup>1</sup>

in EUR	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 23,10 %<sup>2</sup></b>			
Einzuwerbendes Eigenkapital (ohne Agio)	48.295.000	48.295.000	0
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	2.414.750	2.414.750	0
Fremdkapital	56.602.986	56.602.986	0
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>107.317.736</b>	<b>107.317.736</b>	<b>0</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG inkl. Objektgesellschaft pro rata 23,10 %<sup>2</sup></b>			
Anschaffungskosten für den Erwerb und Herstellung des Anlageobjektes inkl. Nebenkosten und Investitionsreserve	96.497.522	91.678.078	-4.819.444
Nebenkosten der Vermögensanlage	300.000	33.956	-266.044
Fondsvergütungen	8.924.175	8.940.874	16.699
Zwischenfinanzierung	950.000	1.235.260	285.260
Liquiditätsreserve	646.039	5.429.567	4.783.529
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>107.317.736</b>	<b>107.317.736</b>	<b>0</b>

## Bewirtschaftungs- bzw. Betriebsphase

in EUR	2015			Kumuliert 2014–2015		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
<b>Objektebene</b>						
Mieteinnahmen	17.123.250	22.901.070	5.777.820	17.123.250	28.064.918	10.941.668
Sonstige Einnahmen	0	21.137	21.137	0	21.212	21.212
Zinsausgaben	-5.604.375	-8.360.625	-2.756.250	-5.604.375	-10.724.676	-5.120.301
Sonstige Ausgaben	-1.403.320	-1.938.537	-535.218	-1.403.320	-2.551.031	-1.147.711
<b>Betriebsergebnis Objektebene</b>	<b>10.115.555</b>	<b>12.623.045</b>	<b>2.507.490</b>	<b>10.115.555</b>	<b>14.810.423</b>	<b>4.694.868</b>
Tilgung	0	0	0	0	0	0
<b>Liquiditätsergebnis Objektebene</b>	<b>10.115.555</b>	<b>12.623.045</b>	<b>2.507.490</b>	<b>10.115.555</b>	<b>14.810.423</b>	<b>4.694.868</b>
Beteiligungsergebnis Dritte	-7.778.532	-9.706.710	-1.928.178	-7.778.532	-11.388.733	-3.610.201
Fondsebene – sonstige Einnahmen	94.466	2.554	-91.911	3.160.187	3.079.843	-80.344
Fondsebene – Ausgaben	-228.200	-232.482	-4.282	-614.600	-638.044	-23.444
<b>Betriebsergebnis konsolidiert</b>	<b>2.203.289</b>	<b>2.686.407</b>	<b>483.119</b>	<b>4.882.610</b>	<b>5.863.489</b>	<b>980.879</b>
Auszahlung absolut <sup>3</sup>	0	0	0	2.535.694	2.101.979	-433.715
Auszahlung in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio <sup>3</sup>	0,00 %	0,00 %	0,00 %	5,25 %	4,35 %	-0,90 %
Liquiditätsreserve	7.192.955	9.191.077	1.998.123	7.192.955	9.191.077	1.998.123
Stand des Fremdkapitals	245.000.000	245.000.000	0			
Steuerliches Ergebnis Fonds KG in Prozent auf das Eigenkapital ohne Agio	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

1) Die Darstellung der Mittelverwendung ist vorläufig. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten befinden sich derzeit in der Abstimmung mit der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG. Hier werden noch Änderungen erfolgen. Die Investitionsreserve von 4,2 Mio. Euro fließt in die tatsächliche Liquiditätsreserve ein, somit fällt hier die Ist-Position gegenüber der Soll-Position höher aus. In der Soll-Darstellung der Betriebsphase wurde prognosegemäß davon ausgegangen, dass die Investitionsreserve nicht investiert wird, und somit die Anfangsliquidität erhöht.

2) Die Fonds KG ist mit 23,10 % an der Objekt KG beteiligt.

3) Die bisher geleisteten Auszahlungen betreffen die Eigenkapitalverzinsung während der Bauphase. Die Auszahlungen werden betragsgenau dargestellt. Im Soll und im Ist werden nur die Auszahlungen berücksichtigt, welche bis zum 31.12.2015 tatsächlich geleistet werden. Daher ist die Darstellung im Vergleich zum Emissionsprospekt abweichend.

## Finest Selection und Finest Selection 2

New York City, Washington D.C., San Francisco

### Börsengang der Paramount Group

Die Paramount Group hat am 18. November 2014 einen Börsengang (Initial Public Offering, kurz: IPO) an der New Yorker Börse absolviert. Partizipiert daran haben auch jene Paramount-Fonds, in welche die Fonds Finest Selection und Finest Selection 2 investiert waren: PGRF IV Parallel Fund (Cayman) L.P. bzw. PGRF V (Core) Parallel Fund (Cayman) L.P. Im Zuge der dafür von Paramount umgesetzten Transaktionen wurden die verwalteten Immobiliengesellschaften in eine „Operating Partnership“ (OP) eingebracht, welche durch den an der New Yorker Börse gelisteten Real Estate Investment Trust (Public REIT) administriert wird. Die Fonds Finest Selection bzw. Finest Selection 2 sind hieran derzeit über „Operating Partnership Units“ (kurz OP-Units) beteiligt. Die OP-Units können nach Ablauf einer insbesondere steuerlich motivierten Haltefrist grundsätzlich 1:1 in Aktien des Public REIT getauscht werden. Die REIT-Aktien könnten dann von dem Fonds Finest Selection bzw. Finest Selection 2 weiter gehalten oder veräußert werden. Hamburg Trust wird diesen Prozess im Rahmen der bestehenden Verträge weiter begleiten.

Ziel der Transaktion war es insbesondere, die Investmentaktivitäten zu bündeln, die Vermögenswerte breiter zu diversifizieren und den Verschuldungsgrad auf Ebene der Immobilien zu senken, um künftig stabile Cash Flows erzielen und neues Kapital für neue Investitionen anwerben zu können.

### Entwicklung seit dem IPO

Seit dem IPO im November 2014 wurden in 80 Transaktionen über 1,9 Mio. Quadratfuß vermietet. Hiervon entfielen 1,4 Mio. Quadratfuß auf das Geschäftsjahr 2015. Hierdurch wurde das von Paramount anvisierte Ziel in Höhe von 1,0 Mio. Quadratfuß um 40% übertroffen. Die Ver-

mietungsquote über das gesamte REIT-Portfolio konnte innerhalb des Jahres von 93,9% auf 95,3% gesteigert werden. Ferner wurde die gewichtete Durchschnittsmiete um rund 1,2% auf 70,71 US-Dollar pro Quadratfuß gesteigert. Insbesondere trugen hierzu die Vermietungsaktivitäten in Washington D.C. bei. Hier wurde die Durchschnittsmiete von 54,58 US-Dollar auf 58,31 US-Dollar gesteigert. Dies entspricht einer Steigerung von rund 6,8%.

Durch eine großvolumige Refinanzierung des Objektes 1633 Broadway in Höhe von 1,0 Mrd. US-Dollar mit einem Zinssatz von 3,6% p. a. wurde der gewichtete Durchschnittszinssatz von 5,4% auf 4,4% gesenkt.

Aufgrund eines Barbestandes zum 31. Dezember 2015 von 144 Mio. US-Dollar und einer offenen Kreditlinie in Höhe von 780 Mio. US-Dollar wird auch im Jahr 2016 eine ausreichende Liquidität sichergestellt. Für das abgelaufene Geschäftsjahr hat das Board of Directors der Paramount Group eine quartalsweise Dividende in Höhe von 0,095 US-Dollar pro Aktie beschlossen.

Der Schlusskurs der Aktie der Paramount Group an der New York Stock Exchange lag am 31. Dezember 2015 mit 18,10 US-Dollar um rund 3,4% über dem Emissionspreis von 17,50 US-Dollar.

### Entwicklung der Finest-Selection-Fonds

Der Fonds Finest Selection hält nach der Zuteilung im Rahmen des Börsengangs 1.287.712 OP-Units und der Fonds Finest Selection 2 661.189 OP-Units. Diese unterliegen einer steuerlich bedingten Haltefrist von zwei Jahren. Die weitere Entwicklung der Fonds ist maßgeblich von der Entwicklung des REIT und dessen Kursentwicklung abhängig.



## Paramount Group Inc.

Börsennotierung	New York Stock Exchange
Ticker (Bloomberg)	PGRE
Tag des Börsengangs	18. November 2014
Emissionskurs	17,50 USD
Kurs am 31. Dezember 2015	18,10 USD
Dividende für das Geschäftsjahr 2015	0,095 USD

Zum 31. Dezember 2015 bestand das Portfolio des REIT aus nachfolgend aufgeführten Objekten:

### Objektportfolio der Paramount Group Inc.

Objekt	Anteil	Fläche in ft <sup>2</sup>	Vermietungsstand	Jahresmiete in USD
<b>New York City</b>				
1633 Broadway	100,00 %	2.643.065	92,70 %	141.165.000
1301 Avenue of the Americas	100,00 %	1.767.992	97,00 %	112.348.000
1325 Avenue of the Americas	100,00 %	814.892	96,50 %	49.875.000
31 West 52nd Street	100,00 %	786.647	100,00 %	60.298.000
900 Third Avenue	100,00 %	596.270	96,00 %	41.479.000
712 Fifth Avenue	50,00 %	543.341	98,50 %	55.658.000
<b>Zwischensumme/gewichtetes Mittel</b>		<b>7.152.207</b>	<b>95,70 %</b>	<b>460.823.000</b>
<b>Washington D.C.</b>				
Waterview	100,00 %	647.243	98,9%	34.086.000
425 Eye Street	100,00 %	380.090	96,5%	15.292.000
2099 Pennsylvania Avenue	100,00 %	208.636	62,0%	10.034.000
1899 Pennsylvania Avenue	100,00 %	192.481	88,8%	13.471.000
Liberty Place	100,00 %	174.205	80,1%	10.872.000
<b>Zwischensumme/gewichtetes Mittel</b>		<b>1.602.655</b>	<b>90,3%</b>	<b>83.755.000</b>
<b>San Francisco</b>				
One Market Plaza	49,00 %	1.611.125	98,40 %	98.006.000
<b>Summe/gewichtetes Mittel</b>		<b>10.365.987</b>	<b>95,30 %</b>	<b>642.584.000</b>

## Finest Selection

New York City, Washington D.C., San Francisco

### Soll-Ist-Vergleiche

#### Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 1.000.000 US-Dollar zum 31.12.2015<sup>1</sup>

in US-Dollar	Ist
Einzahlung	1.050.000
Steuerlast	0
Auszahlung	-161.164
Kapitalbindung	888.836

#### Investitions- und Finanzierungsphase

in US-Dollar	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG</b>			
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
<b>Gesamteigenkapital</b>	<b>112.349.750</b>	<b>45.344.000</b>	<b>-67.005.750</b>
Fremdkapital			
<b>Gesamtfremdkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>112.349.750</b>	<b>45.344.000</b>	<b>-67.005.750</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG<sup>2</sup></b>			
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
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>112.349.750</b>	<b>45.344.000</b>	<b>-67.005.750</b>

1) Zu dieser Position gibt es, außer für die Einzahlung, keine Plan-/Sollwerte, daher werden lediglich Ist-Zahlen dargestellt.

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

## Finest Selection 2



## Soll-Ist-Vergleiche

Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 100.000 US-Dollar zum 31.12.2015<sup>1</sup>

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

## Investitions- und Finanzierungsphase

in US-Dollar	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG</b>			
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	108.745.000	20.515.000	-88.230.000
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.000	0
Agio	3.262.350	615.450	-2.646.900
<b>Gesamteigenkapital</b>	<b>112.012.350</b>	<b>21.135.450</b>	<b>-90.876.900</b>
Fremdkapital	0	0	0
<b>Gesamtfremdkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>112.012.350</b>	<b>21.135.450</b>	<b>-90.876.900</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG</b>			
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
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>112.012.350</b>	<b>21.135.450</b>	<b>-90.876.900</b>

<sup>1)</sup> Zu dieser Position gibt es, außer für die Einzahlung, keine Plan-/Sollwerte, daher werden lediglich Ist-Zahlen dargestellt.

## Finest Selection 3

### New York City und San Francisco

#### Entwicklung 2015 und Ausblick 2016

Der Fonds entwickelt sich positiv. Nach der im Jahr 2014 getätigten Investition in die Class-A-Büroimmobilie 50 Beale Street in San Francisco tätigte der Zielfonds Paramount Group Real Estate Fund VII-H, L.P. im Oktober 2015 seine zweite Investition in das Eigenkapital der Objektgesellschaft der Class-A-Büroimmobilie 670 Broadway in New York. Das fünfstöckige Gebäude mit einer Fläche von etwa 7.056 Quadratmetern liegt in Manhattan. Bereits im Oktober 2015 konnte eine Fläche von 3.298 Quadratmetern (46% der Gesamtfläche) langfristig neu vermietet werden.

Ziel von Paramount ist die Ertrags- und damit einhergehende Wertsteigerung durch Anpassung der Mieten an das aktuelle Marktniveau und Investitionen in das Objekt.

New Yorks Arbeitslosigkeit ist mit 5% auf dem tiefsten Stand seit 7 Jahren. Dies ist insbesondere auf die sich gut entwickelnden Geschäftsfelder Hightech, Fashion, Design und Media zurückzuführen, die zu einer Erhöhung der Angestelltenzahl um 105.300 führte. Dadurch verringerte sich die durchschnittliche Leerstandsquote der erstklassigen Flächen zum Jahresende von 10,7% auf 10,4%, bei einer gestiegenen durchschnittlichen Miete pro Quadratfuß von 7,5% auf 82,91 US-Dollar.

Aufgrund des starken Technologiesektors ist San Francisco weiterhin unter den Top-10 der US-amerikanischen Arbeitsmärkte, was sich auch im Bedarf an Büroflächen niederschlägt. Die durchschnittliche Leerstandsquote für erstklassige Flächen betrug zum Jahresende 9,3%, wobei die durchschnittliche Miete pro Quadratfuß um 13,2% auf 72,26 US-Dollar stieg. Seit Erwerb in 2014 konnte das Objekt 50 Beale Street, San Francisco, bis zum 31. Dezember 2015 eine Wertsteigerung von rund 46,3% verzeichnen.

Aufgrund der starken Nachfrage bei einer begrenzten Angebotsentwicklung ist der zukünftige Trend an beiden Standorten weiterhin positiv.

#### Fondsdaten

Fondsbezeichnung	Finest Selection 3
Fondsgesellschaft	Hamburg Trust HTG USA 5 GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Emissionszeitraum	2013–2014
Platzierungsstatus	Platziert
Komplementärin	HT USA 5 Verwaltungs GmbH, Hamburg
Fondsverwalter/Geschäftsführende Kommanditistin	Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH
Anzahl der Investoren	20



## Investitionsstand zum 31. Dezember 2015

Investitionen	Standort der Immobilie	Mietfläche in Quadratfuß	Anteil der Beteiligungsgesellschaft (in Mio. US-Dollar)	Anteil am investierten EK
Vorrangige Eigenkapitalbeteiligung	50 Beale Street, San Francisco	663.441	3,3	62,26 %
Vorrangige Eigenkapitalbeteiligung	670 Broadway, New York	75.945	2,0	37,74 %
<b>Summe</b>		<b>1.055.000</b>	<b>5,3</b>	<b>100,00 %</b>

## Soll-Ist-Vergleiche

### Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 300.000 US-Dollar zum 31.12.2015<sup>1</sup>

in US-Dollar	Ist
Einzahlung	309.000
Steuerlast	0
Auszahlung	0
Kapitalbindung	309.000

### Investitions- und Finanzierungsphase

in US-Dollar	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG</b>			
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	21.800.000	6.250.000	-15.550.000
Geschäftsführende Kommanditistin	5.500	5.500	0
Agio	654.000	187.500	-466.500
<b>Gesamteigenkapital</b>	<b>22.459.500</b>	<b>6.443.000</b>	<b>-16.016.500</b>
Fremdkapital	0	0	0
<b>Gesamtfremdkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>22.459.500</b>	<b>6.443.000</b>	<b>-16.016.500</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG<sup>2</sup></b>			
Investitionsvolumen in die Beteiligungsgesellschaft	20.000.000	5.293.810	-14.706.190
Fondsgebühren (Beteiligungsvermittlung, Platzierungsgarantie)	1.726.000	431.000	-1.295.000
Prospektierungskosten Fonds KG	295.925	227.039	-68.886
Liquiditätsreserve	437.575	491.151	53.576
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>22.459.500</b>	<b>6.443.000</b>	<b>-16.016.500</b>

1) Zu dieser Position gibt es, außer für die Einzahlung, keine Plan-/Sollwerte, daher werden lediglich Ist-Zahlen dargestellt.

2) Sämtliche in Euro geleisteten Zahlungen wurden einheitlich mit einem Kurs von 1,0858 in US-Dollar umgerechnet (Stichtag 31.12.2015).

## Finest Selection 4 „Special Situations“

### New York City

#### Entwicklung 2015 und Ausblick 2016

Aufgrund der Veräußerung der Investitionen im Zusammenhang mit den Objekten 666 Fifth Avenue, One Market Plaza und One Court Square erhielt der Fonds im Jahr 2015 eine Rückzahlung des hieraus freigesetzten Kapitals. Diese setzt sich aus den Verkaufserlösen der veräußerten Investitionen und hiermit zusammenhängenden Zinserträgen zusammen. Der Fonds konnte dadurch im Januar 2016 eine Auszahlung in Höhe von 75,5 % der Pflichteinlage an seine Anleger vornehmen.

Für das Jahr 2016 zeichnet sich eine weiterhin positive Entwicklung des Marktes für Büroimmobilien in New York City ab. Neben der niedrigsten Arbeitslosenquote seit 2008 in Höhe von rund 5 % entwickeln sich zudem die Ausfallraten der Büroimmobilienkredite weiterhin positiv. Diese sind seit Jahresbeginn 2015 von rund 6 % auf aktuell 5 % gefallen.

Durch diese Entwicklung verbessert sich die Position der von dem Zielfonds gehaltenen vorrangigen Eigenkapitalbeteiligungen in der Kapitalstruktur, da dem Fremd- und vorrangigen Eigenkapital ein höherer Objektwert gegenübersteht.

Die verbleibenden Kapitalbeteiligungen an den Objekten 470 Vanderbilt Avenue und 2 Herald Square haben eine reguläre Laufzeit bis 2017 bzw. 2021.

#### 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
Anzahl der Investoren	36



## Investitionsstand zum 31. Dezember 2015

Investitionen	Standort der Immobilie	Mietfläche in Quadratfuß	Anteil der Beteiligungsgesellschaft (in Mio. US-Dollar)	Anteil am investierten EK
Vorrangige Eigenkapitalbeteiligung	470 Vanderbilt Avenue, New York	686.000	1,0	66,67 %
Vorrangige Eigenkapitalbeteiligung	2 Herald Square, New York	369.000	0,5	33,33 %
<b>Summe</b>		<b>1.055.000</b>	<b>1,5</b>	<b>100,00 %</b>

## Soll-Ist-Vergleiche

### Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger mit einer Beteiligung von 100.000 US-Dollar zum 31.12.2015<sup>1</sup>

in US-Dollar	Ist
Einzahlung	103.000
Steuerlast	0
Auszahlung	-80.700
Kapitalbindung	22.300

### Investitions- und Finanzierungsphase

in US-Dollar	Soll	Ist	Abweichung
<b>Mittelherkunft Fonds KG</b>			
Eigenkapital			
Einzuwerbendes Eigenkapital (Bareinlagen der Anleger ohne Agio)	11.095.000	7.660.000	-3.435.000
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	5.500	500
Agio	332.850	223.800	-109.050
<b>Gesamteigenkapital</b>	<b>11.432.850</b>	<b>7.889.300</b>	<b>-3.543.550</b>
Fremdkapital	0	0	0
<b>Gesamtfremdkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>11.432.850</b>	<b>7.889.300</b>	<b>-3.543.550</b>
<b>Mittelverwendung Fonds KG<sup>2</sup></b>			
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
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>11.432.850</b>	<b>7.889.300</b>	<b>-3.543.550</b>

1) Zu dieser Position gibt es, außer für die Einzahlung, keine Plan-/Sollwerte, daher werden lediglich Ist-Zahlen dargestellt.

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

## Weitere Fonds

---

### Aufgelöste Investmentvermögen und weitere 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 Eigenkapital-Anteil 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, und eine Prognose über die weitere Marktentwicklung war nur schwer möglich. Angesichts dessen stoppte Hamburg Trust den Vertrieb des Fonds im Dezem-

ber 2008 und unterbreitete den bereits beigetretenen Anlegern noch im selben Monat ein Rückkaufangebot. Ziel dieser Maßnahmen war es, vorhandene Werte zu sichern und den Anlegern eine kurzfristige Rendite zu ermöglichen. Das Angebot, das eine vollständige Rückzahlung der Einlage und des Agios in Höhe von 5 % sowie eine anteilige Verzinsung von 7 % p. a. vorsah, wurde von den Anlegern einstimmig angenommen. Die Rückzahlung wurde im Januar 2009 abgeschlossen, wobei die meisten Anleger aufgrund der Entwicklung des US-Dollar-Kurses 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, so dass ihnen durch die Einstellung des Fonds für den Zeitraum ihrer Investition kein Nachteil entstand.

# Prüfungsbescheinigung

## Prüfungsbescheinigung

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

Wir haben die tabellarisch aufgeführten generellen Kennzahlen zu den Investmentvermögen und Vermögensanlagen, die in dem Performance-Bericht "Performance Report 2015" der Hamburg Trust für das Geschäftsjahr 2015 in der Fassung vom 31. August 2016 auf der Seite 48 dargestellt sind, daraufhin geprüft, ob sie in allen wesentlichen Belangen aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie unter Anwendung der Richtlinien des bsi-Standards Performance-Bericht in der Fassung vom 2. Oktober 2015 richtig hergeleitet worden sind.

Die Erstellung des Performance-Berichts entsprechend den Richtlinien des bsi-Standards Performance-Bericht in der Fassung vom 2. Oktober 2015 und der diesem zugrunde liegenden Ausgangsunterlagen liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter unserer Auftraggeber bzw. der in den Performance-Bericht einbezogenen Gesellschaften.

Unsere Aufgabe war es zu beurteilen, ob die zu prüfenden generellen Kennzahlen aus den uns zur Verfügung gestellten Ausgangsunterlagen sowie unter Anwendung der Richtlinien des bsi-Standards Performance-Bericht in der Fassung vom 2. Oktober 2015, richtig hergeleitet worden sind. Die Prüfung dieser Ausgangsunterlagen war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Wir haben unsere Prüfung in sinngemäßer Anwendung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Mängel mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Ausgangspunkt unserer Prüfung sind die Ist-Angaben zu den einzelnen Investmentvermögen auf Basis der durch Wirtschaftsprüfer/Wirtschaftsprüfungsgesellschaften geprüften Jahresabschlüsse bzw. sonstigen geprüften Rechnungslegungsinformationen sowie der von Finanzbehörden erlassenen Bescheide.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse sind die tabellarisch aufgeführten generellen Kennzahlen zu den Investmentvermögen und Vermögensanlagen, die in dem Performance-Bericht "Performance Report 2015" der Hamburg Trust für das Geschäftsjahr 2015 in der Fassung vom 31. August 2016 auf der Seite 48 dargestellt sind, in allen wesentlichen Belangen aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen richtig hergeleitet worden. Bei der Erstellung dieser Kennzahlen wurden die Richtlinien des bsi-Standards Performance-Bericht in der Fassung vom 2. Oktober 2015 beachtet.

Die den geprüften generellen Kennzahlen 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 weiteren Ausführungen des Performance Berichts, die über die unmittelbaren Erläuterungen zu den geprüften generellen Kennzahlen hinausgehen, 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 31. August 2016

Cordes + Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



  
(Christian Harms)  
Wirtschaftsprüfer

CFH

  
(Jan Bernhardt)  
Wirtschaftsprüfer

## Kontakt und Impressum

---

### Kontakt

---

Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH  
Beim Strohhouse 27  
20097 Hamburg

Tel.: +49 (0)40/28 09 52-0  
Fax: +49 (0)40/28 09 52-199

info@hamburgtrust.de  
www.hamburgtrust.de

Eingetragen im Handelsregister des  
Amtsgerichts Hamburg Nr. HRB 99956

USt-IdNr. DE 252180752

### Impressum

---

**Herausgeber:**

Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH

**Konzept und Gestaltung:**

brandtec GmbH, Trier

**Fotos:**

Hamburg Trust, Burgis Wehry, Norbert Weidemann,  
Paramount Group, Aldinger + Wolf, ECE, Thomas Jereczek,  
Becken Development, GettyImages, iStockphoto, plain-  
pictures

Stand: August 2016

© Hamburg Trust Gruppe

Weitere Informationen zu unserem Unternehmen und  
unseren Produkten finden Sie auf unserer Website unter  
[www.hamburgtrust.de](http://www.hamburgtrust.de).

Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere  
Informationen zu.

## Hinweis

---

Dieser Performance Report der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH wurde nach dem aktuellen Standard für Performance-Berichte (Stand: 25. April 2014) des Bundesverbandes Sachwerte und Investmentvermögen e. V. (bsi) erstellt.

Er enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen, die auf Annahmen und Schätzungen des Vorstands der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage 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 u. a. Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Lage, der Geschäfts-, Wirtschafts- und Wettbewerbssituation, der Wechselkurse und Zinssätze sowie der Gesetzeslage. Die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage 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 diesem Report getroffenen Annahmen und Schätzungen werden nicht aktualisiert.

Der Performance Report liegt auch in englischer Sprache vor, im Zweifelsfall ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auf unserer Website unter [www.hamburgtrust.de](http://www.hamburgtrust.de) zum Download verfügbar.



PERFORMANCE REPORT

**2015**

**Hamburg Trust**

**Grundvermögen und Anlage GmbH**

Beim Strohhouse 27

20097 Hamburg

Tel.: 040/28 09 52-0

Fax: 040/28 09 52-199

[info@hamburgtrust.de](mailto:info@hamburgtrust.de)

[www.hamburgtrust.de](http://www.hamburgtrust.de)