

zwanzig
zehn

Leistungs**bilanz**
2010

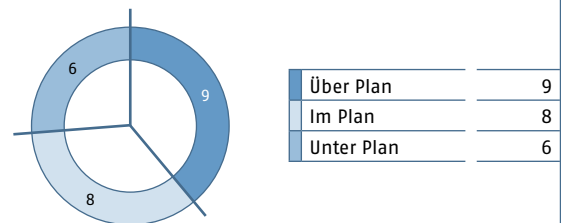
HGA Capital ...

...realisiert mit fast 40 Jahren Erfahrung Investitionskonzepte für ein breites Anlegerpublikum im Bereich der geschlossenen Fonds. Immobilienbeteiligungen sind unser wichtigstes Standbein. Das aktive Management der Bestandsfonds liegt derzeit bei uns im Fokus. Dabei setzen wir besonders auf vorausschauendes Handeln und harte Arbeit am Asset.

Inhalt

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	1
UNTERNEHMENSBEREICHE	2
INTERVIEW	4
RAHMENBEDINGUNGEN	6
Märkte für geschlossene Fonds: Immobilien / Transport / Private Equity	
GESCHÄFTSVERLAUF 2010	15
AUSBLICK 2011	19
LEISTUNGSBILANZ 2010	20
Gesamtbetrachtung	20
Musterdepot	24
Einzelbetrachtungen	26
Glossar	90
PRÜFUNGSBESCHEINIGUNG	92
HANDELSRECHTLICHE DATEN, KONTAKT, IMPRESSUM	93

GESAMTENTWICKLUNG DER FONDS ¹⁾



¹⁾ Basis: Laufende Fonds, für die ein Soll-Ist-Vergleich hergestellt werden kann.



Als VGF-Mitglied richtet sich HGA Capital nach den Branchenstandards und Selbstverpflichtungen des Verbands, die über die gesetzliche Prospektspflicht für Verkaufsprospekte geschlossener Fonds deutlich hinausgehen.



Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mittlerweile konnten sich viele Immobilienmärkte in Deutschland und Europa weitgehend von den Folgen der Finanzkrise erholen. Für ungebremsten Optimismus ist es zwar noch zu früh, doch das vergangene Jahr hat gezeigt: Das Schlimmste dürfte vorbei sein – die Konjunktur hat sich deutlich aufgehellt, die wirtschaftliche Lage vieler Unternehmen hat sich spürbar verbessert. Allerdings sind Finanzierungen für Fonds in der aktuellen Bankenlandschaft eine Herausforderung, der wir uns stellen müssen.

Die konkrete Situation ist auf den einzelnen Immobilienmärkten in deutschen Großstädten sehr unterschiedlich – so ist die Lage am Wohnimmobilienmarkt beispielsweise entspannter als am Büroimmobilienmarkt. Darüber hinaus ist die Marktsituation in einzelnen Ländern, wie zum Beispiel in Ungarn, nach wie vor schwierig.

Vor diesem Hintergrund kann sich das Ergebnis unserer diesjährigen Leistungsbilanz insgesamt sehen lassen: Knapp 74 Prozent der Fonds entwickelten sich in der Gesamtbetrachtung wie prospektiert oder besser. Sechs der 23 Fonds konnten die erwarteten Werte nicht erreichen. In Bezug auf die Ausschüttungen an die Anleger haben über die Hälfte unserer Fonds ihre prospektierte Auszahlung im Jahr 2010 mindestens in voller Höhe geleistet.

Zu diesem Resultat haben insbesondere unsere Marktexpertise und das vorausschauende Fonds- und Assetmanagement der HGA Capital beigetragen. Unsere kontinuierliche und kritische Beobachtung der Märkte, Mieter und Objekte ermöglicht rechtzeitiges Handeln. Die Entwicklung vieler Fonds konnte dadurch positiv beeinflusst werden. Auch in Zukunft wird ein Schwerpunkt unserer Arbeit auf einem aktiven Bestandsmanagement liegen. Wir setzen weiterhin alles daran, unsere bereits platzierten Fonds professionell zu begleiten und dafür zu sorgen, dass diese das in der jeweiligen Marktsituation bestmögliche Ergebnis erzielen.

Die Erfolge, die HGA Capital im vergangenen Jahr erreichen konnte, waren uns nur durch die vertrauensvolle und ergebnisorientierte Zusammenarbeit mit unseren Investoren, Geschäftsfreunden und Partnern möglich. Bei ihnen möchten wir uns an dieser Stelle ganz herzlich bedanken.

Einen großen Stellenwert hat für HGA Capital die direkte und transparente Kommunikation mit den Anlegern. Sie macht sich insbesondere in Zeiten unruhiger Märkte immer wieder bezahlt. Das wird sich auch durch strukturelle Veränderungen nicht ändern. Auf die Kommunikationsphilosophie der HGA Capital sowie aktuelle Umstrukturierungen gehen wir in dem Gespräch mit unserem Gesellschafter auf den Seiten 4 und 5 näher ein.

Im Zeichen der Transparenz steht auch unsere Leistungsbilanz 2010. Sie orientiert sich, wie bereits seit Jahren üblich, am Standard des Verbands Geschlossene Fonds (VGF). Die Entwicklungen der einzelnen Beteiligungen finden Sie in der Leistungsbilanz genau aufgelistet. Besonders detailliert gehen wir dabei auf die Konsolidierungsmaßnahmen für die einzelnen Fonds ein.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und freuen uns auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit!

Hamburg, im September 2011

Ihre HGA Capital

Axel Kiel

Unternehmensbereiche

Seit 1972 setzt die HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH Investitionskonzepte für geschlossene Fonds in den Segmenten Immobilien, Private Equity und Transport mit Schwerpunkt auf Immobilienbeteiligungen in den Nutzungsarten Büro, Hotel, Logistik und Shopping-Center um.

INVESTITIONSOBJEKTE ¹⁾

	Anzahl
Immobilien	
Büro- und Geschäftsgebäude	24
Einkaufszentren	4
Wohnanlagen	19
Hotelanlagen	5
Gesamt	52
davon in Deutschland	35
davon im Ausland	17
Private Equity	
Zielfonds (europäisches Buy-out)	3
Transport	
Flugzeuge ²⁾	23

¹⁾ Inklusive Fonds in Auflösung und aufgelöster Fonds, ohne Fonds in Rückabwicklung.

²⁾ Portfolioinvestment.

Stichtag: 31. Dezember 2010

Bis Ende 2010 hat HGA Capital 34 Publikumsfonds mit einem Eigenkapital von circa 1 Milliarde Euro und einem Investitionsvolumen inklusive Objektgesellschaften von über 3,4 Milliarden Euro realisiert. Insgesamt rund 20.000 Anleger sind daran beteiligt. Weitere 13 Fonds wurden darüber hinaus als Privatplatzierung aufgelegt.

HGA CAPITAL IM ÜBERBLICK

Publikumsfonds (1981 bis 2010) ¹⁾	34
Anleger	rund 20.000
Privatplatzierungen (1972 bis 1980) ²⁾	13
Track Record 2010	
Auszahlungen aus laufendem Betrieb	38,5 Mio. EUR
Platziertes Eigenkapital 2010	0 EUR
Platziertes Eigenkapital kumuliert ¹⁾	1,0 Mrd. EUR
Investitionsvolumen kumuliert ¹⁾	3,4 Mrd. EUR

¹⁾ Basis: Publikumsfonds seit 1994, ohne Fonds in Rückabwicklung.

Stichtag: 31. Dezember 2010

²⁾ Die Privatplatzierungen finden keinen Eingang in die Darstellung der Leistungsbilanz; Details siehe Seite 23.

ERFOLGREICH DURCH AKTIVES BESTANDSMANAGEMENT

In der gegenwärtigen Marktphase ist es für den Erfolg von geschlossenen Immobilienfonds in der Bewirtschaftung entscheidend, Märkte und Produkte sehr kritisch und kontinuierlich zu prüfen. Nur so kann das Fondsmanagement bei Problemen frühzeitig mit gezielten Strategien reagieren. Bei HGA Capital hat das Management der laufenden Beteiligungen oberste Priorität. Eine wesentliche Verantwortung des Fondsmanagements liegt im Controlling und Risikomanagement der Fonds.

Die enge Vernetzung mit dem Asset- und Vermietungsmanagement, dem Immobilienan- und -verkauf sowie der Anlegerbetreuung ist Grundlage für ein erfolgreiches Immobilienfondsmanagement. HGA Capital fördert deshalb die intensive Zusammenarbeit der verschiedenen Disziplinen, die seit 2010 wieder unter dem Dach der HGA Capital vereint sind.

ÄRMEL HOCH UND ZUPACKEN! – GUTES ASSETMANAGEMENT HEISST HARTE ARBEIT

Beim Management von Immobilienfonds nimmt die Arbeit am Asset eine zentrale Stelle ein. Eine Immobilie entwickelt sich nicht von allein, sondern muss im dynamischen Marktumfeld kontinuierlich und vorausschauend gemanagt werden. HGA Capital stellt Mietverträge, Bonität der Mieter und den Zustand der Immobilien regelmäßig auf den Prüfstand, startet Vermietungsoffensiven, sobald sich Leerstände abzeichnen, und prüft Neupositionierungen der Objekte am Markt. Bei Bedarf heißt das auch, Gebäude an neue Marktanforderungen anzupassen und zum Beispiel Grundrisse zu verändern oder die technische Infrastruktur zu erneuern.

ANLEGERBETREUUNG

Investitionen in geschlossene Immobilienfonds sind langfristig: Anleger binden sich mit ihrem Kapital häufig über einen Zeitraum von zehn oder mehr Jahren. Die Anlegerbetreuung der HGA Capital sorgt über die gesamte Laufzeit der Fonds für das Management der oft mehreren tausend Gesellschafter eines Fonds.

KLARE UND LÖSUNGSORIENTIERTE KOMMUNIKATION

Transparentes Handeln und Fairness sind bedeutende Bestandteile der Partnerschaft zwischen Fondsgesellschaft und Anleger. Denn wer investiert, braucht fundierte Informationen. Daher ist klare und zielorientierte Kommunikation für HGA Capital die Grundlage für eine vertrauensvolle Kundenbeziehung. Sollten sich Märkte oder Immobilien nicht wie erwartet entwickeln, gilt bei uns: Nicht nur berichten oder gar beschönigen, sondern Lösungsansätze aufzeigen.

BREITES NETZWERK AUS VERTRIEBSPARTNERN

Neben der direkten Kommunikation mit dem Anleger spielt die frühzeitige und umfassende Information der Vertriebspartner eine wichtige Rolle. Durch die erfolgreichen Fondsplatzierungen der letzten Jahre verfügt HGA Capital über ein breites Netz erfahrener Vertriebspartner, mit denen langjährige vertrauensvolle Beziehungen bestehen.

Interview



„Für uns stehen das aktive Bestandsmanagement und damit die Optimierung der Fondsperformance eindeutig im Vordergrund. Die Strukturen dafür haben wir im vergangenen Jahr weiter geschärft.“

Lutz von Stryk ist seit 2010 für die HGA Capital verantwortlicher Vorstand in der Muttergesellschaft HSH Real Estate AG. Von 2008 bis 2010 verantwortete der Jurist und gelernte Steuerberater als Geschäftsführer der HGA Capital das Fondsmanagement und die Anlegerbetreuung.

Die Folgen der Finanzkrise sind noch immer nicht völlig überwunden – welche Konsequenzen hat das für die Arbeit von HGA Capital?

Axel Kiel: Man darf nicht vergessen, dass diese Krise das weltweite Finanzsystem in seinen Grundfesten erschüttert hat. Demzufolge werden die Auswirkungen auf vielen Märkten noch eine Weile zu spüren sein.

Als Unternehmen ist man im Vorteil, wenn man das nicht leichtfertig ignoriert. Eine kritische Prüfung von Märkten und Produkten sowie ein Management, das mit gezielten Strategien auf Unvorhergesehenes reagiert, sind heute wichtiger denn je. Controlling und Risikomanagement sind zum zentralen Erfolgskriterium für Emissionshäuser geworden. HGA Capital setzt darüber hinaus auf eine präzise Verzahnung von Asset- und Vermietungsmanagement, dem Immobilienan- und -verkauf sowie der Anlegerbetreuung. Denn wir sind sicher, dass eine enge Zusammenarbeit den Weg für schnelle Entscheidungen frei macht.

Sie legen aktuell keine neuen Fonds auf – warum nicht?

Lutz von Stryk: Als Folge der Finanzkrise hat der HSH Nordbank-Konzern die Entscheidung getroffen, sich vom Fondsgeschäft zu trennen und zukünftig keine neuen Fonds mehr aufzulegen. Diese Entscheidung gilt auch für HGA Capital. Darin liegt für die Anleger durchaus ein Vorteil, denn so stehen für uns das aktive Bestandsmanagement und damit die Optimierung der Fondsperformance eindeutig im Vordergrund. Die Strukturen dafür haben wir im vergangenen Jahr weiter geschärft.

Zu den Vertriebspartnern besteht nach wie vor ein enger Kontakt. Insgesamt wurde das Vertriebsteam verkleinert, der Bereich Vertriebspartner-Betreuung hat im Gegenzug deutlich an Bedeutung gewonnen.

Neben der Anlegerbetreuung ist bei Ihnen das Thema Assetmanagement ganz zentral ...

Axel Kiel: Ja, denn ein intensives, vorausschauendes Management und kontinuierliche Arbeit am Asset sind unverzichtbar, damit Immobilien den optimalen Ertrag erzielen. HGA Capital prüft regelmäßig den Zustand der Immobilien, die Mietverträge sowie die Bonität der Mieter. Dafür werden Fondsmanagement, Mieter und Partner vor Ort eng vernetzt und befinden sich in einem fortwährenden Informationsaustausch. Ein solches Management gewährleistet zum Beispiel, dass bei günstiger Marktlage Objektverkäufe realisiert werden können – und somit gegebenenfalls eine frühe Auflösung der Fonds möglich ist.

Es gab auch strukturelle Änderungen im Bereich Assetmanagement bei HGA Capital – welche waren das?

Lutz von Stryk: Das Assetmanagement, das bisher auf Ebene der HSH Real Estate für HGA Capital Fondsobjekte gemanagt hat, wurde in die HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH integriert. Das Gleiche gilt für den Bereich An- und Verkauf. Diese strategische Neuausrichtung stärkt HGA Capital im Bestandsmanagement. Ziel der Umstrukturierung war und ist es,



„Ein intensives, vorausschauendes Management und kontinuierliche Arbeit am Asset sind unverzichtbar, damit Immobilien den optimalen Ertrag erzielen.“

Axel Kiel ist seit April 2010 Geschäftsführer der HGA Capital. Der studierte Volkswirt, gelernte Wirtschaftsprüfer und Steuerberater trat 2008 in die HSH Real Estate AG ein und leitete dort den Bereich Controlling, Finanzen und Steuern.

die Leistungsfähigkeit und Qualität der HGA Capital weiter zu verbessern, indem die für das Management der Fondsimmobiliens notwendigen Dienstleistungen unter einem Dach vereinigt sind. Uns, als jetzigem Eigentümer der HGA Capital, ist es wichtig, vor dem Hintergrund der beabsichtigten Veräußerung eine leistungsfähige Einheit zu übergeben.

Damit kann HGA Capital Immobilienkompetenz aus einer Hand bieten ...

Axel Kiel: Ja. Die integrierte Zusammenarbeit fördert einen noch engeren Austausch der Beteiligten an der Wertschöpfungskette. Kurz gesagt: Entscheidungen können innerhalb kürzester Zeit gefällt werden, was der erfolgreichen Bewirtschaftung der Fonds und damit den Anlegern zugutekommt.

Welche Rolle spielt das Thema Transparenz bei Ihnen?

Axel Kiel: Wer erfolgreich investieren will, benötigt verlässliche Informationen. Insbesondere in einem schwierigen Marktumfeld sind Transparenz und Fairness wesentliche Aspekte in der Partnerschaft zwischen dem Fondsmanagement und dem Anleger. Die regelmäßige Interaktion mit dem Anleger hat für uns einen hohen Stellenwert: HGA Capital informiert zeitnah über die Entwicklung der Gesellschaften und zu aktuellen Themen, organisiert Abstimmungen und Gesellschafterversammlungen und betreut laufend die oft zahlreichen Gesellschafter eines Fonds. Dies ist für uns die Basis für eine vertrauensvolle Kundenbeziehung – und gute Servicequalität.

Das Gleiche dürfte für die Kommunikation mit dem Vertrieb gelten ...

Lutz von Stryk: Selbstverständlich. Der Vertrieb ist häufig der erste Ansprechpartner für den Anleger. Durch die Fondsplatzierungen der letzten Jahre hat HGA Capital ein breites Netzwerk mit Vertriebspartnern aufgebaut, mit denen wir seit Jahren vertrauensvoll zusammenarbeiten. Hier kommt der Kontaktpflege und regelmäßigen Informationen zu den gemeinsam vertriebenen Fonds eine besondere Bedeutung zu, denn die Vertriebspartner wollen schließlich zeitnah wissen, was ihre Kunden bewegt.

Jedem Anleger kann es passieren, dass er in einer persönlichen Notsituation seinen Fondsanteil vorzeitig verkaufen muss – gibt es hierfür sinnvolle Möglichkeiten?

Axel Kiel: Wer sich vorzeitig von HGA Capital-Beteiligungen trennen möchte, kann seine Fondsanteile am Zweitmarkt veräußern. HGA Capital kooperiert zu diesem Zweck mit der Fondsbörse Deutschland und der Deutschen Zweitmarkt AG. Denn für uns zählt letztlich immer die Zufriedenheit der Kunden. Das gilt auch für das Ende der Zusammenarbeit.

Rahmenbedingungen

Der Markt der geschlossenen Fonds stieg im Geschäftsjahr 2010 um rund 1,7 Milliarden Euro gegenüber dem Vorjahr an: Mit 11,3 Milliarden Euro Fondsvolumen investierten Anleger wieder verstärkt in dieses Segment. Immobilienfonds waren erneut die dominierende Assetklasse, konnten allerdings ihren Vorsprung aus dem Vorjahr nicht ausbauen. Deutlich im Fokus der Anleger standen deutsche Immobilien mit einem Anteil von 24,7 Prozent am platzierten Eigenkapital. Auch Segmente wie Flugzeugfonds und Private Equity verzeichneten leichte Zuwächse.

GESCHLOSSENE FONDS

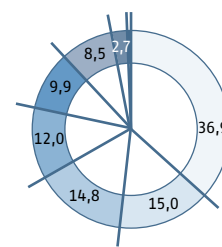
IMMOBILIENFONDS AUCH 2010 STÄRKSTE ASSETKLASSE

War der Markt für geschlossene Fonds in den Jahren 2008 und 2009 – bis auf wenige Segmente – von deutlichen Rückgängen im Platzierungsvolumen geprägt, zeichneten Anleger 2010 bereits wieder mehr diese Beteiligungsmodelle. Das Fondsvolumen – definiert als Eigenkapital zuzüglich Fremdkapital – lag laut Feri EuroRating Services AG bei 11,3 Milliarden Euro. Dies entspricht einer Steigerung um 17,6 Prozent beziehungsweise rund 1,7 Milliarden Euro gegenüber dem Vorjahreswert. Das platzierte Eigenkapital belief sich dabei auf 6,24 Milliarden Euro, was einem Anstieg um 13,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr gleichkommt. Ein Vergleich der Entwicklungen von Fondsvolumen und platziertem Eigenkapital zeigt, dass die Eigenkapitalquote der Fonds nach dem Anstieg im Vorjahr leicht rückläufig war.

Die Grafik „Markt der Beteiligungsmodelle“ stellt die Verteilung des platzierten Eigenkapitals nach Segmenten dar. Im Jahr 2010 wurden circa 2,3 Milliarden Euro Eigenkapital über geschlossene Immobilienfonds eingeworben. Mit einem Anteil von 36,9 Prozent sind die Immobilienfonds erneut die stärkste Assetklasse. Allerdings wurde rund 4,7 Prozent weniger Eigenkapital als im Jahr zuvor platziert, und auch die dominierende Stellung vom Vorjahr, in dem der Marktanteil der Immobilienfonds 46,1 Prozent betrug, konnte nicht ausgebaut werden.

MARKT DER BETEILIGUNGSMODELLE

Anteil am platzierten Eigenkapital 2010 in %, Angaben gerundet



Immobilienfonds gesamt	36,9
davon Deutschland	24,7
Spezialitätenfonds	15,0
New-Energy-Fonds	14,8
Schiffsfonds	12,0
Private-Equity-Fonds	9,9
Flugzeugfonds	8,5
Lebensversicherungsfonds	2,7
Medien- und Leasingfonds	0,2

Quelle: Feri EuroRating Services AG, 2011

Insgesamt betrug das Fondsvolumen 4,2 Milliarden Euro – und damit 8,8 Prozent weniger als im Vorjahr. Deutlich gesteigert wurde hingegen der Anteil an Immobilienfonds, die in deutsche Immobilienmärkte investieren. Nachdem bereits 2009 ein Anstieg um 7,4 Prozentpunkte auf 17,4 Prozent verzeichnet wurde, betrug ihr Anteil am platzierten Eigenkapital 2010 24,7 Prozent. Noch stärker steigerten die New-Energy-Fonds ihren Marktanteil. Mit 0,92 Milliarden Euro Eigenkapital wurde 127,6 Prozent mehr platziert als noch im Vorjahr. Das Fondsvolumen belief sich auf 2,47 Milliarden Euro. Der Trend zu Investitionen in das Energiesegment scheint ungebrochen. New-Energy-Fonds haben ihren Marktanteil von dem sechsten Platz 2009 auf den dritten Platz verbessert. Schiffsbeteiligungen konnten ihren zweiten Rang nicht behaupten, sondern stehen mit 0,75 Milliarden Euro Eigenkapital (–14,2 Prozent) und einem Marktanteil von 12 Prozent auf Platz vier. Private-Equity-Fonds und Flugzeugfonds steigerten ihre Anteile leicht auf 9,9 Prozent beziehungsweise 8,5 Prozent.

IMMOBILIENMARKT EUROPA VERHALTENES WACHSTUM

Die bereits Ende 2009 eingeleitete Erholung auf dem europäischen Markt setzte sich im Jahr 2010 fort. Während die Wirtschaftsleistung 2009 noch um 4,1 Prozent rückläufig war, konnte 2010 ein Wachstum von 1,7 Prozent verzeichnet werden. Im Laufe des Jahres kam es allerdings zu der erwarteten Verlangsamung der Wachstumsdynamik. So legte die Wirtschaftsleistung in der Eurozone im vierten Quartal nur noch um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorquartal zu. Die Verwerfungen innerhalb Europas hielten im Jahresverlauf an. Während Länder wie beispielsweise Deutschland, Finnland und Luxemburg die Wachstumsmotoren der Eurozone waren und um 3,5 Prozent, 3,1 Prozent und 3,4 Prozent zulegten, befanden sich Griechenland, Irland und Spanien mit Rückgängen um 4,5 Prozent, 1 Prozent und 0,1 Prozent weiterhin in der Krise. Für 2011 wird in der Eurozone eine Steigerung der Wirtschaftsleistung um 1,6 Prozent erwartet. Der private Konsum dürfte dabei marginal um 0,9 Prozent steigen.

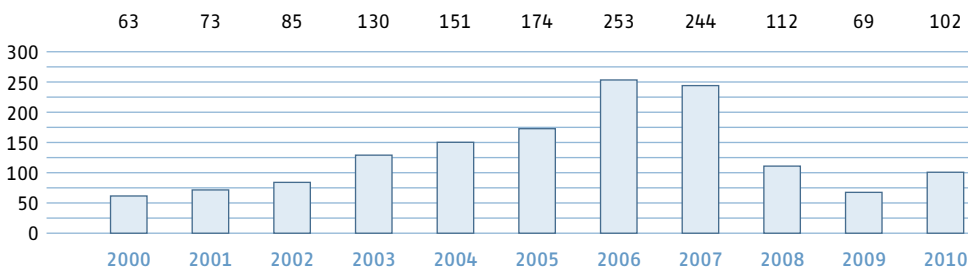
Der Flächenumsatz auf Europas Büromärkten legte laut CB Richard Ellis (CBRE) 2010 um 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu – allerdings stellte 2009 auch das niedrigste Nach-

frageniveau des Zyklus dar. Kaum einer der Märkte konnte wieder sein Vorkrisenniveau erreichen. Eine Ausnahme bildet allerdings London, dessen Flächenumsatz den Fünf-Jahres-Schnitt um 20 Prozent überstieg. Darüber hinaus waren die Vermietungsmärkte weiterhin von Vertragsverlängerungen und Rationalisierungsmaßnahmen geprägt. Nur wenige Märkte verzeichneten tatsächlich Expansionen. Dementsprechend erhöhte sich abermals der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr. Die Spitzenmiete konnte im europäischen Durchschnitt um 2,7 Prozent zulegen. Dieses Wachstum wird im Wesentlichen von einigen wenigen Märkten wie London, Paris, Stockholm oder Moskau bestimmt.

Im Vergleich zum Vorjahr stieg das Transaktionsvolumen für europäische Gewerbeimmobilien 2010 um circa 47,4 Prozent auf 102 Milliarden Euro an. Das zweite Halbjahr war mit 57,5 Prozent des Gesamtvolumens das lebhaftere. Für 2011 erwarten Jones Lang LaSalle (JLL) eine Steigerung im Transaktionsgeschehen um bis zu 30 Prozent. Das begrenzte Angebot an Core-Immobilien sowie geringe Mietsteigerungspotenziale dürften dazu führen, dass Investoren ihren Investmenthorizont erweitern – und risikoreichere Produkte wieder in den Anlagefokus rücken.

EUROPÄISCHE INVESTITIONSVOLUMINA IN GEWERBEIMMOBILIEN

in Mrd. EUR



Quelle: Jones Lang LaSalle, 2010

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND INVESTOREN WERDEN WIEDER MUTIGER

Deutschlands Wirtschaftsleistung legte 2010 um 3,5 Prozent zu, was insbesondere durch die kräftige Nachfrage aus dem Ausland bedingt war. Im Jahresverlauf 2010 wuchs aber auch der private Konsum dank wieder steigender Realeinkommen und zuletzt durch eine rückläufige Sparneigung. Mittlerweile löst die zunehmend selbsttragende Binnenkonjunktur den stürmischen „Aufholjagd“-Aufschwung nach der Krise ab. Für 2011 erwarten wir für den privaten Konsum ein Plus von 1,3 Prozent. Die Konjunkturaussichten bleiben für 2011 positiv. Auch wenn das Expansionstempo abnimmt, rechnen wir mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,5 Prozent.

Die optimistische Stimmung der Dienstleister führte ab Spätsommer 2010 auf dem Büroimmobilienmarkt zu mehr Anmietentscheidungen. JLL registrierte 2010 in den sechs Bürohochburgen eine um 26 Prozent auf 2,66 Millionen Quadratmeter gestiegene Bruttoflächennachfrage. Gleichwohl standen Flächenkonsolidierungen und -tausch weiterhin an erster Stelle, sodass die Nettonachfrage die hohen Flächenzuwächse nicht gänzlich ausgleichen konnte. Im Zuge des neuen Flächenangebots stieg der Leerstand nochmals auf 10,6 Prozent an. Die Mieten standen dementsprechend auch 2010 noch unter Druck. Gegen den Trend sank die Vakanz hingegen in Berlin, hier konnte in der Spitze bereits ein leichter Mietanstieg verzeichnet werden, gleichwohl die Durchschnittsmiete in City-Lage auch hier noch rückläufig war. Für 2011 rechnen wir fast überall mit sinkenden Leerständen. Der leerstandsbedingte Wettbewerb wird eine Erholung des Mietniveaus auf Werte, die vor der Krise erzielt wurden, allerdings regional dämpfen. Die durchschnittlichen Mieten in City-Lage ebenso wie die Spitzenmieten dürften dementsprechend ab 2011 wieder einen Wachstumspfad einschlagen.

2010 wurden circa 7,7 Milliarden Euro in deutsche Büroimmobilien investiert. Die Spitzenmietrenditen lagen im Durchschnitt bei 5 Prozent. In Frankfurt und München tauchten sie unter die 5-Prozent-Marke. Im Jahr 2011 sollte sich die Investmentnachfrage auf größere Marktsegmente ausdehnen, sodass das Transaktionsvolumen auf knapp 10 Milliarden Euro zulegen dürfte.

Auch die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel verbesserten sich 2010: Die Umsätze stiegen gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 1,2 Prozent, während 2009 noch ein Rückgang von -3,1 Prozent zu verzeichnen war. Deutschlands Wirtschaftswachstum, die Konsumfreude, aber auch die bisher vergleichsweise geringe Internationalisierung locken zunehmend ausländische Einzelhändler an. Deutschland wird daher in den kommenden Jahren das führende Expansionsziel für Einzelhändler in Europa bleiben. Der Fokus der Flächennachfrage liegt insgesamt stärker auf den 1a-Lagen der Metropolen sowie auf professionell gemanagten Shopping-Centern. Innerstädtische Nebenlagen, viele klassische Bezirks- und Stadtteilzentren haben es hingegen schwerer. Die Unterschiede bei der Flächennachfrage schlagen sich nicht zuletzt in einer differenzierten Mietentwicklung nieder: In den 1a-Lagen sind die Spitzenmieten seit 2005 im Mittel um 22 Prozent gestiegen, in Nebenlagen hingegen nur um 13,5 Prozent. Im letzten Jahr stagnierten die Spitzenmieten allerdings. Lediglich in Hamburg und Stuttgart legten sie in den Stadtteillagen teils kräftig zu - und kompensierten ihren Einbruch aus 2009. Für 2011 rechnen wir mit einer breiten, in Spitzenlagen besseren Aufwärtsbewegung bei den Mieten.

Im Gesamtjahr 2010 stieg das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien im Vergleich zur niedrigen Basis 2009 um 115 Prozent auf 7,5 Milliarden Euro. Auch in den kommenden Monaten wird sich diese positive Dynamik auf dem Investmentmarkt fortsetzen. Allerdings sind Core-Immobilien nicht in ausreichender Menge verfügbar. Daher werden die Investoren mutiger: Anlageobjekte, die nicht voll vermietet sind oder in einer kleineren Stadt liegen, aber auch Mietverträge über nur fünf Jahre können bei den Investoren bereits wieder als akzeptabel gelten.

BÜROMARKT IN DEUTSCHLAND

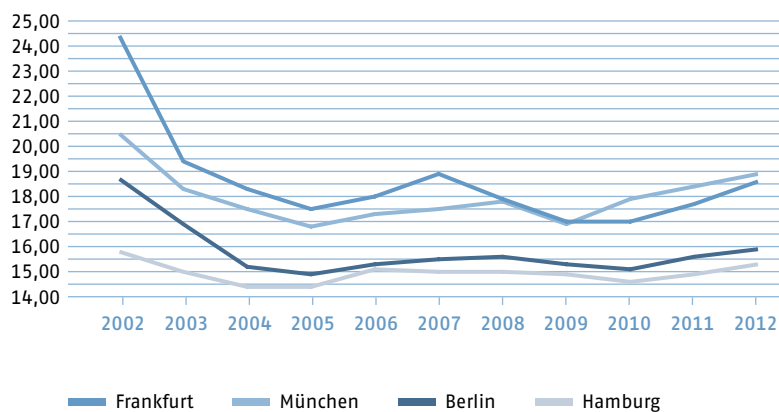
	DURCHSCHNITTMieten IN CITY-LAGE			LEERSTAND			MIETRENDITE IN SPITZENLAGEN		
	2010 EUR je qm	2009 EUR je qm	Veränderung %	Q4/'10 %	Q3/'10 %	Q4/'09 %	Q4/'10 %	Q3/'10 %	Q4/'09 %
Berlin	15,10	15,30	-1,3	9,1	9,3	9,4	5,1	5,2	5,5
Düsseldorf	16,10	16,20	-0,6	12,9	12,5	12,3	5,2	5,2	5,5
Frankfurt	17,00	17,00	0,0	14,7	14,2	13,6	4,9	5,0	5,4
Hamburg	14,60	14,90	-2,0	9,6	9,4	8,3	5,0	5,0	5,2
München	17,90	16,90	5,9	10,5	10,1	9,6	4,9	5,0	5,3

Angaben gerundet.

Quelle: Jones Lang LaSalle, BNP RE, HSH Nordbank AG

ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTMieten IN CITY-LAGE

in EUR je qm



Ab 2011 erwartete Werte.

Quelle: Riwis, HSH Nordbank AG

IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA TRANSAKTIONSVOLUMEN HAT SICH VERDOPPELT

Im Jahr 2009 brach die Wirtschaftsleistung der Region Mittelosteuropa um 3,6 Prozent ein. Die konjunkturelle Entwicklung zeigte sich dabei sehr differenziert und deckte eine Spannbreite von -18 Prozent in Lettland bis +1,7 Prozent in Polen und +3,3 Prozent in Albanien ab. Zeigte sich bereits im zweiten Halbjahr 2009 wieder eine leichte Erholung, haben die meisten mittelosteuropäischen Staaten 2010 die Wirtschaftskrise hinter sich gelassen. Im Durchschnitt wuchs die Wirtschaft in Mittelosteuropa um 4,2 Prozent – und übertraf damit den europäischen Gesamtschnitt um 2,1 Prozentpunkte. Auch war das Konjunkturbild sehr unterschiedlich: Während Rumänien, Kroatien und Lettland noch mit Rückgängen von bis zu 1,4 Prozent zu kämpfen hatten, konnten alle anderen Länder wachsende Wirtschaftsleistungen aufweisen. Das BIP der Tschechischen Republik wuchs um 2,3 Prozent, Ungarns Wachstum betrug 1,2 Prozent und das Polens sogar 3,8 Prozent. Für 2011 wird mit einer anhaltenden Wachstumsdynamik in Mittelosteuropa gerechnet, der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostiziert ein BIP-Wachstum von 3,7 Prozent, während wir für die Euro-Länder im Mittel ein Plus von etwa 1,6 Prozent sehen. Damit würden – anders als zu Beginn der Krise erwartet – die Länder in West- und vor allem Südeuropa weit überflügelt.

Auf dem osteuropäischen Investmentmarkt konnte das Transaktionsvolumen 2010 im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt werden. Laut CBRE wurden 5 Milliarden Euro investiert, wobei die Investmenttätigkeit im zweiten Halbjahr deutlich anzog. Das Interesse an Portfolios und großen Einzeldeals über 100 Millionen Euro ist 2010 wieder erwacht: 45 Prozent des Gesamtvolumens wurden durch Transaktionen über 100 Millionen Euro erzielt. Sowohl das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien mit 2,5 Milliarden Euro als auch das für Einzelhandelsimmobilien mit 1,8 Milliarden Euro konnte im Jahr 2010 verdoppelt werden.

Mehr als die Hälfte der Einzelhandelsinvestments wurde in Polen generiert, wobei hier auch das größte Interesse von ausländischen Investoren zu verzeichnen war. In den anderen Ländern wurde der Investmentmarkt hingegen maßgeblich von lokalen Investoren beherrscht. Gegen Jahresende 2010 wurden auch die internationalen Einzelhändler in Bezug auf Expansionen in Osteuropa wieder optimistischer und erwägten Aktivitäten in den Ländern der Region. Polen ist innerhalb Osteuropas auch für internationale Einzelhändler derzeit der wichtigste Expansionsmarkt.

TRANSPORTMÄRKTE FLUGZEUG- UND LUFTVERKEHRSMARKT AUF WACHSTUMSKURS

Der internationale Luftfahrtmarkt hat sich 2010 von der Weltwirtschaftskrise bestens erholt und konnte an die früheren Spitzenniveaus der Transportvolumina anknüpfen. Am Ende des Jahres lag die Passagiernachfrage bereits wieder 4 Prozent über dem Vorkrisenniveau und 15 Prozent über dem Krisentief. Die Frachtnachfrage hat die Spitzenwerte von vor der Krise wieder um 1 Prozent übertroffen und stand, bedingt durch den starken Einbruch, 34 Prozent über dem Krisentiefpunkt.

Die Passagiernachfrage wuchs insgesamt um 8,2 Prozent, wobei die Wachstumsregionen Mittlerer Osten, Afrika und Asien/Pazifik hervorstachen. Gleichzeitig übten sich die Airlines in Kapazitätsdisziplin: Sie erhöhten ihr Angebot nur um 4,4 Prozent, sodass die Auslastung der Flugzeuge verbessert werden konnte. Der Ladefaktor im Passagierbereich stieg um 2,7 Prozentpunkte auf 78,4 Prozent. Die Kapazitätsdisziplin und die bessere Auslastung der Flugzeuge waren – zusammen mit der rasanten Erholung der Nachfrage – der Schlüssel dafür, dass die Fluggesellschaften kräftig in die Gewinnzone zurückgekehrt sind. Für das Gesamtjahr 2010 konnten diese einen Nettogewinn von circa 16 Milliarden US-Dollar einfahren.

ENTWICKLUNG LUFTVERKEHR 2010 GEGENÜBER 2009

IN %	PASSAGIERE		FRACHT	
	RPK	ASK	FTK	ATK
Afrika	12,9	9,6	23,8	12,1
Asien/Pazifik	9,0	3,6	24,0	14,3
Europa	5,1	2,6	10,8	0,5
Lateinamerika	8,2	2,9	29,1	12,6
Mittlerer Osten	17,8	13,2	26,7	15,7
Nordamerika	7,4	3,9	21,8	6,1
Welt	8,2	4,4	20,6	8,9

RPK: verkaufte Beförderungsleistung (Sitzkilometer)
ASK: angebotene Beförderungsleistung (Sitzkilometer)
FTK: verkaufte Frachtleistung (Tonnenkilometer)
ATK: angebotene Frachtleistung (Tonnenkilometer)

Quelle: IATA

ERHOLUNG IM FRACHTBEREICH

Im Frachtbereich war die Erholung nach dem dramatischen Einbruch der Mengenentwicklung im Jahr 2009 besonders deutlich zu spüren. Die Frachtnachfrage legte um 20,6 Prozent zu. Dabei gelang allen Regionen ein dynamisches Wachstum – außer Europa, wo noch die konjunkturellen Schwächen einiger EU-Staaten und die Schuldenkrise nachwirkten und das mit einem Plus von 10,8 Prozent das Schlusslicht bildete.

Auch beim Cargo wirkte die Kapazitätsdisziplin. Das Angebot erhöhte sich um 8,9 Prozent, wodurch der Ladefaktor um 5,2 Prozentpunkte auf 53,8 Prozent stieg.

2010 nahm auch die Ordertätigkeit für neue Flugzeuge wieder deutlich zu. Airbus und Boeing fuhren Nettoaufträge für insgesamt 1.104 Flugzeuge ein. Der europäische Flugzeugbauer Airbus lag dabei vorn und verbuchte 644 Brutto- und 574 Nettoorders. Sein amerikanischer Konkurrent Boeing verzeichnete 625 Brutto- und 530 Nettoorders. Die Leasinggesellschaften kehrten nach der Krise vermehrt mit Bestellungen auf den Markt zurück. Diese machten per Ende Dezember 2010 rund 18 Prozent der Orderbücher der beiden Hersteller aus. Damit sind sie aber noch deutlich von den historischen Niveaus von ungefähr 30 Prozent entfernt.

Auf der Auslieferungsseite zeigte sich eine konstante Entwicklung. Insgesamt lieferten Airbus und Boeing 972 Flugzeuge aus, dies sind sieben Stück weniger als 2009. Dabei setzte sich auch hier Airbus mit 510 Flugzeugen an die Spitze; Boeings Auslieferungen beliefen sich auf 462 Stück. Hinzu kamen weitere 100 Maschinen von Embraer sowie 35 von Bombardier. Embraer bekam 2010 neue Aufträge in Höhe von 97 Maschinen, Bombardier dagegen für 57.

Für das Jahr 2011 erwartet Airbus 520 bis 530 und Boeing zwischen 485 und 500 Neuauslieferungen.

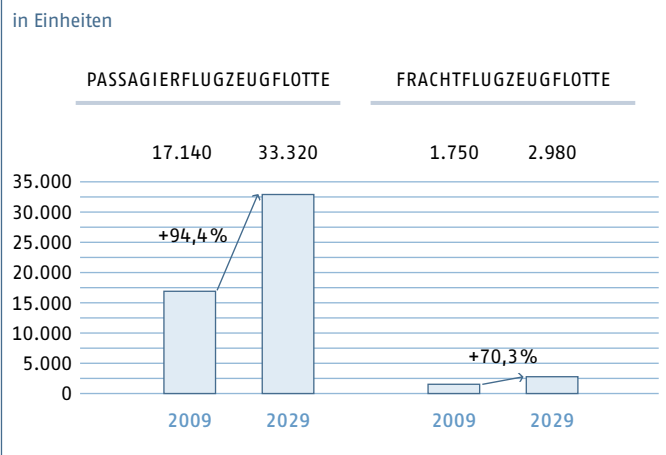
Im Jahr 2011 werden voraussichtlich der 787 Dreamliner und die 747-8 (F) ihre Marktpremiere feiern. Außerdem wird eine Entscheidung über das neue 737-Nachfolgemodell getroffen werden. Dabei steht zur Debatte, entweder die bisherige 737 mit neuen Triebwerken oder eine gänzlich überarbeitete 737 zu entwickeln. Bereits 2010 gab Airbus bekannt, seine Erfolgsmodelle der A320-Familie mit neuen Triebwerken und leicht modifiziertem Rumpf als A320 NEO ab 2015 auf den Markt zu bringen.

**PRIVATE-EQUITY-MARKT
EUROPAWEITE ERHOLUNG**

Der europäische Markt für Unternehmensbeteiligungen hat sich 2010 deutlich erholt. Die Gesamtinvestitionen der Branche legten laut European Private Equity and Venture Capital Association (EVCA) europaweit um 65 Prozent im Vorjahresvergleich zu und erreichten ein Volumen von 39 Milliarden Euro. Insgesamt wurden mehr als 4.600 Unternehmen finanziert. Wie im Vorjahr war auch 2010 das Buy-out-Segment der stärkste Bereich. Etwa 29 Milliarden Euro und damit 93 Prozent mehr als 2009 entfielen auf dieses Segment.

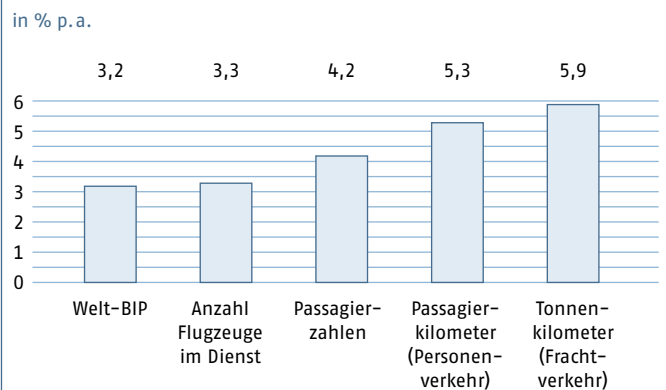
Das Fundraising entwickelte sich 2010 stabil; es wurden 18 Milliarden Euro von Anlegern eingesammelt. Allerdings bewegt sich laut EVCA das Fundraising damit immer noch auf dem niedrigsten Niveau seit dem Jahr 1997.

ENTWICKLUNG DER FLUGZEUGFLOTTEN WELTWEIT



Quelle: Boeing Company, Market Outlook 2010

MARKTENTWICKLUNG LUFTVERKEHR (2009 BIS 2029)



Quelle: Boeing Company, Market Outlook 2010

DEUTLICH MEHR INVESTITIONEN IN DEUTSCHLAND

Nachdem die Private-Equity-Branche in Deutschland 2009 aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise von drastischen Investitionsrückgängen geprägt war, konnte das Investitionsvolumen 2010 wieder deutlich gesteigert werden. Fielen die Investitionen im Jahr 2009 auf 2,78 Milliarden Euro, summierte sich das in Deutschland investierte Kapital 2010 auf 4,44 Milliarden Euro. Das entspricht einer Steigerung um 59,7 Prozent. Von in Deutschland ansässigen Beteiligungsgesellschaften wurden davon 3,11 Milliarden Euro investiert. Die Zahl der finanzierten deutschen Unternehmen stieg mit 1.309 leicht im Vergleich zum Vorjahr mit 1.205. Darüber hinaus haben deutsche Beteiligungsgesellschaften ihre Auslandsinvestitionen auf 0,98 Milliarden Euro gesteigert und damit beinahe verdreifacht (Vorjahr: 0,35 Milliarden Euro). Insgesamt summiert sich das Investitionsvolumen der in Deutschland ansässigen Beteiligungsgesellschaften somit auf 4,09 Milliarden Euro (Vorjahr: 2,41 Milliarden Euro). Die Belebung des Markts hatte sich bereits Ende 2009 angekündigt und setzte sich 2010 fort. Dennoch ist die Branche von den Ergebnissen der Rekordjahre 2007 und 2008 noch weit entfernt.

Wie im Vorjahr entfiel auch 2010 mit 2,52 Milliarden Euro der Großteil der Investitionen auf das Buy-out-Segment. Dieses Segment verzeichnete eine Steigerung um 56,3 Prozent. Nachdem 2009 hauptsächlich von kleinen Transaktionen (weniger als 15 Millionen Euro Eigenkapital) gekennzeichnet war, nahm 2010 besonders die Anzahl der mittelgroßen Transaktionen (15 bis 150 Millionen Euro Eigenkapital) wieder zu. Ebenfalls stiegen die Growth-Finanzierungen und die Replacements im Vergleich zum Vorjahr deutlich: die Growth-Finanzierungen auf 801 Millionen Euro (Vorjahr: 322 Millionen Euro), die Replacements auf 431 Millionen Euro (Vorjahr: 96 Millionen Euro).

Die Veräußerungsmöglichkeiten von Beteiligungen haben sich gegenüber 2009 leicht verbessert, das Volumen stieg 2010 um 31 Prozent auf 2,75 Milliarden Euro. Divestments über die Börse waren dabei nach einem Anteil von nur 1,4 Prozent im Jahr 2009 mit 29,2 Prozent 2010 wichtigster Exit-Kanal. Das Volumen von Trade Sales fiel um 40 Prozent auf 382 Millionen Euro. Sie machten nur noch 13,9 Prozent der Veräußerungen aus.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise erschwerte 2009 das Fundraising für Private Equity weltweit. Auch 2010 blieb das Fundraising-Umfeld weiterhin schwierig, sodass die neu eingeworbenen Mittel mit 0,93 Milliarden Euro nochmals 13,1 Prozent unter dem Vorjahreswert lagen. Wichtigste Kapitalquellen mit zusammen 82 Prozent der Mittel waren laut des Bundesverbands Deutscher Kapitalbeteiligungsgesellschaften (BVK) erneut Kreditinstitute und Fund of Funds.

AUSBLICK POSITIV

Für 2011 erwartet der BVK eine stabile Entwicklung des deutschen Private-Equity-Markts und ein vergleichbares Investitionsvolumen wie im Jahr 2010. Auch die Fundraising-Aktivitäten werden laut BVK 2011 nicht nachlassen. Wichtigste Impulse werden das wirtschaftliche Umfeld und die Konjunkturaussichten sein. Auch die deutschen Beteiligungsgesellschaften blicken optimistisch auf das Jahr 2011, wie es aus der vom BVK im März 2011 publizierten Studie „Private Equity-Prognose 2011 – Erwartungen der deutschen Beteiligungsgesellschaften zur Marktentwicklung“ hervorgeht. Mehr als drei Viertel der Gesellschaften prognostizieren einen Zuwachs der Investitionen. Auch in Bezug auf die Exit-Möglichkeiten bewerteten die Beteiligungsgesellschaften das Jahr 2011 positiv: 80 Prozent erwarten eine steigende Anzahl von Unternehmensverkäufen.

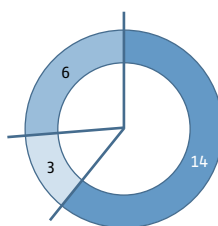
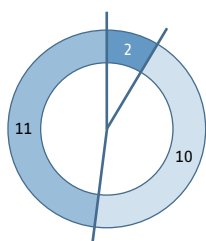
Geschäftsverlauf 2010

Insgesamt solide – so lässt sich die Gesamtentwicklung der HGA Capital-Fonds im Jahr 2010 beschreiben: Knapp 74 Prozent der Fonds lagen im und über Plan. Damit konnte das Vorjahresergebnis weitgehend stabilisiert werden. Die laufenden Auszahlungen an die Anleger lagen mit 38,5 Millionen Euro leicht über dem Niveau des Vorjahres. Diese zufriedenstellende Performance der Fonds verdanken wir der langen Marktexpertise von HGA Capital sowie den vorausschauenden Initiativen unseres Fonds- und Assetmanagements. Vor diesem Hintergrund wird das aktive Bestandsmanagement unserer Fonds auch in Zukunft unsere zentrale Aufgabe sein.

FONSENTWICKLUNG

Auszahlung 2010

Über Plan	2
Im Plan	10
Unter Plan	11

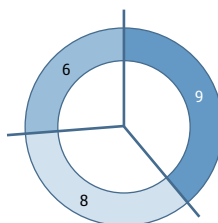
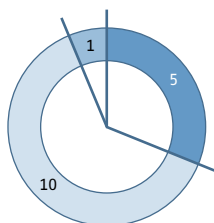


Liquidität 2010

Über Plan	14
Im Plan	3
Unter Plan	6

Tilgung kumuliert¹⁾

Über Plan	5
Im Plan	10
Unter Plan	1



Gesamtentwicklung bis 31.12.2010

Über Plan	9
Im Plan	8
Unter Plan	6

¹⁾ Für sieben der betrachteten 23 Fonds wurde kein Fremdkapital aufgenommen.

Basis: Laufende Fonds, soweit Soll-Ist-Vergleich möglich. Bei den oben aufgeführten Angaben wurde für Abweichungen eine Toleranzgrenze von 5% nach oben wie unten angenommen.

GESCHÄFTSJAHR 2010

BESTANDSMANAGEMENT HAT SICH ERNEUT BEWÄHRT

Im Zuge der Konjunkturaufhellung hat sich die Lage an den meisten Immobilienmärkten in Europa und Deutschland verbessert. Dennoch war die Situation auf den einzelnen Märkten in den deutschen Großstädten 2010 sehr unterschiedlich geprägt: So war der Büroimmobilienmarkt angespannter als der Wohnimmobilienmarkt. Ebenso war die Marktlage in einzelnen Ländern, wie beispielsweise Ungarn, noch schwierig.

HGA Capital hat sich entschieden, im Jahr 2010 keine neuen Fonds aufzulegen, sondern den Fokus weiterhin auf das Management seiner laufenden Beteiligungen zu richten. Das aktive und vorausschauende Bestandsmanagement von HGA Capital hat in der Gesamtbetrachtung erneut zu einem soliden Leistungsbilanzergebnis geführt. 74 Prozent der Fonds entwickelten sich im und über Plan. Die Auszahlungen lagen mit 38,5 Millionen Euro geringfügig über dem Vorjahresniveau. Zusammen mit dem Verkauf der Londoner Immobilie konnten insgesamt 58,37 Millionen Euro an die Anleger ausgezahlt werden. Damit schütteten rund 52 Prozent der Fonds wie prospektiert oder besser aus.

Zukünftig wird sich in der Gesamtentwicklung etwa die Hälfte der Fonds unter Plan entwickeln. Diesen Fonds gilt daher umso mehr unsere besondere Aufmerksamkeit.

Es hat sich gezeigt, dass das Bestandsmanagement grundlegend wichtig für die erfolgreiche Performance eines Fonds ist, denn dieser entwickelt sich nicht von allein. Wir prüfen Märkte und Objekte sehr kritisch und sorgen so dafür, dass unser Fondsmanagement frühzeitig mit gezielten Strategien auf entstehende Probleme reagieren kann. Dazu gehören Vermietungsoffensiven, sobald sich Leerstände abzeichnen, bauliche Anpassungen an Veränderungen bei der Nachfrage und auch die Prüfung von Verkaufsoptionen.

Durch die im Jahr 2010 erfolgte strategische Neuausrichtung sind die internen Strukturen geschärft und die Leistungsfähigkeit und Qualität von HGA Capital optimiert worden.

Da nunmehr alle für das Management der Fondsobjekte notwendigen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach vereint sind, ist HGA Capital in diesem Bereich besser als je zuvor aufgestellt, um die bewährte Immobilienkompetenz aus einer Hand anzubieten. Die integrierte Zusammenarbeit fördert einen noch engeren Austausch, bietet kurze Wege für schnelle Entscheidungen – und macht dadurch eine optimale Bewirtschaftung der Beteiligungen möglich.

OBJEKTVERKAUF REALISIERT

VORZEITIGE FONDSAUFLÖSUNG IM SINNE DER ANLEGER

Zu einem erfolgreichen Bestandsmanagement gehört neben der kontinuierlichen Beobachtung der Märkte auch das Prüfen von gegebenenfalls vorzeitig möglichen Exit-Optionen. Im Oktober 2010 hat HGA Capital die Londoner Büroimmobilie aus dem geschlossenen Immobilienfonds HGA/Fonds England I mit Gewinn veräußert und den Fonds etwa sieben Jahre vor Ende der prospektierten Laufzeit aufgelöst.

Die im Londoner Stadtteil West End gelegene Fondsimmobilie „St. Georges House“ konnte für 17,55 Millionen Britische Pfund verkauft werden. Unter Berücksichtigung der seit Fondstart 1997 erfolgten Ausschüttungen in Höhe von 112,5 Prozent beträgt der Gesamtmittelrückfluss 217,6 Prozent bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital.

ZWEITMARKT

NACHFRAGE NACH HGA CAPITAL-ANTEILEN

Bei einer Investition in einen geschlossenen Fonds handelt es sich um eine in der Regel sehr langfristige Investition. Umso wichtiger ist es, Anlegern, die – beispielsweise wegen einer persönlichen finanziellen Notsituation – ihre Fondsanteile verkaufen wollen oder müssen, diese Möglichkeit auch zu bieten. Eine Variante des vorzeitigen Verkaufs ist der Weg über den Zweitmarkt. HGA Capital kooperiert daher seit 2004 mit der Fondsbörse Deutschland, dem Marktführer für den Verkauf von Anteilen am Zweitmarkt, und mit der Deutschen Zweitmarkt AG.

Über den Zweitmarkt spiegelt sich der Erfolg eines Initiators wider: Denn die Qualität und insbesondere die Nachfrage nach seinen Produkten bestimmen die an der Börse erzielbaren Verkaufskurse. Im Jahr 2010 wurden Fonds von HGA Capital durchschnittlich zu 126,2 Prozent¹⁾ gehandelt; insgesamt wechselten HGA Capital-Fondsanteile mit einem nominellen Eigenkapitalvolumen von rund 12,38 Millionen Euro den Besitzer.

ANLEGERSCHUTZGESETZ UND AIFM-RICHTLINIE

Auf zukünftige regulatorische Anforderungen ist HGA Capital gut vorbereitet. Die große Anzahl und das hohe Gesamtvolumen der Fonds ermöglichen es uns, institutionalisierte Prozesse zur Erfüllung zukünftiger Richtlinien und Verbraucherschutzgesetze zu implementieren. So sieht die AIFM-Richtlinie, die von den Mitgliedstaaten der Europäischen Union noch in nationales Recht umgesetzt werden muss, beispielsweise vor, dass Fondsanbieter neben strengeren Zulassungsvoraussetzungen in Zukunft auch umfangreiche Informationspflichten einhalten. Zudem sollen verschärfte Eigenkapitalanforderungen, Liquiditäts- und Risikomanagementsysteme sowie regelmäßige Bewertungspflichten eingeführt werden.

HGA CAPITAL INSIGHT

NEUE STRUKTUREN GESCHAFFEN

Im Herbst 2010 wurde das Assetmanagement, das bis dahin auf Ebene der HSH Real Estate AG für die HGA Capital Fondsobjekte gemanagt hat, in die HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH integriert.

Zusätzlich verstärken seit November 2010 ein eigenes Vermietungsmanagement und der Immobilienan- und -verkauf das Team der HGA Capital im Bestandsmanagement.

VERÄNDERUNGEN IN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Zum 31. März 2010 ist Lutz von Stryk aus der Geschäftsführung der HGA Capital ausgeschieden und wechselte in den Vorstand der HSH Real Estate AG, wo er unter anderem das Fondsgeschäft, insbesondere für die Tochtergesellschaft HGA Capital, verantwortet.

Als sein Nachfolger wurde Axel Kiel zum 1. April 2010 in die Geschäftsführung der HGA Capital berufen. Der studierte Volkswirt, gelernte Wirtschaftsprüfer und Steuerberater trat 2008 in die HSH Real Estate AG ein und leitete dort den Bereich Finanzen, Controlling und Steuern.

Jens Müller, zuständig für den Vertrieb, hat zum 15. November 2010 HGA Capital auf eigenen Wunsch verlassen.

¹⁾ Richtigstellung: Der aufgeführte Durchschnittspreis gehandelter Anteile an HGA-Fonds ist zu hoch angegeben. Wir bitten Sie, sich gegebenenfalls hinsichtlich des aktuellen Zweitmarktkurses eines unserer Fonds bei einem der Handelshäuser für Fondsanteile zu informieren.

Ausblick 2011

Die intensive Beobachtung der Märkte wird auch weiterhin der Schwerpunkt im Fonds- und Assetmanagement der HGA Capital bleiben. Auf diese Weise können Risiken frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen eingeleitet werden. Durch aktives und vorausschauendes Handeln unseres erfahrenen Teams kann die Entwicklung vieler Fonds auch zukünftig positiv beeinflusst werden.

BESTANDSMANAGEMENT UND TRANSPARENZ WEITER IM FOKUS

Als Fondsiniciatorin mit fast 40 Jahren Erfahrung am Markt der geschlossenen Fonds verfügt HGA Capital über einen nennenswerten Bestand an Fondsobjekten überwiegend im Bereich Immobilien. Aufgabe unseres Expertenteams war und ist es, jeden einzelnen dieser Fonds gewissenhaft und professionell zu managen und souverän durch die unterschiedlichen Konjunkturphasen zu begleiten. Dies ist uns in den vergangenen Jahren – insbesondere im Hinblick auf die zuletzt schwierigen Bedingungen auf den Finanz- und Immobilienmärkten – dank höchstem Engagement in den meisten Fällen gelungen.

Wir können versichern, dass die Betreuung der Fondsbeteiligungen unserer Anleger auch in Zukunft oberste Priorität haben wird. Denn: Der Fondsbestand von HGA Capital macht zusammen mit unserer Immobilienkompetenz und dem leistungsstarken Mitarbeiterteam den Wert der HGA Capital aus.

Die Konsolidierung der laufenden Beteiligungen wird auch zukünftig im Fokus stehen. Die größten Chancen im kommenden Jahr liegen daher weiterhin in einem vorausschauenden Fonds- und Assetmanagement. Dies beinhaltet auch das Finanzierungsmanagement. Insbesondere durch anstehende Prolongationen kommt der Optimierung der Fondsfinanzierungen eine wachsende Bedeutung zu. Zentral ist für uns außerdem die Zusammenarbeit mit unseren jeweiligen Partnern vor Ort. Durch frühzeitiges Handeln können so zum Beispiel Mietausfallrisiken verringert und nötigenfalls Maßnahmen wie der Verkauf eines Fondsobjekts rechtzeitig auf den Weg gebracht werden. Zunehmende Bedeutung gewinnt darüber hinaus das Thema Transparenz und Offenheit gegenüber den Anlegern. Da dies schon seit vielen Jahren in unserem Interesse liegt, können wir diese Entwicklung nur begrüßen. Die durch die Finanzkrise gestiegene Sicherheitsorientierung privater Investoren wird sich zukünftig in allen Lebenszyklen eines Fonds widerspiegeln. Die veränderten Präferenzen der Anleger erfordern dabei Maßnahmen über die geplanten gesetzlichen Vorschriften hinaus – für HGA Capital werden daher auch im Jahr 2011 der Dialog und die umfassende, offene Kommunikation mit unseren Anlegern eine bedeutende Rolle spielen.

Leistungs**bilanz** 2010

ERMITTLUNGSGRUNDSÄTZE

Die vorliegende Leistungsbilanz gibt Ihnen einen Überblick über alle von HGA Capital initiierten und platzierten sowie aufgelösten Fondsprodukte im Berichtszeitraum der vergangenen zehn Jahre. Die angegebenen Werte wurden zum Stichtag 31. Dezember 2010 ermittelt.

Um einen Überblick über die Entwicklung der Beteiligungsangebote zu erhalten, sind die Eckdaten der Fonds in Form eines Musterdepots auf der Basis eines Investments von 100.000 Euro beziehungsweise US-Dollar oder Britische Pfund plus Agio zusammengefasst (siehe Seiten 24/25). Zur genauen Einschätzung der Fondsentwicklung finden Sie im Anschluss detaillierte Darstellungen der jeweiligen Fonds. Sofern bedeutende Informationen zum Geschäftsbetrieb eines Fonds bis zum 15. August 2011 vorlagen, wurden diese im Erläuterungstext berücksichtigt.

Die Gliederung und der Inhalt der Leistungsbilanz orientieren sich an den Vorgaben des für Leistungsbilanzen maßgeblichen Branchenstandards des Verbands Geschlossene Fonds (VGF). Die wirtschaftlichen und steuerlichen Kennzahlen der Leistungsbilanz wurden zudem durch die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, stichprobenweise geprüft (siehe Prüfungsbescheinigung Seite 92).

ENTWICKLUNG DER FONDS VON HGA CAPITAL¹⁾

	INVESTITIONSVOLUMEN inkl. Objektgesellschaften ²⁾		INVESTITIONSVOLUMEN Fondsgesellschaften inkl. Agio		EIGENKAPITAL ³⁾		EINNAHMEÜBERSCHUSS ⁴⁾ kumuliert	
	Prospekt	Ist-Stand	Prospekt	Ist-Stand	Prospekt	Ist-Stand	Prospekt	Ist-Stand
Fondswährung TEUR	1.870.481	1.874.225	1.346.017	1.343.659	831.352	825.330	291.229	269.998
Fondswährung TUSD	2.143.166	1.809.871	191.263	190.974	183.175	182.900	36.237	145.092
Fondswährung TGBP	16.100	16.100	16.905	16.905	16.100	16.100	31.996	34.818

Kumuliert bis 31. Dezember 2010

¹⁾ Angaben inklusive aufgelöster beziehungsweise in Auflösung befindlicher Fonds im Berichtszeitraum der vergangenen zehn Jahre. Nicht enthalten sind die Fonds in Rückabwicklung HGA/USA VII und HGA/USA VI sowie der Fonds HGA/Bavaria Office Hamburg.

²⁾ Berücksichtigt im Wesentlichen bei doppel- oder mehrstöckigen Fondskonstruktionen auch das Gesamtinvestitionsvolumen der Zielfonds-/Objektgesellschaften.

³⁾ Darstellung inklusive Einlagen der Gründungsgesellschafter. Der HGA/VOFÜ-Fonds I wurde bei einem Eigenkapital von 15.134 TEUR (Prospekt)/14.800 TEUR (Ist) einbezogen, obwohl nach Konzept 80 % der Einlage fremdfinanziert sind.

⁴⁾ Ohne die Fonds HGA/Mikado I und HGA/Aviation Co-Invest I, da hier ein Soll-Ist-Vergleich und damit Tendenzaussagen über alle wichtigen Eckwerte des Fonds aufgrund des Blindpool-Charakters nicht möglich sind.

ENTWICKLUNG DER FONDS 2010

Für die Anleger der HGA Capital verlief das Geschäftsjahr 2010 im Gesamtergebnis solide. Drei von den insgesamt 34 aufgelegten Fonds waren im Berichtszeitraum bereits vollständig aufgelöst, vier Fonds befanden sich in der Auflösungsphase und zwei Fonds in der Rückabwicklung. Die verbleibenden 25 Fonds waren der Bewirtschaftungsphase zugeordnet. Für die zwei Fonds HGA/Mikado I und HGA/Aviation Co-Invest I ist aufgrund des Blindpool-Charakters kein Soll-Ist-Vergleich möglich. Demzufolge kann für 2010 bei 23 Fonds ein konkreter Soll-Ist-Vergleich zwischen den prospektierten und tatsächlich erwirtschafteten Fondsergebnissen durchgeführt werden. Von diesen 23 betrachteten Fonds lagen 17 im oder über Plan, sechs Fonds erreichten die prognostizierten Werte nicht.

AUSZAHLUNGEN 2010

Die laufenden Auszahlungen lagen mit 38,5 Millionen Euro geringfügig über Vorjahresniveau. Zusätzlich wurden knapp 20 Millionen Euro aus dem Objektverkauf London ausgezahlt. Von den 23 Fonds verliefen zwölf nach Plan oder besser: Davon zahlten zehn wie prospektiert aus, zwei Fonds leisteten sogar eine höhere Auszahlung. Elf Fondsgesellschaften konnten die erwarteten Werte nicht erreichen.

KUMULIERTE AUSZAHLUNGEN

Von den 23 laufenden Fonds erzielten seit Auflage sechs eine höhere Auszahlung als prospektiert, neun verliefen wie prognostiziert und acht Fonds blieben unter der Erwartung.

STEUERLICHES ERGEBNIS 2010

Von den 15 in Deutschland investierenden Immobilienfonds erreichten neun Fonds höhere negative Einkünfte als geplant. Bei zwei Fonds lag das steuerliche Ergebnis so wie geplant. Bei vier Fonds wurden höhere Ergebnisse versteuert als prospektiert. Acht der 23 Fonds in der Betrachtung sind Auslandsbeteiligungen, für die Doppelbesteuerungsabkommen gelten.

KUMULIERTES STEUERLICHES ERGEBNIS

Von den 15 Deutschlandfonds erzielten sieben ein geringeres steuerliches Ergebnis als ursprünglich prognostiziert. Zwei Fonds konnten ein prospektgemäßes steuerliches Ergebnis verzeichnen und bei weiteren sechs war das Ergebnis höher als geplant. Bei den acht Auslandsfonds entfallen die steuerlichen Ergebnisse (siehe steuerliches Ergebnis 2010).

LIQUIDITÄTSRESERVE

Zum 31. Dezember 2010 wiesen 14 Fonds eine höhere Liquiditätsreserve aus als erwartet, drei Fonds zeigten ein planmäßiges Ergebnis und bei sechs Fonds lag eine niedrigere Liquidität als prospektiert vor.

TILGUNG

Die Tilgung der langfristigen Darlehen verlief 2010 planmäßig oder besser als prospektiert: Insgesamt 15 Fonds konnten zum 31. Dezember 2010 wie erwartet oder besser tilgen, fünf Fonds verzeichneten Ergebnisse über Plan und bei einem Fonds konnte die Tilgung nicht wie geplant vorgenommen werden. Für sieben Fonds wurde kein Fremdkapital aufgenommen.

DARSTELLUNG DER FONDS IN AUFLÖSUNG UND AUFGELÖSTE FONDS 2010

HGA Capital hat im Berichtszeitraum sechs Fondsaufösungen initiiert. Ende 2007 wurde die Rückabwicklung der Fonds HGA/USA VI und HGA/USA VII eingeleitet. Die Auflösung der drei vorangegangenen US-Immobilienfonds wurde fortgesetzt.

Für den Fonds HGA/Bavaria Office Hamburg einigte sich HGA Capital mit den Zeichnern, ihnen ihr eingezahltes Kapital zuzüglich Agio und einer zeitanteiligen Verzinsung in Höhe des prospektierten Werts zurückzuzahlen. Das Objekt wurde inzwischen veräußert.

Die beiden Fonds HGA/USA VI und HGA/USA VII konnten sich nach der Auflage nicht prospektgemäß entwickeln. Geringere Mieteinnahmen bei gleichzeitig erhöhten Betriebskosten führten zu unter Prospektniveau liegenden Einnahmeüberschüssen. Um die Betreuung der Apartmentanlagen sicherzustellen, wurde im Jahr 2008 das Assetmanagement für beide Fonds ausgetauscht. Zum Schutz der Anleger hatte HGA Capital den Rückkauf der Beteiligung inklusive des geleisteten Agios beziehungsweise alternativ den Tausch in eine benachbarte Beteiligung angeboten. Diese Maßnahme wurde in den Jahren 2009 und 2010 weitestgehend abgeschlossen.

TRACK RECORD HGA CAPITAL ¹⁾

	AUSZAHLUNG		STEUERLICHES ERGEBNIS		LIQUIDITÄT		TILGUNG ²⁾		GESAMTENTWICKLUNG	
	2010	kumuliert	2010	kumuliert	2010	kumuliert	bis 2010	Ausblick 2011		
Immobilienfonds Deutschland										
Über Plan	0	3	9	7	9	5	5	2		
Im Plan	7	7	2	2	2	7	7	6		
Unter Plan	8	5	4	6	4	1	3	7		
	15	15	15	15	15	13	15	15		
Immobilienfonds international										
Über Plan	2	3	DBA	DBA	5	0	4	2		
Im Plan	3	2	DBA	DBA	1	3	1	2		
Unter Plan	3	3	DBA	DBA	2	0	3	3		
	8	8	-	-	8	3	8	7		
Immobilienfonds gesamt										
Über Plan	2	6	k. A.	k. A.	14	5	9	4		
Im Plan	10	9	k. A.	k. A.	3	10	8	8		
Unter Plan	11	8	k. A.	k. A.	6	1	6	10		
	23	23	-	-	23	16	23	22		

¹⁾ Betrachtet werden die 23 Fonds, für die ein konkreter Soll-Ist-Vergleich möglich ist (siehe Seite 21).

²⁾ Für sieben Fonds wurde kein Fremdkapital aufgenommen.

Die Ergebnisse für die Anleger des Fonds HGA/USA V waren erfreulich: Die Apartmentanlagen konnten mit einer Wertsteigerung veräußert werden. Der Verkaufserlös wurde im Jahr 2006 an die Anleger ausgekehrt. Aufgrund eines andauernden Rechtsstreits mit dem damaligen Assetmanager über die Kaufpreisverteilung hatte HGA Capital den Anlegern ebenfalls ein Kaufangebot zur vorzeitigen Beendigung der Beteiligung gemacht. Auch dieses Angebot wurde zwischenzeitlich von den meisten Anlegern angenommen.

Ebenso erfreulich waren die Ergebnisse des Fonds HGA/USA III. Die Beteiligung an der US-Gesellschaft konnte im Jahr 2005 ebenfalls mit einer Wertsteigerung veräußert werden. Eine aus dem Verkaufsjahr stammende US-Quellensteuererstattung wurde 2009 an die Anleger ausgekehrt. Nach Abschluss der weiterhin andauernden Betriebsprüfung kann die Liquidation der Gesellschaft abgeschlossen werden.

Der Fonds HGA/USA II erzielte ebenfalls eine deutliche Wertsteigerung durch die Veräußerung der US-Beteiligung im Jahr 2005. Einer finalen Liquidation der Gesellschaft steht noch immer eine Betriebsprüfung im Weg. Nach Abschluss der Betriebsprüfung wird die Gesellschaft liquidiert und ein gegebenenfalls vorliegendes Restvermögen an die Anleger ausgekehrt.

Der HGA/Dr. Plett I/94 Fonds konnte mit einem Kapitalrückfluss in Höhe von 81 Prozent die ursprünglichen Erwartungen nicht erfüllen. Nach Beendigung der Liquidationsphase wurde die Auszahlung der Restliquidität Ende August 2010 vorgenommen. Die Gesellschaft wurde zu Beginn des Jahres 2011 aus dem Handelsregister gelöscht.

Der HGA/New York Fonds hat sich nicht entsprechend den Prospekterwartungen entwickelt. Im Jahr 2005 unterbreitete HGA Capital den Anlegern ein Verkaufsangebot, das auf 100-prozentige Zustimmung stieß. Die Investoren realisierten damit einen Kapitalrückfluss von 107 Prozent ihrer ursprünglichen Beteiligung.

FONDS AUSSERHALB DER BILANZ

In dieser Leistungsbilanz sind 33 Fonds im Detail dargestellt. Über diese hinaus hat HGA Capital von 1972 bis 1993 zwölf Immobilien- und zwei Mobilienfonds aufgelegt und wieder aufgelöst. Diese Fonds werden in der Leistungsbilanz nicht dargestellt, weil die Unterlagen nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist vernichtet wurden.

FONDSENTWICKLUNG: RÜCKBLICK – AUSBLICK

Folgende Symbole resümieren die Entwicklung jedes einzelnen Fonds im Rückblick bis zum 31. Dezember 2010 sowie im Ausblick auf 2011. Für diese Tendenzentwicklung werden zusammenfassend zentrale Einzelparameter wie Auszahlungen, Tilgung und Liquidität betrachtet und ein Mittelwert errechnet. Bei der Einschätzung des Folgejahres handelt es sich um Erwartungen, deren Eintreten nicht vorhersehbar ist und für die daher keinerlei Haftung übernommen werden kann.



ÜBER PLAN

Bisherige Entwicklung über Plan.
Prognose 2011 über Plan.



IM PLAN

Bisherige Entwicklung im Plan.
Prognose 2011 im Plan.



UNTER PLAN

Bisherige Entwicklung unter Plan.
Prognose 2011 unter Plan.



FONDS AUFGELÖST

Der Fonds befindet sich in Auflösung, ist bereits aufgelöst oder seine Auflösung ist vorgesehen.



KEINE TENDENZBETRACHTUNG MÖGLICH

Ein Soll-Ist-Vergleich kann nicht hergestellt werden, da keine Prognosewerte vorliegen.

HINWEIS: Bei den aufgeführten Kalkulationen und Tendenzbeurteilungen wurde für Abweichungen eine Toleranzgrenze von 5 Prozent auf den Prospektwert nach oben wie unten angenommen. Abweichungen aufgrund von Kursdifferenzen wurden insbesondere bei der Bewertung der Tilgungen korrigiert.

MUSTERDEPOT

FONDS	INZEL- BETRACH- TUNG	EMISSIONS- JAHR	INZAHLUNG	WÄHRUNG	STEUERSALDO		
	Seite				Prospekt	Ist-Stand	Abweichung
Immobilienfonds Deutschland							
HGA/Colonia CareConcept I	26/27	2008	105.000	EUR	-1.000	-5.710	-4.710
HGA/Hotel am Flughafen Hamburg	28/29	2007	105.000	EUR	-1.000	5.100	6.100
HGA/City-Fonds Hannover (Variante 1)	30/31	2006	105.000	EUR	-16.300	-18.100	-1.800
HGA/City-Fonds Hannover (Variante 2)	30/31	2006	105.000	EUR	-16.300	-18.100	-1.800
HGA/Stuttgart Air Cargo Fonds	32/33	2004	105.000	EUR	21.600	5.000	-16.600
HGA/Frankfurt Fonds (Beitritt 2004)	34/35	2003	105.000	EUR	44.100	48.200	4.100
HGA/Frankfurt Fonds (Beitritt 2003)	34/35	2003	105.000	EUR	-3.600	-2.200	1.400
HGA/Campus Kronberg Fonds (Beitritt 2003)	36/37	2002	105.000	EUR	5.800	6.600	800
HGA/Campus Kronberg Fonds (Beitritt 2002) ²⁾	36/37	2002	105.000	EUR	7.200	-55.300	-62.500
HGA/Hamburg Hafencity Fonds	38/39	2002	105.000	EUR	18.800	9.950	-8.850
HGA/München Fonds	40/41	2001	105.000	EUR	13.500	9.200	-4.300
HGA/Berlin-Mitte Fonds III	42/43	2000	105.000	EUR	-61.100	-100.600	-39.500
HGA/Hamburg-Cottbus Fonds	44/45	1999	105.000	EUR	1.600	3.100	1.500
HGA/Hamburg-Hannover Fonds	46/47	1999	105.000	EUR	-5.200	-800	4.400
HGA/Berlin-Mitte Fonds II	48/49	1998	105.000	EUR	-30.000	-29.700	300
HGA/Hamburg-Potsdam Fonds	50/51	1997	105.000	EUR	-42.800	-34.900	7.900
HGA/Berlin-Mitte Fonds	52/53	1996	105.000	EUR	-50.200	-27.400	22.800
HGA/V0FÜ-Fonds I (20%ige Bareinlage)	54/55	1996	105.000	EUR	-120.640	-117.060	3.580
Immobilienfonds international							
SIGNA 05/HGA Luxemburg	56/57	2007	105.000	EUR	DBA	DBA	DBA
HGA/Mitteuropa V Fonds	58/59	2006	105.000	EUR	DBA	DBA	DBA
HGA/Mitteuropa IV Fonds	60/61	2005	105.000	EUR	DBA	DBA	DBA
HGA/Mitteuropa III Fonds	62/63	2004	105.000	EUR	DBA	DBA	DBA
HGA/Mitteuropa II Fonds	64/65	2004	105.000	EUR	DBA	DBA	DBA
HGA/Mitteuropa I Fonds	66/67	2003	105.000	EUR	DBA	DBA	DBA
HGA/Österreich I Fonds	68/69	2003	105.000	EUR	DBA	DBA	DBA
HGA/Fonds England I, London	70/71	1997	105.000	GBP	DBA	DBA	DBA
Private Equity							
HGA/Mikado I Fonds	72/73	2007	Ein Soll-Ist-Vergleich und damit Tendenz Aussagen über alle wichtigen Eckdaten				
Transport							
HGA/Aviation Co-Invest I	74/75	2007	Ein Soll-Ist-Vergleich und damit Tendenz Aussagen über alle wichtigen Eckdaten				
Fonds in Auflösung							
HGA/Bavaria Office Hamburg	76/77	2008	Rückabwicklung: Der Rückkauf der Fondsanteile ist abgeschlossen.				
HGA/USA VII Fonds	78/79	2007	Rückabwicklung: Anleger haben Rückkaufsangebot vollständig angenommen.				
HGA/USA VI Fonds	80/81	2005	Rückabwicklung: Anlegern wurde der Rückkauf der Anteile angeboten.				
HGA/USA V Fonds	82/83	2004	105.000	USD	DBA	DBA	DBA
HGA/USA III Fonds (Beitritt 2004)	84/85	2002	105.000	USD	DBA	DBA	DBA
HGA/USA III Fonds (Beitritt 2003)	84/85	2002	105.000	USD	DBA	DBA	DBA
HGA/USA II Fonds	86/87	2001	105.000	USD	DBA	DBA	DBA
Aufgelöste Fonds							
HGA/Dr. Plett I/94 Fonds	88	1994	105.000	EUR	-36.400	-56.800	-20.400
HGA/New York Fonds	89	2001	105.000	USD	DBA	DBA	DBA

¹⁾ Die Auszahlung basiert auf einer vollständigen Einzahlung des Kommanditkapitals zum 1. Januar 2008.

²⁾ Aus Übersichtsgründen wird an dieser Stelle nur die 100%ige Einzahlungsvariante dargestellt.

Eine genauere Ausführung zu den unterschiedlichen Einzahlungsvarianten beim HGA/Campus Kronberg Fonds finden Sie in der Einzelfondsdarstellung auf den Seiten 36/37.

AUSZAHLUNGEN			KAPITALRÜCKFLUSS			TILGUNG	GESAMT- ABWEICHUNG	BISHER	ZUKUNFT
Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung			
12.000	18.750 ¹⁾	6.750	12.430	21.460	9.030	0	9.030	↑	→
15.000	15.000	0	7.283	3.563	-3.720	0	-3.720	→	→
20.000	24.000	4.000	26.160	30.610	4.450	0	4.450	→	→
12.000	12.000	0	22.640	21.830	-810	0	-810	→	→
46.500	31.000	-15.500	41.400	33.000	-8.400	0	-8.400	↓	↓
56.500	56.500	0	37.100	32.800	-4.300	367	-3.933	↑	↑
47.500	47.500	0	52.100	51.700	-400	367	-33	↑	↑
52.000	51.500	-500	48.600	48.800	200	0	200	→	↓
52.000	51.500	-500	52.700	87.500	34.800	0	34.800	→	↓
50.500	50.500	0	28.600	32.100	3.500	0	3.500	→	↓
54.000	44.500	-9.500	24.800	16.600	-8.200	13	-8.187	→	↓
39.580	5.110	-34.470	75.700	58.900	-16.800	-2.707	-19.507	↓	↓
72.020	64.310	-7.710	74.620	67.170	-7.450	1.058	-6.392	→	↓
58.970	50.400	-8.570	58.410	47.530	-10.880	603	-10.277	↓	↓
62.390	62.390	0	80.470	82.240	1.770	0	1.770	→	→
51.140	54.240	3.100	77.690	75.980	-1.710	392	-1.318	↑	↑
53.180	53.180	0	81.140	72.550	-8.590	18.913	10.323	↑	→
53.040	52.622	-418	114.434	103.316	-11.118	8.027	-3.091	↑	→
22.000	22.000	0	22.000	22.000	0	0	0	→	→
27.000	13.500	-13.500	27.000	13.500	-13.500	0	-13.500	↓	↓
35.860	25.260	-10.600	35.900	25.300	-10.600	0	-10.600	↓	↓
28.180	41.440	13.260	28.200	41.400	13.200	0	13.200	↑	↑
38.690	47.880	9.190	38.700	47.900	9.200	0	9.200	↑	↑
52.700	53.950	1.250	52.700	53.950	1.250	111	1.361	↑	→
45.750	25.500	-20.250	45.800	25.500	-20.300	0	-20.300	↓	↓
203.290	217.580	14.290	203.290	217.580	14.290	0	14.290	↑	✓
dieses Fonds sind aufgrund des Blindpool-Charakters nicht möglich.								◇	◇
dieses Fonds sind aufgrund des Blindpool-Charakters nicht möglich.								◇	◇
Der Fonds befindet sich in Auflösung.								→	✓
Fondsauflösung ist geplant.								→	✓
Geplant ist die anschließende Fondsauflösung.								→	✓
15.500	123.550	108.050	15.500	123.550	108.050	0	108.050	↑	✓
21.000	153.400	132.400	21.000	153.400	132.400	0	132.400	↑	✓
31.000	164.400	133.400	31.000	164.400	133.400	0	133.400	↑	✓
54.000	158.400	104.400	54.000	158.400	104.400	0	104.400	↑	✓
62.370	50.130	-12.240	80.800	79.400	-1.400	42.074	40.674	↓	✓
85.800	107.000	21.200	105.000	105.000	0	0	0	↓	✓



**HGA/COLONIA CARECONCEPT I
FONDSGESELLSCHAFT MBH & CO. KG,
HERMANNSTRASSE 13,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2008

FONDSSCHLISSUNG: 2009

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2026

KOMPLEMENTÄR:

COLONIA CareConcept I Verwaltungs-GmbH, Köln

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg;

Cologne Fonds Management GmbH, Köln

ASSETMANAGEMENT:

Cologne Fonds Management GmbH, Köln

TREUHÄNDER:

HSH Real Estate Treuhand GmbH, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 474

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: -

INVESTITIONSgegenstände

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

6 Pflegeheime an verschiedenen Standorten
(Monheim am Rhein, Dortmund, Hannoversch
Münden, Reichertshausen, Bad Malente, Ampfing)

VERMIETBARE FLÄCHE: 37.110 qm

MIETVERTRAG:

100 % vermietet, Restlaufzeiten zwischen
13 und 22 Jahren

PFLEGEHEIMBETREIBER:

Ensemble, Senator (2 Heime), Vitanas,
WH+P Care, Kursana

HGA/COLONIA CARECONCEPT I

Der 2008 aufgelegte Fonds basiert auf einer Kooperation zwischen HGA Capital und der Cologne Fonds Management GmbH. Er investiert bundesweit in ein Pflegeheimportfolio mit Standorten in Ampfing/Bayern, Bad Malente/Schleswig-Holstein, Dortmund/Nordrhein-Westfalen, Hannoversch Münden/Niedersachsen, Monheim am Rhein/Nordrhein-Westfalen und Reichertshausen/Bayern. Die sechs Objekte sind zu 100 Prozent an namhafte Betreiber vermietet. Die Mietverträge laufen noch zwischen 13 und 22 Jahren, und alle Mieter sind ihren vertraglichen Verpflichtungen fristgerecht nachgekommen.

Der Bedarf an professionellen Pflegeleistungen wird durch demografische und gesellschaftliche Veränderungen künftig deutlich zunehmen. Die Bevölkerung in der relevanten Altersgruppe der über 80-Jährigen wird bis 2030 überproportional steigen. Unterstellt man eine weiterhin konstante Pflegequote, die in dieser Altersgruppe bei rund einem Drittel liegt, werden 2020 rund 920.000 Menschen in Heimen zu betreuen und zu pflegen sein. Die letzte amtliche Statistik aus dem Jahr 2007 wies eine Heimversorgung für 709.000 Menschen aus, der Zusatzbedarf liegt also bei mehr als 200.000 Betten. Hinzu kommt ein erheblicher Ersatzbedarf: Heute sind schätzungsweise bereits 200.000 bis 250.000 Plätze nicht mehr marktfähig und müssen mittelfristig renoviert oder neu gebaut werden.

Von diesem Langzeittrend profitiert auch der Fonds HGA/Colonia CareConcept I. Aufgrund der im Vergleich zur Prognose niedrigen Inflationsrate kam es nicht bei allen Objekten zur Anpassung der Indexmiete. Aufgrund der noch nicht erreichten Mietanpassungen liegen die Mieteinnahmen noch unter den prospektierten Werten. Dies betrifft auch das Pflegeheim in Ampfing. Insgesamt betrug die in vier Raten zum Quartalsende gezahlte Ausschüttung für das Berichtsjahr 6,25 Prozent – und lag damit 0,25 Prozentpunkte über der Prognose.

Für das Jahr 2011 rechnet das Fondsmanagement mit einer Ausschüttung in prospektierter Höhe von 6 Prozent.



Bisherige Entwicklung
über Plan



Prognose 2011
im Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2008 BIS 2009	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen (mit Agio)	74.660	73.425	-1.235	-1,7
Fondsvolumen (ohne Agio)	72.885	72.885	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	74.660	73.425	-1.235	-1,7
Agio	1.775	540	-1.235	-69,6
Eigenkapital	35.702	35.702	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	24.201	24.201	100,0
Fremdkapital	37.183	37.183	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	-4,0%	-8,3%	-	-4,3

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2008 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Miet- und Pachteinahmen	3.969	3.949	-20	-0,5	7.918	10.386	2.468	31,2
Auszahlungen aus der Beteiligungsgesellschaft und Zinsen	458	414	-44	-9,6	861	1.074	213	24,7
Gesamteinnahmen	4.427	4.363	-64	-1,4	8.779	11.460	2.681	30,5
Fondskosten	191	197	6	3,1	379	544	165	43,5
Objektkosten	295	334	39	13,3	586	730	144	24,6
Zinsen	1.674	1.678	4	0,2	3.361	4.804	1.443	42,9
Tilgung	235	235	0	0,0	458	458	0	0,0
Ausgaben ohne Tilgung	2.161	2.210	49	2,3	4.327	6.078	1.751	40,5
Gesamte Ausgaben	2.396	2.445	49	2,0	4.785	6.536	1.751	36,6
Einnahmeüberschuss	2.031	1.919	-113	-5,5	3.994	4.924	929	23,3
Liquidität	658	1.019	362	55,0	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	31.357	31.357	0	0,0	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 2008 BIS 2010					
	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %
Auszahlung ¹⁾	2.130	6,00	2.207	6,25	77	0,25	4.260	12,00	2.412	18,75	-1.848	6,75
Zu versteuernde Ergebnisse	-	3,0	-	2,6	-	-0,4	-	-1,0	-	-5,7	-	-4,7
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	92,6	-	83,5	-	-9,0

¹⁾ Aufgrund der verlängerten Platzierungsphase betrug der Zwischenfinanzierungsaufwand 1.267 TEUR.



**HGA AIRPORT HOSPITALITY HAMBURG
GMBH & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2007

FONDSSCHLISSUNG: 2008

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2023

KOMPLEMENTÄR:

HGA Europa-Fonds Beteiligungs GmbH,
Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Real Estate Treuhand GmbH, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 1.194

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Hotel am Flughafen Hamburg,
Baujahr 2008/2009

VERMIETBARE FLÄCHE:

266 Zimmer sowie 160 Stellplätze

MIETVERTRAG:

Hotel: Rezidor Hotel Hamburg Airport GmbH,
100 % vermietet für 25 Jahre bis 2034;
Stellplätze: Flughafen Hamburg GmbH,
100 % vermietet für 25 Jahre bis 2034

HGA/HOTEL AM FLUGHAFEN HAMBURG

Der 2007 aufgelegte Fonds investiert in ein Vier-Sterne-Hotel der Marke Radisson Blu, das über eine Laufzeit von 25 Jahren an den renommierten Hotelbetreiber vermietet ist. Das Hotel, direkt gegenüber dem Hamburger Flughafen gelegen, ist mit 266 Zimmern ausgestattet. Neben den angrenzenden Terminals am Flughafen sind sämtliche Sehenswürdigkeiten der Hansestadt mittels gutem S-Bahn-Anschluss schnell erreichbar.

Die Auslastung des Hotels lag 2010 durchschnittlich bei 66,1 Prozent und konnte damit den prospektierten Wert von 63 Prozent bereits im ersten vollen Betriebsjahr übertreffen. Auch der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPar) lag mit 61 Euro über den Prospektannahmen und bestätigt damit die gute Entwicklung des Hotels im Jahr 2010. Die Umsatzzahlen liegen geringfügig unter dem prospektierten Wert. Dies basiert hauptsächlich auf einem vergleichsweise schwachen ersten Quartal 2010, das nicht vollständig durch die folgenden Quartale kompensiert werden konnte.

Seit der Eröffnung des Hotels sind lediglich geringe Mängel aufgetreten, die im Rahmen der vertraglichen Gewährleistungsverfolgung behoben werden konnten. Die Fondsgesellschaft hat hierzu ein qualifiziertes Ingenieurbüro beauftragt, das die zeitnahe Umsetzung der Arbeiten beaufsichtigt.

Der konjunktursensible Hotelmarkt, der noch 2009 deutschlandweit von der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung in Mitleidenschaft gezogen worden war, hat sich 2010 stabilisiert. Die Einnahmen der das Hotel haltenden Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft 94,05 Prozent der Anteile hält, lagen auf Basis des langfristigen Mietvertrags mit der Rezidor Hotel Hamburg Airport GmbH, Hamburg, im Jahr 2010 prospektgemäß bei 3 Millionen Euro. Mit Beginn des dritten Mietjahres im Jahr 2012 kann der Fonds zusätzlich an den Umsätzen des Hotels partizipieren.

Vor dem insgesamt positiven Hintergrund konnte die für 2010 prospektierte Auszahlung in Höhe von 5,5 Prozent im März 2011 in vollem Umfang an die Anleger geleistet werden. Aufgrund des langfristigen Mietvertrags mit der Rezidor Hotel Hamburg Airport GmbH rechnet das Fondsmanagement auch in den folgenden Jahren mit stabilen Mieteinnahmen und einer prospektgemäßen Entwicklung des Fonds.



Bisherige Entwicklung
im Plan



Prognose 2011
im Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2007 BIS 2008	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	51.200	51.200	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio) ¹⁾	35.005	35.000	-5	0,0
Fondsvolumen (mit Agio) ¹⁾	36.755	36.750	-5	0,0
Agio	1.750	1.750	0	0,0
Eigenkapital	35.000	35.000	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	0	0	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	-	-0,1%	-	-

¹⁾ Inklusive sonstigem Kapital gemäß Investitionsplan der Fondsgesellschaft nach Verkaufsprospekt.

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2007 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Beteiligungseinnahmen	2.096	1.880	-216	-10,3	2.566	1.880	-686	-26,7
Sonstige Einnahmen	8	55	47	590,2	11	66	55	500,3
Gesamteinnahmen	2.104	1.935	-169	-8,0	2.577	1.946	-631	-24,5
Fondskosten	144	59	-85	-59,3	254	139	-115	-45,4
Gesamte Ausgaben	144	59	-85	-59,3	254	139	-115	-45,4
Einnahmeüberschuss	1.960	1.877	-83	-4,3	2.323	1.807	-516	-22,2
Liquidität	306	761	455	148,6	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	0	0	0	0,0	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 2007 BIS 2010					
	Prospekt		Ist-Stand		Abweichung		Prospekt		Ist-Stand		Abweichung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Auszahlung ¹⁾	1.925	5,50	1.880	5,50	-45	0,0	2.529	15,00	2.090	15,00	-439	0,00
Zu versteuernde Ergebnisse	-	-1,1	-	5,6	-	6,7	-	-1,0	-	5,1	-	6,0
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	97,7	-	101,4	-	3,7

¹⁾ Bei fristgemäßer Einzahlung der ersten Rate bis zum 31. Dezember 2007 erhielten die Anleger für den Zeitraum Januar bis November 2009 eine Bonusverzinsung von 4 % auf die eingezahlte Einlage. Wurde die zweite Rate fristgerecht bis zum 27. November 2009 eingezahlt, erfolgte zusätzlich zur Bonusverzinsung eine zeitanteilige Auszahlung von 5,50 %, bezogen auf die gesamte Kommanditeinlage, an die Anleger. Die Differenz in 2010 ergibt sich aus verspäteten Einzahlungen.



**HGA CITY-FONDS HANNOVER GMBH & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2006

FONDSSCHLISSUNG: 2007

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2023

KOMPLEMENTÄR:

HGA Europa-Fonds Beteiligungs GmbH,
Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Real Estate Treuhand GmbH, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 3.256

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Einkaufszentrum „Ernst August Galerie“
in Hannover, Baujahr 2006 bis 2008

VERMIETBARE FLÄCHE: ca. 40.000 qm

MIETVERTRAG:

Diverse Mieter, 100 % vermietet

HGA/CITY-FONDS HANNOVER

Der Fonds finanziert das 2008 eröffnete Shopping-Center „Ernst August Galerie“ direkt am Hauptbahnhof der Messestadt Hannover. Innerhalb von nur zwei Jahren ist die „Ernst August Galerie“ zu einem beliebten Einkaufstreffpunkt geworden: Die Umsätze im Center entwickeln sich positiv. Täglich besuchen etwa 32.000 Besucher das Shopping-Center, das über insgesamt rund 40.000 Quadratmeter Mietfläche verfügt, davon etwa 32.000 Quadratmeter Verkaufsfläche auf drei Ebenen. Die Flächen sind derzeit zu 100 Prozent vermietet – 2010 kam es zu insgesamt fünf Nachvermietungen zu gleichen oder sogar besseren Konditionen. Dem Management ist es im vergangenen Jahr gelungen, die durch die Insolvenz eines Mieters leerstehende Fläche neu zu vermieten.

Der Einzelhandelsimmobilienmarkt in Hannover hat sich im Berichtsjahr relativ stabil entwickelt. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen zog leicht an, und Hannover stand auf der Expansionsliste nationaler sowie internationaler Einzelhändler weit oben. Allerdings fokussiert sich die Nachfrage dabei tendenziell stärker auf 1a-Lagen, zu denen auch das Gelände am Hauptbahnhof zählt. Davon zeugt nicht zuletzt eine differenzierte Mietentwicklung: Während die Spitzen- und die Durchschnittsmiete in 1b-Lagen und in Stadtteillagen 2010 Einbrüche verzeichneten, blieben die Mieten in 1a-Lagen stabil. Bereits für 2011 wird mit leicht steigenden Mieten in allen Lagen gerechnet.

Ziel des Managements der „Ernst August Galerie“ ist es, von den positiven Marktentwicklungen zu profitieren und durch verschiedene Maßnahmen noch mehr Menschen als bisher aus dem Einzugsgebiet in das Shopping-Center zu lenken. Weiterhin soll ein sukzessiver Austausch umsatzschwacher Mieter durch attraktivere Mieter erfolgen.

Die für 2010 vorgesehene Auszahlung von 6 Prozent konnte der Fonds vollständig leisten. Die Geschäftsführung geht auch für die Folgejahre von einer positiven Fondsentwicklung verbunden mit einer prospektgemäßen Auszahlung beim HGA/City-Fonds Hannover aus.



Bisherige Entwicklung
im Plan



Prognose 2011
im Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2006 BIS 2007	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	230.000	230.000	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	93.000	93.000	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	97.650	97.650	0	0,0
Agio	4.650	4.650	0	0,0
Eigenkapital	93.000	93.000	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	0	0	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	-12,1%	-16,9%	-	-4,8

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2006 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Beteiligungseinnahmen	5.553	6.113 ¹⁾	560	10,1	12.330	12.287	-43	-0,4
Vorabauszahlungen aus Objekt KG	0	0	0	0,0	6.037	5.781	-256	-4,2
Laufendes Zinsergebnis	112	33	-79	-70,4	-5.382	-2.115	3.267	60,7
Sonstige Einnahmen	0	3	3	100,0	0	63	63	100,0
Gesamteinnahmen	5.665	6.149	484	8,5	12.985	16.016	3.031	23,3
Fondskosten	210	224	14	6,8	634	850	216	34,1
Gesamte Ausgaben	210	224	14	6,8	634	850	216	34,1
Einnahmeüberschuss	5.455	5.924	469	8,6	12.351	15.165	2.814	22,8
Liquidität	1.474	1.676	202	13,7	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 2006 BIS 2010					
	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %
Zeichnervariante 1²⁾												
Auszahlung	4.226	6,00	4.226	6,00	0	0,00	11.055	20,00	14.240	24,00	3.185	4,00
Zu versteuernde Ergebnisse	-	0,8	-	-1,1	-	-1,9	-	-16,3	-	-18,1	-	-1,8
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	78,8	-	74,4	-	-4,4
Zeichnervariante 2³⁾												
Auszahlung	1.354	6,00	1.354	6,00	0	0,00	2.709	12,00	2.484	12,00	-225	0,00
Zu versteuernde Ergebnisse	-	0,8	-	-1,1	-	-1,9	-	-16,3	-	-18,1	-	-1,8
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	82,4	-	83,2	-	0,8

¹⁾ In den Beteiligungseinnahmen sind Zahlungen in Höhe von 558,4 TEUR enthalten, die erst im Juni 2011 an die Fondsgesellschaft geleistet wurden, aber wirtschaftlich dem Geschäftsjahr 2010 zuzurechnen sind.

²⁾ Zeichnervariante 1: 100% Einzahlung bei Beitritt.

³⁾ Zeichnervariante 2: 5% Einzahlung bei Beitritt, Restzahlung 2008.



**HGA OBJEKT STUTTGART AG & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2004

FONDSSCHLIESSUNG: 2004

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2018

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

MIETGARANTIE BIS 2009:

Hochtief Projektentwicklung GmbH, Essen

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 716

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Luftfrachtzentrum 610/1-4 mit Bürogebäude
am Flughafen Stuttgart, Baujahr 2002

VERMIETBARE FLÄCHE: 23.252 qm

MIETVERTRAG:

Diverse Mieter,
93,5% vermietet bis 2011/2020

HGA/STUTTGART AIR CARGO FONDS

Der 2004 aufgelegte Fonds finanziert das Air Cargo Center Stuttgart mit einer vermietbaren Fläche von rund 23.000 Quadratmetern und befindet sich – gemessen an seinem Alter – in einem guten Zustand. Die Immobilie ist zu etwa 94 Prozent mittel- bis langfristig an verschiedene Nutzer aus der Logistik- und Transportbranche vermietet.

Die Abhängigkeit der umsatzstarken Industrieregion Stuttgart – und damit auch der regionalen Logistikbranche – von der wirtschaftlichen Situation in Deutschland hatte Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft. 2009 war geprägt durch krisenbedingte Umsatz- und Gewinnrückgänge vieler Unternehmen. Obwohl sich die Wirtschaftslage 2010 verbesserte, hatten viele Firmen immer noch mit den finanziellen Folgen zu kämpfen. Gleichzeitig belebten die anziehenden Exporte der ansässigen Unternehmen im Berichtsjahr den Industrie- und Logistikmarkt. Der Umsatz bei Neuvermietungen legte mit 160.000 Quadratmetern um knapp 78 Prozent zu – und übertraf damit das Vorkrisenniveau.

Seit 2010 sind planmäßig Erbbauzinsen für das Grundstück zu zahlen. Zusätzlich fielen erhöhte Kosten für Instandhaltungen an, da einige Verschleißreparaturen erforderlich waren.

Die Mieteinnahmen setzten sich aus 2,3 Millionen Euro Vertragsmieten sowie 340.000 Euro Zahlungen auf Mietrückstände zusammen und blieben damit 2010 hinter den prognostizierten Werten zurück. Grund hierfür waren auch die im Gegenzug zu Mietvertragsverlängerungen von der Fondsgesellschaft erforderlichen Zugeständnisse zur Mietpreisreduzierung.

Die Fondsgeschäftsführung hat aufgrund der unsicheren Einnahmesituation zunächst auf eine Auszahlung für das Geschäftsjahr 2010 verzichtet. Entwickelt sich die wirtschaftliche Situation der Mieter weiterhin stabil, ist geplant, den Einnahmeüberschuss des Geschäftsjahres 2010 in Höhe von 4 Prozent im Herbst 2011 als Sonderauszahlung zu leisten. Ab März 2012 könnte in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der Mietverhältnisse wieder eine regelmäßige Auszahlung erfolgen. Für das Jahr 2011 wird voraussichtlich eine Auszahlung von 3,5 Prozent möglich sein, eine Erholung auf Prospektniveau ist aufgrund der gesunkenen Marktmieten mittelfristig jedoch nicht zu erwarten.



Bisherige Entwicklung
unter Plan



Prognose 2011
unter Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2004	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	40.400	40.400	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	40.400	40.400	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	41.346	41.346	0	0,0
Agio	946	946	0	0,0
Eigenkapital	20.400	20.400	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	20.000	20.000	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	-14,7%	-17,4%	-	-2,7

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2004 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Mieteinnahmen	3.267	2.603	-664	-20,3	20.224	16.155	-4.068	-20,1
Garantiezahlungen	0	0	0	0,0	0	1.082	1.082	100,0
Sonstige Einnahmen	95	37	-58	-61,2	-280	437	716	256,1
Gesamteinnahmen	3.362	2.640	-723	-21,5	19.944	17.674	-2.270	-11,4
Fondskosten	110	106	-5	-4,3	665	602	-64	-9,6
Objektkosten	594	678	84	14,1	1.118	1.599	481	43,1
Zinsen	731	731	0	0,0	4.518	4.519	1	0,0
Tilgung	247	247	0	0,0	1.350	1.350	0	0,0
Mietausfallwagnis	261	0	-261	-100,0	738	0	-738	-100,0
Ausgaben ohne Tilgung	1.696	1.514	-182	-10,7	7.039	6.720	-320	-4,5
Gesamte Ausgaben	1.943	1.761	-182	-9,4	8.389	8.070	-320	-3,8
Einnahmeüberschuss	1.419	879	-541	-38,1	11.555	9.604	-1.951	-16,9
Liquidität	2.173	3.653	1.480	68,1	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	18.651	18.651	0	0,0	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 2004 BIS 2010					
	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %
Auszahlung	1.581	7,75	0	0,00	-1.581	-7,75	9.486	46,50	6.324	31,00	-3.162	-15,50
Zu versteuernde Ergebnisse	-	4,1	-	0,1	-	-4,0	-	21,6	-	5,0	-	-16,7
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	63,6	-	72,0	-	8,4



**HGA OBJEKT FRANKFURT AG & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2003

FONDSSCHLISSUNG: 2004

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2017

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 930

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Bürogebäude in Frankfurt, Danziger Platz 12,
Baujahr 1955

VERMIETBARE FLÄCHE: 31.202 qm

MIETVERTRAG:

GMG Generalmietgesellschaft mbH,
100 %ige Tochter der Deutschen Telekom AG,
100 % vermietet bis 2019

HGA/FRANKFURT FONDS

Der 2003 aufgelegte Fonds investiert in ein Bestandsobjekt mit rund 31.200 Quadratmeter Bürofläche in Frankfurt am Main. Die Immobilie ist noch bis November 2019 an die Generalmietgesellschaft mbH (GMG), eine 100-prozentige Tochter der Deutschen Telekom AG, vermietet.

Die Mieterin ist ihren mietvertraglichen Verpflichtungen im Berichtsjahr vollständig nachgekommen. GMG nutzt den größten Teil der Immobilie selbst, hat jedoch seit mehreren Jahren auch einzelne Untermietverhältnisse abgeschlossen. Alle Kosten im Zusammenhang mit der Untervermietung trug GMG selbst.

Das Jahr 2010 war am Frankfurter Büroimmobilienmarkt durch rege Neubautätigkeit und einen hohen Flächenumsatz gekennzeichnet. Der Flächenumsatz des viertgrößten deutschen Büromarkts betrug rund 470.000 Quadratmeter – dies entspricht einer Steigerung um etwa 32 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die fertiggestellten Flächen übertrafen mit rund 314.000 Quadratmetern sogar den langjährigen Durchschnitt. Im Gegenzug dazu wurden etwa 156.000 Quadratmeter unvermietbarer Bestand abgerissen, sodass die hinzugekommene Nettofläche etwa 158.000 Quadratmeter betrug. Durch die lange Restmietvertragslaufzeit haben die Entwicklungen am Frankfurter Büroimmobilienmarkt derzeit keine direkten Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft.

Die Fondsimmobilie befindet sich – gemessen an ihrem Alter – in einem hervorragenden Zustand. GMG hat 2010 auf eigene Kosten im Objekt für rund 1,3 Millionen Euro modernisiert sowie Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. 2011 sind weitere Arbeiten an der Fassade vorgesehen. Die Mietentnahmen liegen aufgrund des vereinbarten Staffelmietvertrags sowie der steuerfreien Untervermietung – wie auch schon in den Vorjahren – über den Prospektannahmen. Darauf basierend liegt die Liquidität der Fondsgesellschaft ebenfalls deutlich über dem ursprünglich prognostizierten Wert. Der Fonds konnte dementsprechend die vorgesehene Auszahlung für 2010 vollständig leisten.

Die Fondsgeschäftsführung geht aufgrund der hohen Mieterbonität sowie der langen Mietvertragslaufzeit auch für die Folgejahre von einer positiven Fondsentwicklung verbunden mit einer prospektgemäßen Auszahlung beim HGA/Frankfurt Fonds aus.



Bisherige Entwicklung
über Plan



Prognose 2011
über Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2003 BIS 2004	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	65.100	65.100	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	65.100	65.100	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	66.266	66.266	0	0,0
Agio	1.166	1.166	0	0,0
Eigenkapital	24.800	24.800	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	40.300	40.300	0	0,0
Steuerliches Ergebnis Zeichner 2003	-47,7 %	-50,3 %	-	-2,6
Steuerliches Ergebnis Zeichner 2004	4,6 %	4,8 %	-	0,2

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2003 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Mieteinnahmen	4.387	4.408	21	0,5	29.552	29.604	52	0,2
Sonstige Einnahmen	41	22	-19	-45,6	47	264	217	462,4
Gesamteinnahmen	4.428	4.431	3	0,1	29.599	29.869	270	0,9
Fondskosten	133	129	-4	-3,0	922	855	-67	-7,3
Objektkosten	110	122	12	10,6	737	737	0	0,0
Zinsen	1.359	1.343	-16	-1,2	10.047	9.956	-91	-0,9
Tilgung	753	769	16	2,2	4.737	4.828	91	1,9
Ausgaben ohne Tilgung	1.602	1.594	-8	-0,5	11.706	11.548	-158	-1,4
Gesamte Ausgaben	2.355	2.363	8	0,3	16.443	16.376	-67	-0,4
Einnahmeüberschuss	2.073	2.067	-6	-0,3	13.156	13.492	336	2,6
Liquidität	465	739	274	58,9	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	35.563	35.471	-92	-0,3	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 2003 BIS 2010					
	Prospekt		Ist-Stand		Abweichung		Prospekt		Ist-Stand		Abweichung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Zeichner 2004												
Auszahlung	1.386	8,50	1.408	8,50	22	0,00	9.210	56,50	9.152	56,50	-58	0,00
Zu versteuernde Ergebnisse	-	7,5	-	7,7	-	0,2	-	44,1	-	48,2	-	4,1
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	67,9	-	72,2	-	4,3
Zeichner 2003												
Auszahlung	595	7,00	577	7,00	-18	0,00	4.039	47,50	3.915	47,50	-124	0,00
Zu versteuernde Ergebnisse	-	7,5	-	7,7	-	0,2	-	-3,6	-	-2,2	-	1,5
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	52,9	-	53,3	-	0,4



**HGA NEW OFFICE CAMPUS-
KRONBERG AG & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2002

FONDSSCHLISSUNG: 2003

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2022

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

PLATZIERUNGSGARANT:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 1.179

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Bürogebäude in Kronberg/Taunus,
Campus-Kronberg 2-8, Baujahr 2002

VERMIETBARE FLÄCHE: 29.197 qm

MIETVERTRAG:

Accenture GmbH, 100 % vermietet bis 2017

HGA/CAMPUS KRONBERG FONDS

Investitionsobjekt des 2002 aufgelegten Fonds ist eine im Jahr 2002 fertiggestellte Büroimmobilie in der hessischen Kleinstadt Kronberg, die im Hochtaunuskreis und damit nur rund 15 Kilometer von der Finanzmetropole Frankfurt entfernt liegt. Der moderne Büro- und Schulungsgebäudekomplex umfasst rund 29.000 Quadratmeter und ist zu 100 Prozent an die Accenture GmbH vermietet. Das internationale Beratungsunternehmen hat dort seinen Deutschlandsitz. Der Mietvertrag läuft bis 2017.

Der Hochtaunuskreis gehört unter anderem aufgrund seiner Nähe zu Frankfurt zu den attraktivsten Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Die Arbeitslosigkeit liegt seit Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Wirtschaftsstruktur des Hochtaunuskreises ist vom Dienstleistungssektor geprägt.

Seit 2005 waren an der Immobilie verschiedene Gewährleistungsmängel aufgetreten, für die die Objektgesellschaft in Vorleistung ging. Dafür wurden Mittel aus der Liquiditätsreserve verwendet. Die Objektgesellschaft hat im Rahmen der im Jahr 2010 mit dem Errichter geschlossenen Vereinbarung zur Gewährleistung einen Abgeltungsbetrag von 1,5 Millionen Euro erhalten, mit dem die bisherigen und noch offenen baulichen Maßnahmen beglichen werden können. Mittlerweile konnten nahezu alle noch offenen baulichen Maßnahmen umgesetzt werden. Lediglich über die Inhalte einer Maßnahme erfolgen derzeit noch Abstimmungen mit dem Mieter. Per saldo ergibt sich in der Objektgesellschaft ein Einnahmeüberschuss von rund 400.000 Euro gegenüber dem für 2010 prognostizierten Wert. Aus den Einnahmen wird die Liquiditätsreserve wieder aufgestockt.

Da aufgrund der anhaltenden Euroschwäche gegenüber dem Schweizer Franken die Zinsaufwendungen noch über den prognostizierten Werten liegen, hat die Geschäftsführung aus Gründen der künftigen Risikovorsorge für Währungsschwankungen die Ausschüttung 2010 auf 6,5 Prozent gegenüber dem Prospektwert von 7 Prozent leicht gekürzt. 2011 wird die Ausschüttung aufgrund der dauerhaft erhöhten Instandhaltungskosten und der weiterhin durch den Währungskurs bedingten erhöhten Finanzierungsaufwendungen bei 6 Prozent liegen.



Bisherige Entwicklung
im Plan



Prognose 2011
unter Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2002 BIS 2003	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Investitionsvolumen	101.250	101.250	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	101.250	101.250	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	103.675	103.099	-576	-0,6
Agio	2.425	1.849	-576	-23,8
Eigenkapital	48.500	48.500	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	11.525	-	-
Fremdkapital ¹⁾	52.750	52.750	0	0,0
Steuerliches Ergebnis Zeichner 2002 ²⁾	-19,5%	-83,8%	-	-64,3
Steuerliches Ergebnis Zeichner 2003	-24,2%	-21,9%	-	2,3

¹⁾ 34.550 TEUR wurden planmäßig in CHF aufgenommen (50.495 TCHF). Kurs bei Darlehensaufnahme: 1,4615 CHF/EUR, Kurs per 31. Dezember 2010: 1,2525 CHF/EUR.

²⁾ Kumuliert für die Investitionsjahre 2002 und 2003.

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010 (Zeichner des Jahres 2002)				GESCHÄFTSJAHR 2010 (Zeichner des Jahres 2003)				KUMULIERT 2002 BIS 2010 (Zeichner des Jahres 2002)				KUMULIERT 2003 BIS 2010 (Zeichner des Jahres 2003)			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR %		Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR %		Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR %		Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR %	
Beteiligungseinnahmen	6.049	6.297	248	4,1	6.049	6.297	248	4,1	48.076	44.969	-3.107	-6,5	45.657	44.819	-838	-1,8
Sonstige Einnahmen	198	22	-176	-88,8	199	22	-177	-88,9	1.477	-1.986	-3.462	-234,5	-808	-1.986	-1.178	-145,7
Gesamteinnahmen	6.247	6.319	73	1,2	6.248	6.319	71	1,1	49.553	42.983	-6.569	-13,3	44.849	42.833	-2.016	-4,5
Fondskosten	182	168	-14	-7,7	182	168	-14	-7,7	1.471	1.432	-39	-2,7	1.446	1.426	-20	-1,4
Zinsen	1.965	2.085	120	6,1	1.965	2.085	120	6,1	18.016	15.751	-2.265	-12,6	16.224	15.647	-577	-3,6
Tilgung	475	475	0	0,0	475	475	0	0,0	3.800	3.800	0	0,0	3.800	3.800	0	0,0
Sonstige Ausgaben	89	0	-89	-100,0	89	0	-89	-100,0	719	0	-719	-100,0	645	0	-645	-100,0
Ausgaben ohne Tilgung	2.236	2.254	18	0,8	2.236	2.254	17	0,8	20.206	17.183	-3.023	-15,0	18.315	17.073	-1.243	-6,8
Gesamte Ausgaben	2.711	2.729	17	0,6	2.711	2.729	17	0,6	24.006	20.983	-3.024	-12,6	22.115	20.873	-1.243	-5,6
Einnahmeüberschuss	3.535	3.591	55	1,6	3.537	3.591	54	1,5	25.546	22.001	-3.546	-13,9	22.734	21.961	-773	-3,4
Liquidität	2.355	1.838	-517	-22,0	2.385	1.838	-547	-22,9	-	-	-	-	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	48.950	48.950	0	0,0	48.950	48.950	0	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 2002 BIS 2010					
	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	Abweichung TEUR	Abweichung %	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	Abweichung TEUR	Abweichung %
Zeichner 2002¹⁾												
Auszahlung 100%-Zeichner	159	7,00	147	6,50	-12	-0,50	1.179	52,00	1.167	51,50	-12	-0,50
Auszahlung 80%-Zeichner	429	7,00	398	6,50	-31	-0,50	1.716	28,00	1.685	27,50	-31	-0,50
Zu versteuernde Ergebnisse 100%-Zeichner	-	4,9	-	5,6	-	0,7	-	7,20	-	-55,3	-	-62,5
Zu versteuernde Ergebnisse 80%-Zeichner	-	4,9	-	5,6	-	0,7	-	2,63	-	-76,9	-	-79,5
Kapitalbindung 100%-Zeichner	-	-	-	-	-	-	-	52,3	-	17,5	-	-34,8
Kapitalbindung 80%-Zeichner	-	-	-	-	-	-	-	57,9	-	35,0	-	-22,9
Zeichner 2003												
Auszahlung ²⁾	2.807	7,00	2.607	6,50	-200	-0,50	19.048	52,00	18.613	51,50	-435	-0,50
Zu versteuernde Ergebnisse	-	5,1	-	5,6	-	0,5	-	5,8	-	6,6	-	0,8
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	56,4	-	56,2	-	-0,2

¹⁾ Zeichner konnten 2002 über zwei Varianten einzahlen: 100% beziehungsweise 80% mit Verzicht auf die ersten vier Auszahlungen. Dargestellt sind beide Varianten.

Die 80%-Anleger haben Auszahlungen von 5% erhalten für 2003 bis 2006, die auf die ausstehenden Einlagen angerechnet wurden. Ab 2007 erhielten diese Anleger Barauszahlungen.

²⁾ Abweichungen ergeben sich aus späteren als ursprünglich geplanten Beitritten der Anleger.



**HGA OBJEKT HAMBURG-HAFENCITY AG & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2002

FONDSSCHLISSUNG: 2002

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2018

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 440

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: 2002

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Büro- und Schulungsgebäude in Hamburg/
HafenCity, Großer Grasbrook 17, Baujahr 2002

VERMIETBARE FLÄCHE: 11.548 qm

MIETVERTRAG:

SAP Deutschland AG & Co. KG,
ca. 2/3 der Fläche vermietet bis März 2013

HGA/HAMBURG HAFENCITY FONDS

Der Fonds investiert in ein Büroobjekt in der Hamburger HafenCity mit Elbblick, das noch bis März 2013 vom Softwarehersteller SAP Deutschland AG & Co. KG als Büro- und Schulungszentrale genutzt wird. Allerdings hat der Mieter den Vertrag fristgerecht gekündigt, da SAP in ein Neubaugebäude umzieht. Bisher ist der Mieter allen vertraglichen Verpflichtungen nachgekommen. Um die Fläche erfolgreich zu vermieten, wurde ein neues Vermietungskonzept erarbeitet, das den Anlegern vorgestellt wird.

Der Hamburger Büromarkt hat sich im Berichtsjahr relativ stabil entwickelt. In der HafenCity wurde mit 13,9 Prozent der zweithöchste Flächenumsatz aller Teilmärkte verzeichnet. Die gestiegene Nachfrage konnte die neu hinzugekommenen Flächen jedoch nicht vollständig aufnehmen. Aufgrund der hohen Leerstandsrate – jeder fünfte Quadratmeter Bürofläche in einem der größten europäischen Stadtentwicklungsgebiete ist derzeit nicht vermietet – wird es eine Herausforderung für die Fondsgeschäftsführung, die Büroflächen ab Anfang 2013 zu angemessenen Konditionen neu zu vermieten.

Das 2002 errichtete Fondsobjekt ist in einem guten Zustand. Für 2011 stehen – insbesondere im Zusammenhang mit der Nachvermietung – mehrere Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen an, die über die Planwerte hinausgehen. Die Einnahmen der Fondsgesellschaft blieben 2010 unter den Erwartungen. Die Mieteinnahmen waren niedriger als vorgesehen, und aufgrund des aktuell niedrigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt haben sich auch die Zinseinnahmen aus der Anlage in Termingeld unter Plan entwickelt. Die Fremdfinanzierung des Fonds wurde etwa zur Hälfte in Schweizer Franken aufgenommen. Durch die negative Kursentwicklung des Euro gegenüber dem Schweizer Franken haben sich der Stand des Fremdkapitals sowie die in Fremdwährung fälligen Zinsausgaben erhöht. Die Betriebsprüfung für die Jahre 2003 bis 2007 ist erfolgt. Dabei ist es nur zu geringen Abweichungen von den ursprünglichen Feststellungen gekommen.

Der Fonds konnte die vorgesehene Auszahlung von 7,5 Prozent für 2010 trotzdem vollständig leisten. Aufgrund der anfallenden Umbaukosten wird die Ausschüttung für das Jahr 2011 einbehalten. Mit dieser Maßnahme wird die Nachvermietung finanziert und die Stabilität der Fondsgesellschaft gesichert.



Bisherige Entwicklung
im Plan



Prognose 2011
unter Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2002	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	46.500	46.500	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	46.500	46.500	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	47.440	47.440	0	0,0
Agio	940	940	0	0,0
Eigenkapital	20.000	20.000	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital ¹⁾	26.500	26.500	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	-19,1%	-25,5%	-	-6,4

¹⁾ 13.000 TEUR wurden planmäßig in CHF aufgenommen (18.707 TCHF). Kurs bei Darlehensaufnahme: 1,4390 CHF/EUR, Kurs per 31. Dezember 2010: 1,2504 CHF/EUR.

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2002 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Mieteinnahmen	3.088	2.910	-178	-5,8	22.620	22.063 ¹⁾	-557	-2,5
Sonstige Einnahmen	86	29	-57	-66,3	-61	17 ¹⁾	78	127,9
Gesamteinnahmen	3.174	2.939	-235	-7,4	22.559	22.080	-479	-2,1
Fondskosten	101	92	-9	-8,9	745	652	-93	-12,5
Objektkosten	62	61	-1	-1,6	287	264 ¹⁾	-23	-7,9
Zinsen	1.004	1.004	0	0,0	8.507	8.344	-163	-1,9
Tilgung	418	418	0	0,0	1.903	1.903	0	0,0
Sonstige Ausgaben	22	28	6	27,3	175	28	-147	-84,0
Ausgaben ohne Tilgung	1.189	1.185	-4	-0,3	9.714	9.288	-425	-4,4
Gesamte Ausgaben	1.607	1.603	-4	-0,2	11.617	11.191	-425	-3,7
Einnahmeüberschuss	1.567	1.336	-231	-14,7	10.942	10.889	-54	-0,5
Liquidität	1.133	1.077	-56	-4,9	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	24.597	26.557	1.960	8,0	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 2002 BIS 2010					
	Prospekt		Ist-Stand		Abweichung		Prospekt		Ist-Stand		Abweichung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Auszahlung	1.500	7,50	1.500	7,50	0	0,00	10.100	50,50	10.100	50,50	0	0,00
Zu versteuernde Ergebnisse	-	6,7	-	4,7	-	-2,1	-	18,8	-	10,0	-	-8,9
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	76,4	-	72,9	-	-3,5

¹⁾ Die Basis der kumulierten Ist-Zahlen dieser Positionen wurde aufgrund einer geänderten Zuordnung der im Jahr 2009 erwirtschafteten „Erlöse aus Nebenkosten“ in Höhe von 150.741,80 EUR korrigiert.



**HGA OBJEKT MÜNCHEN AG & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2001

FONDSSCHLISSUNG: 2002

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2017

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 503

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: 2003

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Bürogebäude in München,
Rupert-Mayer-Straße 44, Baujahr 2002

VERMIETBARE FLÄCHE: 27.495 qm

MIETVERTRAG:

Siemens AG, 100 % vermietet bis 2012

HGA/MÜNCHEN FONDS

Der Fonds investiert in ein Büroobjekt in der bayrischen Landeshauptstadt, das noch bis August 2012 an die Siemens AG vermietet ist. Siemens hat bekannt gegeben, den Vertrag nicht zu verlängern. Daher hat die Fondsgeschäftsführung bereits Mietvertragsverhandlungen über einen Großteil der Fläche mit dem derzeitigen Untermieter aufgenommen. Genutzt wird das Gebäude von einer ehemaligen Siemens-Tochtergesellschaft, der ASM Assembly Systems. ASM zeigt Interesse, direkt in den Mietvertrag einzusteigen und etwa 87 Prozent der Flächen weiter zu nutzen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Mietzins im Rahmen einer Neuvermietung an das Marktniveau anpassen wird. Zudem müssen Anleger damit rechnen, dass im Rahmen einer Drittvermietung der verbleibenden Fläche Zusatzkosten für Umbaumaßnahmen entstehen werden. Zusätzlich laufen beide Darlehen (Euro und Schweizer Franken) Ende 2011 beziehungsweise Anfang 2012 aus.

Der Objektstandort München bleibt im Jahr 2010 Deutschlands umsatzstärkster Bürostandort. Der Büroflächenbestand betrug Ende 2010 knapp 20 Millionen Quadratmeter, die Leerstandsquote etwa 9,6 Prozent. Marktbeobachter erwarten für 2011 langsam sinkende Leerstände. Die Stimmung bei den in München angesiedelten Unternehmen scheint sich im Jahresverlauf verbessert zu haben. Indiz hierfür ist der Konjunkturklimaindex, der die aktuelle und zukünftige Geschäftslage zusammenfasst. Dieser belief sich zum Jahresende auf 129 Punkte und lag damit nur 1 Punkt unter dem bisherigen Höchststand vom Frühjahr 2007. Diese positiven Marktkennzeichen versucht die Fondsgeschäftsführung für den Fonds zu nutzen, um frühzeitig einen neuen Mietvertrag für die Immobilie abzuschließen.

Aufgrund der anstehenden Prolongationsverhandlungen mit den finanzierenden Banken sowie der erforderlichen Mietvertragsverhandlungen wird die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2010 vorerst ausgesetzt – mit dem Ziel, die Liquidität der Fondsgesellschaft zu stärken. Nach Abschluss der Verhandlungen wird erneut die Möglichkeit einer Ausschüttung geprüft.



Bisherige Entwicklung
im Plan



Prognose 2011
unter Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2001 BIS 2002	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	76.470	76.470	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	76.470	76.470	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	77.914	77.914	0	0,0
Agio	1.444	1.444	0	0,0
Eigenkapital	30.470	30.470	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital ¹⁾	46.000	46.000	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	-16,4%	-15,4%	-	1,0

¹⁾ 23.500 TEUR wurden planmäßig in CHF aufgenommen (35.527 TCHF). Kurs bei Darlehensaufnahme: 1,5118 CHF/EUR, Kurs per 31. Dezember 2010: 1,2504 CHF/EUR.

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2001 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Mieteinnahmen	4.970	4.647	-323	-6,5	37.667	36.537	-1.130	-3,0
Sonstige Einnahmen	104	80	-24	-22,9	-242	-536	-294	-121,4
Gesamteinnahmen	5.074	4.727	-347	-6,8	37.425	36.002	-1.423	-3,8
Fondskosten	182	168	-14	-7,8	1.408	1.340	-68	-4,8
Objektkosten	154	87	-67	-43,3	881	594	-287	-32,5
Zinsen	1.515	1.585	70	4,6	13.381	13.318	-63	-0,5
Tilgung	848	851	3	0,3	4.594	4.598	4	0,1
Sonstige Ausgaben	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Ausgaben ohne Tilgung	1.851	1.841	-10	-0,6	15.670	15.252	-418	-2,7
Gesamte Ausgaben	2.699	2.691	-8	-0,3	20.264	19.850	-414	-2,0
Einnahmeüberschuss	2.375	2.036	-339	-14,3	17.161	16.152	-1.009	-5,9
Liquidität	1.149	3.142	1.993	173,5	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals ¹⁾	41.406	46.319	4.913	11,9	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 2001 BIS 2010					
	Prospekt		Ist-Stand		Abweichung		Prospekt		Ist-Stand		Abweichung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Auszahlung	2.209	7,25	0	0,00	-2.209	-7,25	16.453	54,00	13.559	44,50	-2.894	-9,50
Zu versteuernde Ergebnisse	-	7,0	-	5,4	-	-1,6	-	13,5	-	9,2	-	-4,3
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	80,2	-	88,4	-	8,2

¹⁾ Das Darlehen wurde prospektgemäß aufgenommen und getilgt. Die Abweichung resultiert aus der Höherbewertung im Jahr 2003 aufgrund eines geringeren CHF/EUR-Kurses.



**HGA DRITTE BERLIN-MITTE
HOFGARTEN AG & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2000

FONDSSCHLISSUNG: 2000

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2028

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 1.146

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: 2006

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Fünf-Sterne-Luxushotel in Berlin,
Charlottenstraße 49, Baujahr 1996

VERMIETBARE FLÄCHE: 19.495 qm,

195 Zimmer/Suiten

PACTHVERTRAG:

Regent Berlin GmbH,
100 % vermietet bis 2024

HGA/BERLIN-MITTE FONDS III

Fondsobjekt ist das Fünf-Sterne-Hotel „The Regent Berlin“ am Berliner Gendarmenmarkt. Als einziges Restaurant in Berlin bietet das Hotelrestaurant „Fischers Fritz“ zwei Michelin-Sterne. Das Gebäude befindet sich in einem guten, dem Baualter entsprechenden, gepflegten Zustand.

Pächter des Hotels ist seit 2004 für die Dauer von 20 Jahren die Rezidor SAS Regent Berlin GmbH, die nach dem Verkauf an die Formosa International Hotels Corporation 2010 heute unter Regent Berlin GmbH firmiert. Zuvor – seit der Platzierung des Fonds im Jahr 2000 – war die Four-Seasons-Gruppe alleinige Pächterin. Auch unter Rezidor konnte der Fonds die prognostizierten Ausschüttungen nicht mehr erreichen. Ursächlich dafür waren im Wesentlichen der verschärfte Konkurrenzkampf im Berliner Fünf-Sterne-Segment sowie die bis 2009 enttäuschende volkswirtschaftliche Entwicklung Berlins.

Obwohl sich der Berliner Hotelmarkt 2010 wieder etwas entspannt hat, war die Gesamtentwicklung des „The Regent“ abermals nicht zufriedenstellend. Die Belegungsrate stieg zwar, war aber mit nun 53,6 Prozent gegenüber 51 Prozent im Vorjahr nicht deutlich höher. Der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPar) stieg hingegen um 20 Prozent auf 111 Euro. Über durchzuführende Instandhaltungen ist es zu Unstimmigkeiten gekommen, die zu unberechtigten Pachtverkürzungen im Januar und ab Juni 2011 führten. Eine entsprechende Klage an die Betriebsgesellschaft und den Garantiegeber Rezidor wurde erhoben.

Nach dem Verkauf der Marke „The Regent“ von der taiwanesischen Hotelkette Formosa International Hotels Corporation wurden Gespräche über deren Planungen für das Hotel geführt. Diese liefen zunächst konstruktiv an, gerieten jedoch zuletzt ins Stocken. Es ist daher noch nicht absehbar, wie die Zukunft des Hotels aussehen wird. Dem Verkauf des Hotels wurde auf der im Mai 2011 erfolgten außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht zugestimmt.

Die Mieteinnahmen des Fonds lagen 2010 wieder auf dem Niveau der vertraglich vereinbarten Mindestmiete und somit unter den prognostizierten Werten. Die Fondsgesellschaft wird voraussichtlich auch 2011 hinter den Erwartungen zurückbleiben.



Bisherige Entwicklung
unter Plan



Prognose 2011
unter Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2000	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	100.213	100.213	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	100.213	100.213	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	103.242	103.242	0	0,0
Agio	3.029	3.029	0	0,0
Eigenkapital	60.588	59.000	-1.588	-2,6
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	39.625	39.625	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	-90,0%	-90,8%	-	-0,8

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2000 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Pachteinnahmen	5.599	3.691	-1.908	-34,1	53.498	38.444	-15.054	-28,1
Sonstige Einnahmen	203	14	-189	-92,9	1.343	866	-476	-35,5
Gesamteinnahmen	5.802	3.705	-2.097	-36,1	54.841	39.310	-15.530	-28,3
Fondskosten	208	163	-45	-21,4	1.957	9.115	7.158	365,8
Objektkosten	328	331	3	1,0	2.656	4.456	1.800	67,8
Zinsen	1.974	2.059	85	4,3	20.720	21.290	570	2,7
Tilgung	562	477	-85	-15,0	3.362	1.764	-1.598	-47,5
Sonstiges (Anlegerinsolvenz)	0	0	0	0,0	0	57	57	100,0
Ausgaben ohne Tilgung	2.510	2.553	43	1,7	25.333	34.918	9.585	37,8
Gesamte Ausgaben	3.072	3.031	-41	-1,3	28.695	36.683	7.988	27,8
Einnahmeüberschuss	2.731	675	-2.056	-75,3	26.146	2.628	-23.518	-89,9
Liquidität	3.322	2.741	-581	-17,5	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	36.263	37.860	1.597	4,4	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 2000 BIS 2010					
	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %
Auszahlung	2.575	4,36	0	0,00	-2.575	-4,36	23.478	39,58	3.029	5,11	-20.449	-34,47
Zu versteuernde Ergebnisse	-	3,7	-	-0,3	-	-4,0	-	-61,1	-	-100,6	-	-39,5
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	29,3	-	46,1	-	16,9



**HAMBURGISCHE GRUNDBESITZ
UND ANLAGE AG & CO. OBJEKTE HAMBURG
UND COTTBUS KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 1999

FONDSSCHLISSUNG: 1999

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2014

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 404

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: 2006

INVESTITIONSgegenstände

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Bürogebäude in Hamburg, Bahrenfeld/Ottensen,
mehrere Bauteile, Baujahre 1901 bis 1971

VERMIETBARE FLÄCHE: 18.135 qm

MIETVERTRAG:

Generalmieter Henkel AG & Co. KGaA,

100 % vermietet bis 2012;

im Anschluss rund 11.700 qm vermietet bis 2019

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

2 Bürogebäude in Cottbus, Bahnhofstraße 10
und August-Bebel-Straße 89-92,
Baujahre 1999 und 2001

VERMIETBARE FLÄCHE: 15.229 qm

MIETVERTRAG:

Bundesagentur für Arbeit,

100 % vermietet bis 2012

HGA/HAMBURG-COTTBUS FONDS

Der 1999 aufgelegte Fonds besitzt einen Gebäudekomplex in Hamburg und zwei Büroimmobilien in Cottbus. Die Verhandlungen über eine vorzeitige Vertragsverlängerung mit dem Mieter des Hamburger Büroobjekts wurden im Jahr 2010 erfolgreich beendet. Bis zum 30. November 2019 mietet die Henkel AG & Co. KGaA rund zwei Drittel der bisher genutzten Flächen. Der derzeitige Mietvertrag mit der Bundesagentur für Arbeit in Cottbus kann frühestens zum 30. November 2012 gekündigt werden. Gespräche über den Abschluss eines längerfristigen Mietvertrags werden geführt.

Auf dem Hamburger Büroimmobilienmarkt wurde der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 31,1 Prozent gesteigert und liegt damit über dem zehnjährigen Durchschnitt. Auf der Angebotsseite ist das Fertigstellungsvolumen im Jahr 2010 im Vergleich zu den Vorjahren nochmals gestiegen. Obwohl die Nachfrage ebenfalls zunahm, konnten die neu hinzugekommenen Flächen nicht vollständig absorbiert werden. Die Leerstandsrate stieg um 1,1 Prozentpunkte auf 9 Prozent. Analysten erwarten angesichts des vergleichsweise geringen Nettozubaus von 90.000 Quadratmetern im Jahr 2011 aber wieder ein Mietpreiswachstum.

Mit einem Flächenbestand von rund 580.000 Quadratmetern ist der Büromarkt Cottbus zu klein für eine regelmäßige Beobachtung durch professionelle Immobiliendienstleister. Der Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus zufolge betrug die Leerstandsquote Ende 2009 rund 20 Prozent; ein Großteil der hiervon betroffenen Flächen entspricht aber nicht mehr den Anforderungen an moderne Büroimmobilien. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete die IHK kein verändertes Mietniveau.

Insgesamt konnte sich die Fondsgesellschaft 2010 nahezu prognosegemäß entwickeln. Die Anleger erhielten für das Jahr 2010 eine verminderte Auszahlung in Höhe von 5,1 Prozent. Für das Geschäftsjahr 2011 hängt die Auszahlung maßgeblich vom Abschluss eines langfristigen Mietvertrags in Cottbus sowie von dem Einverständnis des finanzierenden Kreditinstituts ab. Die Fondsgeschäftsführung hat die Verkaufsmöglichkeiten sondiert. Die Anleger entscheiden nun über einen Verkauf der Hamburger Immobilie.



Bisherige Entwicklung
im Plan



Prognose 2011
unter Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 1999 BIS 2000	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	48.317	48.317	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	48.317	48.317	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	49.237	49.237	0	0,0
Agio	920	920	0	0,0
Eigenkapital	19.429	19.000	-429	-2,2
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	28.888	28.888	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	-48,8%	-46,9%	-	1,9

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 1999 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Mieteinnahmen	3.341	3.227	-114	-3,4	34.890	35.271	381	1,1
Sonstige Einnahmen	89	20	-69	-77,4	-497	-163	334	67,1
Gesamteinnahmen	3.430	3.247	-183	-5,3	34.393	35.108	715	2,1
Fondskosten	222	177	-45	-20,2	2.280	1.866	-414	-18,2
Objektkosten	326	225	-101	-30,8	2.181	2.043	-138	-6,3
Zinsen	1.042	1.130	88	8,4	12.623	13.561	938	7,4
Tilgung	460	489	29	6,4	3.692	3.893	201	5,4
Sonstige Ausgaben	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Ausgaben ohne Tilgung	1.590	1.532	-58	-3,6	17.084	17.470	386	2,3
Gesamte Ausgaben	2.049	2.022	-27	-1,3	20.775	21.362	587	2,8
Einnahmeüberschuss	1.381	1.225	-156	-11,3	13.618	13.745	127	0,9
Liquidität	2.125	4.298 ¹⁾	2.173	102,3	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	25.196	26.707	1.511	6,0	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 1999 BIS 2010					
	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %
Auszahlung	1.409	7,41	971	5,11	-438	-2,30	13.698	72,02	12.239	64,31	-1.459	-7,71
Zu versteuernde Ergebnisse	-	6,2	-	4,7	-	-1,4	-	1,6	-	3,1	-	1,6
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	30,4	-	37,8	-	7,5

¹⁾ Hierbei handelt es sich um die Liquidität vor der Auszahlung für 2010.



HGA OBJEKTE HAMBURG UND HANNOVER AG & CO. KG, GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50, 20095 HAMBURG

EMISSIONSJAHR: 1999

FONDSSCHLIESSUNG: 2000

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2015

KOMPLEMENTÄR: HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH, Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

PLATZIERUNGSGARANT:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 218

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: 2003

INVESTITIONSgegenstände

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Bürogebäude in Hamburg, Lademannbogen 10, Baujahr 2000

VERMIETBARE FLÄCHE: 7.723 qm

MIETVERTRAG: per 31.12.2010 100 % Leerstand, ab 01.10.2011 sind 1.162 qm vermietet

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Distributions- und Dienstleistungszentrum in Hamburg, Alsterkrugchaussee 385/Obenhauptstraße 12, Baujahr 1999

VERMIETBARE FLÄCHE: 10.598 qm

MIETVERTRAG: Diverse Mieter, ca. 85 % vermietet bis 2011/2012

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Hotelgebäude in Hannover auf dem Expo-Gelände, Baujahr 2000

VERMIETBARE FLÄCHE: 22.377 qm

MIETVERTRAG: Rezidor Hotel Hannover GmbH, 100 % vermietet bis 2020

HGA/HAMBURG-HANNOVER FONDS

Die drei Fondsobjekte liegen in Hamburg und Hannover. Das Hamburger Büroobjekt am Lademannbogen befindet sich in einem sehr guten Zustand. Der Mieter GMG Generalmietgesellschaft mbH – eine Tochtergesellschaft der Deutschen Telekom AG – hatte die Mietflächen zum 31. August 2010 geräumt. Besichtigungen im repräsentativen Musterbüro fanden statt, eine Etage konnte bereits erfolgreich vermietet werden. Das Hamburger Cargo Center ist ebenfalls in einem guten baulichen Zustand. Der Mietvertrag mit der DHL Worldwide Express GmbH wurde nach dem 31. August 2010 nicht verlängert, jedoch konnten die Flächen größtenteils an die Luftansa Technik AG vermietet werden. Bei dem Hotel „Radisson Blu“ in Hannover wurden 2010 erstmals Instandhaltungsmaßnahmen in größerem Umfang getätigt, die 2011 fortgeführt werden.

Der Hamburger Büroimmobilienmarkt und Logistikimmobilienmarkt sowie der Hotelmarkt in Hannover entwickelten sich im Jahr 2010 weitestgehend stabil bis positiv. Lediglich der Hamburger Büromarkt verzeichnete einen erhöhten Leerstand, da die gestiegene Nachfrage die neu hinzugekommenen Flächen nicht vollständig aufnehmen konnte. Hingegen konnte sich der Logistikimmobilienmarkt der Hansestadt einmal mehr als Spitzenreiter beim Flächenumsatz in Deutschland positionieren, und der Hotelmarkt in Hannover profitierte vom wieder leicht angestiegenen Messegeschäft.

Durch die verbesserte Situation am Hotelmarkt in Hannover konnten für das Fondsobjekt „Radisson Blu“ eine höhere Belegungsrate und ein gesteigerter Zimmerpreis erreicht werden. Die Entwicklung der beiden Fondsobjekte in Hamburg ist weiterhin durch Neuvermietungsaktivitäten geprägt. Die Mieteinnahmen des Fonds lagen angesichts der veränderten Mieterstruktur in den Hamburger Objekten im Jahr 2010 um rund 1,2 Millionen Euro unter der Prospektannahme. Die erwarteten Objektkosten der Neuvermietung für die beiden Immobilien werden sich teilweise in die Zukunft verschieben, da die Vermietung nicht wie geplant im Jahr 2010 erfolgen konnte. Eine Ausschüttung für 2010 war deshalb nicht möglich. Das Fondsmanagement rechnet frühestens nach Gelingen einer überwiegenden Neuvermietung des Standorts Lademannbogen wieder mit einer angepassten Auszahlung.



Bisherige Entwicklung
unter Plan



Prognose 2011
unter Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 1999 BIS 2000	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	78.483	78.994	511	0,7
Fondsvolumen (ohne Agio)	78.483	78.994	511	0,7
Fondsvolumen (mit Agio)	80.175	80.686	511	0,6
Agio	1.692	1.692	0	0,0
Eigenkapital	35.790	35.000	-790	-2,2
davon Platzierungsgarantie	-	26.275	-	-
Fremdkapital	42.693	43.204	511	1,2
Steuerliches Ergebnis ¹⁾	-29,9%	-19,8%	-	10,1

¹⁾ Abweichungen ergeben sich aufgrund der Ende 2009 abgeschlossenen Betriebsprüfung für die Jahre 1999 bis 2003.

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 1999 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Mieteinnahmen	5.297	4.064	-1.233	-23,3	50.602	47.803	-2.798	-5,5
Sonstige Einnahmen	73	389	316	433,3	656	548	-108	-16,5
Gesamteinnahmen	5.370	4.454	-917	-17,1	51.258	48.351	-2.907	-5,7
Fondskosten	258	195	-63	-24,5	2.527	2.313	-213	-8,4
Objektkosten	1.079	505	-574	-53,2	4.837	2.884	-1.953	-40,4
Zinsen	1.925	1.950	25	1,3	17.162	17.356	194	1,1
Tilgung	387	548	161	41,7	3.977	4.188	211	5,3
Sonstige Ausgaben	1.559	1.559	0	0,0	1.952	1.952	0	0,0
Ausgaben ohne Tilgung	4.820	4.208	-612	-12,7	26.477	24.504	-1.973	-7,5
Gesamte Ausgaben	5.207	4.757	-450	-8,7	30.454	28.693	-1.761	-5,8
Einnahmeüberschuss	163	-303	-466	-285,7	20.804	19.658	-1.145	-5,5
Liquidität	1.566	2.334	768	49,0	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	38.716	39.015	299	0,8	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 1999 BIS 2010					
	Prospekt		Ist-Stand		Abweichung		Prospekt		Ist-Stand		Abweichung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Auszahlung ¹⁾	1.074	3,07	0	0,00	-1.074	-3,07	19.779	58,97	16.109	50,40	-3.670	-8,57
Zu versteuernde Ergebnisse ²⁾	-	-2,0	-	-5,2	-	-3,2	-	-5,2	-	-0,8	-	4,4
Kapitalbindung ²⁾	-	-	-	-	-	-	-	46,6	-	57,5	-	10,9

¹⁾ Abweichungen ergeben sich aus späteren als ursprünglich geplanten Beitritten der Anleger.

²⁾ Abweichungen ergeben sich aufgrund der Ende 2009 abgeschlossenen Betriebsprüfung für die Jahre 1999 bis 2003.



HAMBURGISCHE GRUNDBESITZ UND ANLAGE AG & CO. ZWEITE BERLIN-MITTE KG, GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50, 20095 HAMBURG

EMISSIONSJAHR: 1998

FONDSSCHLISSUNG: 1999

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2015

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH, Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 430

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: 2002

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Hotel in Berlin-Mitte, Leipziger Straße 106-111, Baujahr 2000

VERMIETBARE FLÄCHE: 25.220 qm,

309 Zimmer und 83 Serviced-Apartments

MIETVERTRAG:

NH Hoteles Deutschland GmbH, 100 % vermietet bis 2025

HGA/BERLIN-MITTE FONDS II

Das „NH Berlin Mitte“ ist ein zentral in der deutschen Hauptstadt gelegenes Vier-Sterne-Hotel in der Nähe historischer Stätten wie dem Brandenburger Tor, Unter den Linden und Checkpoint Charlie. Das im Jahr 2000 fertiggestellte Fondsobjekt ist noch bis 2025 an einen der in Europa führenden Anbieter von Business-Hotels, die NH Hoteles Deutschland GmbH, vermietet. Das Hotel befindet sich in einem sehr guten, qualitativ hochwertigen Zustand. Um durch Straßenbauarbeiten aufgetretene Verschmutzungen zu entfernen, ist für das dritte Quartal 2011 die Reinigung der Fassade geplant.

Berlin verbuchte im Jahr 2010 einen historischen Rekord: Erstmals wurde die 20-Millionen-Grenze bei Übernachtungen im gesamten Beherbergungsgewerbe durchbrochen. Das entspricht einer Steigerung um 10,2 Prozent gegenüber 2009. Diesem positiven Trend steht allerdings insbesondere im Vier- und Fünf-Sterne-Segment eine stetig wachsende Bettenanzahl gegenüber, was den Wettbewerb spürbar erhöht hat.

Der HGA/Berlin-Mitte Fonds II entwickelte sich 2010 nahezu prospektgemäß. Bis Mitte des Jahres war vertraglich eine monatliche Festmiete vereinbart, seit Juni 2010 erfolgen auf Basis der Entwicklung des Verbraucherpreisindex festgelegte Mietsteigerungen. Im Berichtsjahr hat sich die Miete um rund 1 Prozent erhöht. Die Steigerung liegt damit leicht unter den prospektierten Annahmen. Niedrige Kapitalmarktzinsen führten zu kleineren Abweichungen bei den sonstigen Einnahmen. Die erhöhten Objektkosten basieren in erster Linie auf außerplanmäßigen Kosten, wie beispielsweise der nur teilweise auf den Mieter umlegbaren Grundsteuererhöhung. Aufgrund der leicht verminderten Einnahmen und der erhöhten Ausgaben wurde die Auszahlung für 2010 um rund 0,5 Prozentpunkte auf 6,14 Prozent reduziert. Dadurch liegt die Liquiditätsreserve für das Berichtsjahr wieder auf Prospektniveau.

Auch für das Jahr 2011 wird die prognostizierte Auszahlung voraussichtlich nicht in voller Höhe erreicht. Gegenwärtig kann mit einer Auszahlung in Höhe von 6,5 Prozent anstelle der prognostizierten 7,16 Prozent gerechnet werden.



Bisherige Entwicklung
im Plan



Prognose 2011
im Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 1998 BIS 2000	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	62.889	62.889	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	62.889	62.889	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	64.149	64.149	0	0,0
Agio	1.260	1.260	0	0,0
Eigenkapital	26.587	26.000	-587	-2,2
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	36.302	36.302	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	-75,0%	-71,3%	-	3,7

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 1998 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Mieteinnahmen	3.983	3.969	-14	-0,4	37.843	37.863	20	0,1
Sonstige Einnahmen	60	48	-12	-20,0	615	744	129	20,9
Gesamteinnahmen	4.043	4.017	-26	-0,7	38.458	38.607	149	0,4
Fondskosten	214	211	-3	-1,3	1.982	1.849	-133	-6,7
Objektkosten	80	116	36	45,1	759	970	211	27,8
Zinsen	1.471	1.471	0	0,0	16.508	16.514	6	0,0
Tilgung	508	508	0	0,0	3.524	3.524	0	0,0
Ausgaben ohne Tilgung	1.764	1.798	33	1,9	19.248	19.333	84	0,4
Gesamte Ausgaben	2.272	2.305	33	1,5	22.772	22.856	84	0,4
Einnahmeüberschuss	1.771	1.712	-59	-3,4	15.686	15.751	65	0,4
Liquidität	923	917	-6	-0,6	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	32.778	32.778	0	0,0	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 1998 BIS 2010					
	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %
Auszahlung	1.728	6,65	1.595	6,14	-133	-0,51	15.664	62,39	15.659	62,39	-5	0,00
Zu versteuernde Ergebnisse	-	6,4	-	4,6	-	-1,8	-	-30,0	-	-29,7	-	0,3
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	24,5	-	22,8	-	-1,8



HAMBURGISCHE GRUNDBESITZ UND ANLAGE AG & CO. OBJEKTE HAMBURG UND POTSDAM KG, GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50, 20095 HAMBURG

EMISSIONSJAHR: 1997

FONDSSCHLISSUNG: 1999

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2023

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH, Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 487

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: 2005

INVESTITIONSgegenstände

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Bürogebäude in der Hamburger City, Rosenstraße 9/11, Baujahr 1995 und 1998

VERMIETBARE FLÄCHE: 6.612 qm

MIETVERTRAG:

HSH Nordbank AG, 100 % vermietet bis 2028

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Hotelgebäude in Potsdam, Allee nach Sanssouci 1, Baujahr 1997

VERMIETBARE FLÄCHE: 8.300 qm

PACHTVERTRAG:

Steigenberger Hotels AG, 100 % verpachtet bis 2018

HGA/HAMBURG-POTSDAM FONDS

Der Fonds aus dem Jahr 1997 finanziert zwei erstklassige Immobilien in zentralen Innenstadtlagen der Städte Hamburg und Potsdam. Bis 2028 ist das unmittelbar am beliebten Einkaufszentrum „Europa Passage“ gelegene Hamburger Büroobjekt an die HSH Nordbank AG vermietet. Das 1997 in der brandenburgischen Hauptstadt errichtete „Hotel Sanssouci“ ist noch bis 2018 an die renommierte, internationale Hotelkette Steigenberger Hotels AG verpachtet. Beide Nutzer sind im Berichtsjahr sämtlichen vertraglichen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Hamburger Büroimmobilienmarkt hat sich im Berichtsjahr relativ stabil entwickelt. Der Flächenumsatz lag über dem langfristigen Durchschnitt, der relevante City-Standort war dabei der umsatzstärkste Teilmarkt. Potsdam gehört – auch durch die Nähe zu Berlin – zu den attraktivsten Hotelmärkten in Deutschland. Der Tourismus ist wirtschaftlich sehr bedeutend für die Stadt. Im Jahr 2010 übernachteten knapp 900.000 Gäste in Potsdam, dies entspricht einer Steigerung um 6,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Durch die lange Restmietvertragslaufzeit hat das Geschehen am Immobilienmarkt derzeit allerdings keine direkten Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft.

Beide Fondsimmobilen befinden sich in einem sehr guten Zustand. In dem Hotel wurde – auf Kosten der Steigenberger-Gruppe – eine Wasserenthärtungsanlage im Wellnessbereich eingebaut. Insgesamt liegen die Objektkosten durch die aufgrund eines neuen Brandschutzgutachtens der Stadt Hamburg erforderlichen Umbaumaßnahmen bei der Büroimmobilie über dem Prospektniveau. Dennoch übertreffen die Einnahmen den prospektierten Wert, da bei der Finanzierung günstigere Konditionen als prognostiziert vereinbart wurden. Die Finanzierung der Gesellschaft ist noch bis Januar 2012 gesichert. Die Fondsgeschäftsführung verhandelt derzeit mit verschiedenen Banken, um eine Anschlussfinanzierung zu vereinbaren.

Der Fonds konnte die vorgesehene Auszahlung von 4,35 Prozent für 2010 vollständig leisten. Die Fondsgeschäftsführung geht auch für die Folgejahre von einer positiven Fondsentwicklung verbunden mit einer prospektgemäßen Auszahlung des HGA/Hamburg-Potsdam Fonds aus.



Bisherige Entwicklung
über Plan



Prognose 2011
über Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 1997 BIS 1998	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	47.806	47.806	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	47.806	47.806	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	49.005	49.005	0	0,0
Agio	1.199	1.199	0	0,0
Eigenkapital	25.309	24.750	-559	-2,2
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	22.497	22.497	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	-68,5%	-62,7%	-	5,8

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 1997 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Mieteinnahmen	3.332	3.228	-104	-3,1	37.671	37.057	-614	-1,6
Sonstige Einnahmen	66	44	-22	-33,6	338	680	341	100,8
Gesamteinnahmen	3.398	3.272	-126	-3,7	38.010	37.737	-273	-0,7
Fondskosten	202	202	0	-0,1	2.299	2.498	199	8,6
Objektkosten	472	598	126	26,6	5.542	4.542	-1.000	-18,0
Zinsen	1.513	1.314	-199	-13,2	16.016	15.825	-191	-1,2
Tilgung	178	215	37	20,9	1.053	1.150	97	9,2
Ausgaben ohne Tilgung	2.188	2.114	-74	-3,4	23.858	22.865	-993	-4,2
Gesamte Ausgaben	2.366	2.329	-37	-1,5	24.911	24.015	-896	-3,6
Einnahmeüberschuss	1.032	943	-90	-8,7	13.099	13.722	623	4,8
Liquidität	649	1.288	639	98,4	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	21.444	21.347	-97	-0,5	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 1997 BIS 2010					
	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	Abweichung TEUR	Abweichung %	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	Abweichung TEUR	Abweichung %
Auszahlung	1.076	4,35	1.076	4,35	0	0,00	12.656	51,14	13.423	54,24	767	3,10
Zu versteuernde Ergebnisse	-	2,4	-	2,5	-	0,1	-	-42,8	-	-34,9	-	7,8
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	27,3	-	29,0	-	1,7



HAMBURGISCHE GRUNDBESITZ UND ANLAGE GMBH & CO. OBJEKT BERLIN MITTE KG, GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50, 20095 HAMBURG

EMISSIONSJAHR: 1996

FONDSSCHLISSUNG: 1997

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2021

KOMPLEMENTÄR:

HGA Europa-Fonds Beteiligungs GmbH, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH, Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

MIETGARANTIE BIS ENDE 2012:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 792

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: 2004

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Büro- und Geschäftshaus mit geringem Wohnanteil in Berlin-Mitte, Dorotheenstraße 65, Baujahr 1997

VERMIETBARE FLÄCHE: 13.249,50 qm

MIETVERTRAG:

Humboldt-Universität Berlin (Hauptmieterin bis 2017) sowie diverse Mieter, 96 % vermietet

HGA/BERLIN-MITTE FONDS

Das 1997 fertiggestellte „August-Boeckh-Haus“ mit Büros, Gastronomie und einigen Wohneinheiten befindet sich in zentraler innerstädtischer Lage im Berliner Bezirk Mitte. Das Fondsobjekt zeichnet sich durch seinen gepflegten, ansprechenden Zustand aus. 2010 sind einige Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt worden, für 2011 sind weitere Maßnahmen geplant. Die Immobilie ist zu 96 Prozent vermietet, Hauptnutzer ist – durch die erfolgreiche Vertragsverlängerung – bis Oktober 2017 die Humboldt-Universität.

Im derzeitigen Umfeld des Berliner Immobilienmarkts ist die Vertragsverlängerung als Erfolg zu werten. Zwar gibt es erste Anzeichen der Erholung: Der Flächenumsatz steigerte sich 2010 um knapp 25 Prozent, was insgesamt rund 510.000 Quadratmetern Neuvermietung entspricht. Der Leerstand hat sich dennoch – aufgrund relativ vieler Neubaufächen – nur wenig reduziert. Die Vertragskonditionen für die Berliner Alma Mater mussten daher an das aktuelle Mietniveau angepasst werden und liegen unter den prospektierten Werten. Mit der für die nächsten Jahre abgesicherten Mietersituation – etwa 80 Prozent der Fläche sind für mehr als fünf Jahre vermietet – prüft die Fondsgeschäftsführung derzeit die Chancen für einen Verkauf der Fondsimmobilie.

Im Berichtsjahr hat sich das Objekt HGA/Berlin-Mitte – unter Einbeziehung der Mietgarantie der HSH Nordbank – prospektgemäß entwickelt. Der Fonds hat, wie auch in den Vorjahren, die prognostizierte Auszahlung für 2010 geleistet. Nach dem Auslaufen der Mietgarantie Ende 2012 wird die Fondsgesellschaft voraussichtlich keine Auszahlungen mehr an die Anleger leisten können, da die Mieteinkünfte im Vergleich zu den ursprünglichen Annahmen zu gering sind. Die Einnahmen werden jedoch Zins und Tilgung des Fremdkapitals sowie alle anderen anfallenden Ausgaben decken. Die langfristige Situation der Fondsgesellschaft hängt von den weiteren Ergebnissen der Prüfung der Veräußerungsmöglichkeiten des Objekts ab.



Bisherige Entwicklung
über Plan



Prognose 2011
im Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 1996 BIS 1997	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	70.047	70.047	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	70.047	70.047	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	72.067	72.067	0	0,0
Agio	2.020	2.020	0	0,0
Eigenkapital	40.392	39.501	-891	-2,2
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	29.655	29.655	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	-79,9%	-80,0%	-	-0,1

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 1996 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Mieteinnahmen	4.095	2.596	-1.499	-36,6	46.259	40.160	-6.099	-13,2
Garantiezahlungen	0	1.425	1.425	100,0	0	5.974	5.974	100,0
Sonstige Einnahmen	68	9	-59	-86,4	1.584	1.699	115	7,3
Gesamteinnahmen	4.163	4.031	-132	-3,2	47.843	47.833	-9	0,0
Fondskosten	252	222	-30	-11,8	2.843	3.547	704	24,8
Objektkosten	302	459	157	52,0	2.836	1.713	-1.123	-39,6
Zinsen	2.033	1.058	-975	-48,0	20.874	15.970	-4.904	-23,5
Tilgung	314	606	292	93,0	1.136	8.607	7.471	657,7
Sonstige Ausgaben	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Ausgaben ohne Tilgung	2.587	1.739	-848	-32,8	26.554	21.230	-5.324	-20,0
Gesamte Ausgaben	2.901	2.345	-556	-19,2	27.690	29.837	2.148	7,8
Einnahmeüberschuss	1.262	1.685	423	33,5	20.153	17.996	-2.157	-10,7
Liquidität	2.203	2.077	-126	-5,7	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	28.519	21.111	-7.408	-26,0	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 1996 BIS 2010					
	Prospekt		Ist-Stand		Abweichung		Prospekt		Ist-Stand		Abweichung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Auszahlung	1.616	4,09	1.616	4,09	0	0,00	21.006	53,18	21.006	53,18	0	0,00
Zu versteuernde Ergebnisse	-	2,8	-	4,3	-	1,5	-	-50,2	-	-27,4	-	22,8
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	23,9	-	32,5	-	8,6



**VOFÜ-FONDS I HAMBURGISCHE GRUNDBESITZ
UND ANLAGE AG & CO. KG,
HERMANNSTRASSE 13,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 1996

FONDSSCHLISSUNG: 1997

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2026

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

PLATZIERUNGSGARANT:

Volksfürsorge AG, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 55

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERANLAGE BIS: 1997

INVESTITIONSgegenstände

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

3 Wohngebäude mit geringem Gewerbeanteil
in Leipzig, Ferdinand-Lassalle-Straße 1 und
Gustav-Mahler-Straße 11 und 13, Baujahr 1996

VERMIETBARE FLÄCHE: 4.109 qm

LEASINGVERTRAG:

Generali Lebensversicherung AG,
100 % verleast bis Dezember 2026

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

7 Wohngebäude in Erfurt, Nettelbeckufer 35 a - f,
Baujahr 1997

VERMIETBARE FLÄCHE: 4.651 qm

LEASINGVERTRAG:

Generali Lebensversicherung AG,
100 % verleast bis Dezember 2026

HGA/VOFÜ-FONDS I

Der HGA/VOFÜ-Fonds I investiert in drei Wohnhäuser mit Gewerbeanteil in Leipzig und sieben Wohnimmobilien in Erfurt. Die Gebäude in Leipzig verfügen über eine vermietbare Fläche von 4.109 Quadratmetern und die in Erfurt von 4.651 Quadratmetern in guter bis sehr guter Lage. Alle Gebäude sind in einem guten, gepflegten Zustand.

Aufgrund der noch bis Dezember 2026 laufenden Leasingverträge mit der Generali Lebensversicherung AG haben die Marktentwicklungen keine direkte Auswirkung auf die Performance des Fonds. Dennoch beeinflussen sie den langfristigen Verkaufswert der Objekte. Die Wohnungsmärkte in der Messestadt Leipzig sowie in Erfurt entwickelten sich 2010 positiv. In den vergangenen Jahren wurden insbesondere in Ostdeutschland die Auswirkungen der demografischen Entwicklung sichtbar: Ländliche Gebiete erleben zunehmend eine Bevölkerungsabwanderung in die Städte. Leipzig beispielsweise, das in den Jahren nach der Wende noch mit den Auswirkungen der Abwanderung kämpfte, profitiert seit inzwischen über zehn Jahren von einer stetigen Bevölkerungszunahme. In Erfurt ist die Situation vergleichbar: Auch hier steigt die Nachfrage nach Wohnraum kontinuierlich an.

Im Emissionsprospekt erhielten die Anleger die Möglichkeit einer 80-prozentigen Anteilsfinanzierung. Das Angebot beinhaltete den Abschluss einer Rentenversicherung mit zwölfjähriger Laufzeit bei der Volksfürsorge AG zur Tilgung der Anteilsfinanzierung. Da sich die Versicherung nicht planmäßig entwickelte, stimmten die Gesellschafter im Sommer 2007 mit großer Mehrheit einem neuen Fondskonzept zu. Danach verzichtete unter anderem die selbst am Fonds beteiligte Generali Lebensversicherung AG für zweieinhalb Jahre auf Auszahlungen. Diese Liquidität sollte die Deckungslücke der Rentenversicherungen ausgleichen. Seit der neuen Anschlussfinanzierung ist jedoch eine erhöhte Tilgung zu entrichten. Um eine stabile Liquiditätslage der Fondsgesellschaft sicherzustellen, wurde die Auszahlungshöhe gegenüber den prognostizierten 24,6 Prozent für 2010 auf 22,5 Prozent und für die kommenden Jahre auf 21 Prozent angepasst. Die Quartalsauszahlung für das Jahr 2011 sowie die Folgejahre beträgt demnach voraussichtlich 5,25 Prozent.



Bisherige Entwicklung
über Plan



Prognose 2011
im Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 1996 BIS 1997	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	30.268	30.268	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	30.268	30.268	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	30.268	30.268	0	0,0
Agio	0	0	0	0,0
Eigenkapital	15.134	14.800	-334	-2,2
davon Platzierungsgarantie	-	8.775	-	-
Fremdkapital	15.134	15.134	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	-312,5%	-307,4%	-	5,1

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 1996 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Leasingeinnahmen	1.849	1.847	-2	-0,1	21.826	21.825	-1	0,0
Sonstige Einnahmen	2	1	-1	-46,2	28	158	130	463,7
Gesamteinnahmen	1.851	1.848	-3	-0,2	21.854	21.983	128	0,6
Fondskosten	88	75	-13	-14,7	1.081	830	-251	-23,2
Objektkosten	0	10	10	100,0	0	55	55	100,0
Zinsen	971	717	-254	-26,2	20.437	19.505	-932	-4,6
Tilgung	64	382	318	496,7	233	1.421	1.188	510,3
Sonstige Ausgaben	0	0	0	0,0	8.480	8.480	0	0,0
Ausgaben ohne Tilgung	1.059	802	-257	-24,3	29.998	28.870	-1.128	-3,8
Gesamte Ausgaben¹⁾	1.123	1.184	61	5,4	30.231	30.291	60	0,2
Einnahmeüberschuss	728	664	-64	-8,8	-8.375	-8.308	68	0,8
Liquidität	107	34	-73	-68,4	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	14.902	13.714	-1.188	-8,0	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 1996 BIS 2010					
	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %
Auszahlung ²⁾	728	24,60	666	22,50	-62	-2,10	7.850	265,20	6.835	263,11	-1.015	-2,09
Ausgleichsfähige Ergebnisse	-	-	-	-	-	-	-	-312,5	-	-307,4	-	5,1
Zu versteuernde Ergebnisse ³⁾	-	4,2	-	5,9	-	1,8	-	-120,6	-	-117,1	-	3,6
Kapitalbindung ³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-93,4	-	-82,3	-	11,1

¹⁾ Bei den Gesamtausgaben sind ebenfalls die Einzahlungen in die Rentenversicherung sowie die Kosten der Anteilsfinanzierung enthalten.

²⁾ Abweichung durch Auszahlungsverzicht der Generali Lebensversicherung AG.

Die Prozentzahlen für die Auszahlung sind bezogen auf die 20%ige Bareinlage der Investoren.

³⁾ Ergebnisse beziehen sich seit 2009 auf das gesamte Eigenkapital.



**SIGNA 05/HGA LUXEMBURG OBJEKT IKAROS
IMMOBILIENFONDS GMBH & CO. KG,
BENRATHER STRASSE 18 - 20,
40213 DÜSSELDORF**

EMISSIONSJAHR: 2007

FONDSSCHLISSUNG: 2009

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2018

KOMPLEMENTÄR:

SIGNA Deutschland 01 GmbH, Düsseldorf

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg;

SIGNA Management GmbH, Wien, Österreich;
Frank Tölle, Düsseldorf

TREUHÄNDER:

HSH Real Estate Treuhand GmbH, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 2.163

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Gewerbebetrieb

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Bürogebäude in Luxemburg, Baujahr 2004

VERMIETBARE FLÄCHE:

Überirdisch: 27.800 qm; unterirdisch: 34.300 qm;
Tiefgaragenstellplätze: 778

MIETVERTRAG:

Deloitte S. A. und Nordea Bank S. A.,
100 % vermietet bis 2019/2021

SIGNA 05/HGA LUXEMBURG

Der im Jahr 2007 aufgelegte Fonds investiert über eine atypisch stille Beteiligung in das Luxemburger „IKAROS Business Center“.

Luxemburg wurde 2010 seinem Ruf als eines der wachstumsstärksten Länder Westeuropas erneut gerecht. Die internationale Wirtschafts- und Finanzkrise scheint in Luxemburg bereits vergessen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs um 3,5 Prozent, deutlich mehr als der Durchschnitt der 27 Länder der Europäischen Union mit nur 1,8 Prozent. Auch für die Folgejahre ist die Prognose positiv. 2011 soll das BIP in Luxemburg um 3,4 Prozent, 2012 sogar um 3,8 Prozent wachsen. Die Leerstandsquote innerhalb der Innenstadt lag zum Jahresende 2010 bei 3,2 Prozent und zählt damit weiterhin zu den niedrigsten in Europa. 2010 wurden 70.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt; der Flächenzuwachs betrug im selben Zeitraum 104.000 Quadratmeter bei einem Gesamtbestand von 3,2 Millionen Quadratmetern.

Das Büro- und Verwaltungsgebäude, Baujahr 2004, befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Das „IKAROS Business Center“ ist vollständig und langfristig an zwei bonitätsstarke Nutzer vermietet. Der Mietvertrag mit dem internationalen Beratungsunternehmen Deloitte S. A. läuft noch bis Juli 2019, der mit der Nordea Bank S. A. bis März 2021. Die Mietzahlungen erfolgten im Berichtsjahr vereinbarungsgemäß und konnten im Rahmen der vereinbarten Mietindexierung gesteigert werden. Die Miete der Nordea Bank erhöhte sich um 0,4 Prozent, die von Deloitte um 3 Prozent.

Damit übersteigen die Mieteinnahmen die prospektierten Werte. Durch die gesunkenen Anlagezinsen kam es 2010 zu einer negativen Abweichung der Zinseinnahmen gegenüber den prognostizierten Werten. Insgesamt führten die einzelnen Abweichungen zu einem nahezu prognosegemäßen Ergebnis. In den Folgejahren wird mit einem ähnlichen Ergebnis gerechnet.

Für das Berichtsjahr erhielten die Anleger die prospektierte Auszahlung in Höhe von 5,5 Prozent. Für die nächsten Jahre rechnen HGA Capital und SIGNA weiterhin mit planmäßigen Ergebnissen des Fonds.



Bisherige Entwicklung
im Plan



Prognose 2011
im Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2007 BIS 2008	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	181.502	185.232 ¹⁾	3.730	2,1
Fondsvolumen (ohne Agio)	81.502	81.502	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	85.577	84.838	-739	-0,9
Agio	4.075	3.336	-739	-18,1
Eigenkapital	81.502	81.502	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	14.774	-	-
Fremdkapital	0	0	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	DBA	DBA	-	-

¹⁾ Aufgrund der Verlängerung der Platzierungsphase betrug der zusätzliche Zwischenfinanzierungsaufwand 3.730 TEUR. Dieser wurde kompensiert durch nicht durchgeführte Ausschüttungen in 2007 und 2008 und Zinseinnahmen auf Seiten der Fonds- und Objektgesellschaft.

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2007 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Überweisung atypisch stiller Gesellschafter	4.446	4.554 ¹⁾	108	2,4	16.928	17.355	427	2,5
Zinsen und sonstige Einnahmen	113	19	-94	-82,8	277	304	27	9,7
Gesamteinnahmen	4.559	4.574	15	0,3	17.205	17.659	454	2,6
Fondskosten	244	257	13	5,1	996	1.009	12	1,3
Objektkosten	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Zinsen	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Tilgung	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Sonstige Ausgaben ²⁾	0	0	0	0,0	0	528	528	100,0
Ausgaben ohne Tilgung	244	257	13	5,1	996	1.537	540	54,2
Gesamte Ausgaben	244	257	13	5,1	996	1.537	540	54,2
Einnahmeüberschuss	4.315	4.317	2	0,0	16.209	16.122	-87	-0,5
Liquidität	1.895	1.432	-463	-24,4	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	0	0	0	0,0	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 2007 BIS 2010					
	Prospekt		Ist-Stand		Abweichung		Prospekt		Ist-Stand		Abweichung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Auszahlung ³⁾	4.483	5,50	4.483	5,50	0	0,00	14.569	22,00	11.115	22,00	-3.454	0,00
Zu versteuernde Ergebnisse	-	DBA	-	DBA	-	-	-	DBA	-	DBA	-	-
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	83,0	-	83,0	-	0,0

¹⁾ In den Beteiligungseinnahmen sind Zahlungen in Höhe von 98 TEUR enthalten, die 2010 an die Fondsgesellschaft geleistet wurden, aber wirtschaftlich dem Geschäftsjahr 2009 zuzurechnen sind.

²⁾ Die erhöhten sonstigen Ausgaben resultieren aus Mehrkosten aus der Investitionsphase (Rechts- und Beratungskosten) und nicht aus dem laufenden Fondsbetrieb.

³⁾ Abweichungen ergeben sich aus späteren als ursprünglich geplanten Beitritten der Anleger.



**HGA MITTELEUROPA V GMBH & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2006

FONDSSCHLIESSUNG: 2006

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2021

KOMPLEMENTÄR:

HGA Europa-Fonds Beteiligungs GmbH,
Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Real Estate Treuhand GmbH, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 1.415

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

5 Bürogebäude in Budapest, Ungarn,
Baujahre 1883 bis 1884 und 2002/2005

VERMIETBARE FLÄCHE: 38.024 qm

MIETVERTRAG:

Diverse Mieter, zu 82,7% vermietet

HGA/MITTELEUROPA V FONDS

Der Fonds investiert in fünf Immobilien in Budapest: in drei moderne Bürogebäude in einem Innovations- und Technologiepark und in zwei umfassend modernisierte Geschäftspaläste aus dem 19. Jahrhundert, die sich am Prachtboulevard „Andrássy út“ im Zentrum der ungarischen Hauptstadt befinden und Bestandteil des Weltkulturerbes sind.

Ungarns Bruttoinlandsprodukt stieg im Jahr 2010 um 1,2 Prozent nach einem Rückgang im Vorjahr um 6,3 Prozent. Für 2011 wird aufgrund der hohen Arbeitslosenquote und nach dem Kollaps der Binnennachfrage von 2008 bis 2010 noch nicht mit einem deutlichen Wirtschaftswachstum gerechnet.

2010 reduzierte sich das Netto-Fertigstellungsvolumen auf dem Budapester Immobilienmarkt deutlich. Nach Abriss kamen mit rund 123.000 Quadratmetern 50,3 Prozent weniger Flächen als 2009 auf den Markt. Im vierten Quartal 2010 zogen zudem die Vermietungsaktivitäten wieder an, im Quartalsdurchschnitt wurde ein doppelt so hohes Niveau wie im Quartalsdurchschnitt seit 2001 erreicht. Der Flächenumsatz für das Gesamtjahr 2010 liegt mit rund 310.000 Quadratmetern dennoch unter dem Umsatz des Vorjahres. Der Vermietungsmarkt wurde auch 2010 wesentlich von Vertragsverlängerungen und Umzügen bestimmt.

Bei Neu- und Anschlussvermietungen der Fondsobjekte sind weiterhin Incentives für die Mieter erforderlich. Neben mietfreien Zeiten und Zuschüssen zu mieterspezifischen Umbauten sind dies vor allem merkbar reduzierte Mieten.

Die Mieterlöse lagen folglich bei gestiegenen Objekt- und Gesellschaftskosten deutlich unter den prospektierten Werten. Der Fonds konnte aufgrund der Gesamtsituation die prognostizierte Ausschüttung von 6,75 Prozent nicht leisten.

Der Cashflow nach Zins und Tilgung ist aber weiterhin positiv und wurde in die Liquiditätsreserve eingestellt, um damit die Handlungsfreiheit für ein aktives Vermietungsgeschäft weiterhin zu erhalten. Auch für 2011 wird nicht mit einer signifikanten Verbesserung der Mieteinnahmen und daher mit einer unterplanmäßigen Entwicklung des Fonds gerechnet. Aufgrund der wirtschaftlich schwierigen Situation steht die Fondsgeschäftsführung in laufenden Gesprächen mit der finanzierenden Bank. Dabei kommt der Initiator den Informationsanforderungen des Kreditinstituts jederzeit nach.



Bisherige Entwicklung
unter Plan



Prognose 2011
unter Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2006	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	111.900	111.900	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	49.500	49.500	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	51.975	51.975	0	0,0
Agio	2.475	2.475	0	0,0
Eigenkapital	49.500	49.500	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	0	0	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	DBA	DBA	-	-

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2006 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Beteiligungseinnahmen	3.394	0	-3.394	-100,0	17.845	7.927	-9.918	-55,6
Laufendes Zinsergebnis	97	7	-90	-93,1	-1.224	-1.072	152	12,4
Gesamteinnahmen	3.491	7	-3.484	-99,8	16.621	6.855	-9.766	-58,8
Ausgaben	124	53	-71	-57,4	543	707	164	30,3
Zinsen ¹⁾	0	392	392	100,0	0	1.163	1.163	100,0
Tilgung	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Sonstige Ausgaben	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Ausgaben ohne Tilgung	124	444	320	258,4	543	1.871	1.328	244,5
Gesamte Ausgaben	124	444	320	258,4	543	1.871	1.328	244,5
Einnahmeüberschuss	3.367	-438	-3.805	-113,0	16.078	4.984	-11.094	-69,0
Liquidität (einschl. Objektgesellschaft)	4.546	4.034	-512	-11,3	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	0	0	0	0,0	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 2006 BIS 2010					
	Prospekt		Ist-Stand		Abweichung		Prospekt		Ist-Stand		Abweichung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Auszahlung	3.341	6,75	0	0,00	-3.341	-6,75	13.364	27,00	6.682	13,50	-6.682	-13,50
Zu versteuernde Ergebnisse	DBA	-	DBA	-	-	-	DBA	-	DBA	-	-	-
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	78,0	-	91,5	-	13,5

¹⁾ Es handelt sich um Zinsen für das Darlehen bei der Objektgesellschaft. Dieses dient dazu, dass die Liquidität aus der Objektgesellschaft der Fondsgesellschaft zufließen kann. Da es sich hier um nicht zahlungswirksame Zinsen handelt, erfolgt die Darstellung zur Information.



**HGA MITTELEUROPA IV GMBH & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2005

FONDSSCHLISSUNG: 2005

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2020

KOMPLEMENTÄR:

HGA Europa-Fonds Beteiligungs GmbH,
Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Real Estate Treuhand GmbH, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 365

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Bürogebäude in Budapest, Ungarn,
Baujahr 2002

VERMIETBARE FLÄCHE: 7.280 qm

MIETVERTRAG:

Diverse Mieter, Büro- und Lagerflächen zu
insgesamt 71 % vermietet, davon rund 13 %
an Millward Brown Hungary Kft.

HGA/MITTELEUROPA IV FONDS

In bester Innenstadtlage der ungarischen Hauptstadt Budapest liegt das Fondsobjekt des im Jahr 2005 aufgelegten HGA/Mitteleuropa IV Fonds. Der berühmte Prachtboulevard „Andrássy út“ sowie der Platz „Oktogon Ház“ befinden sich in unmittelbarer Nähe der Büroimmobilie, die sich baulich in einem dem Alter entsprechenden Zustand befindet.

Nach einem Rückgang im Jahr 2009 ist das Bruttoinlandsprodukt in Ungarn 2010 wieder um 1,2 Prozent gestiegen. Die Leerstandsrate bei Büroimmobilien lag Ende 2010 mit 21,7 Prozent jedoch noch höher als Ende 2009 (19,8 Prozent). Während sich die Mieten für moderne Büroflächen mit bester Qualität stabilisieren konnten, stehen die Mieten für ältere Flächen weiter unter Druck.

Der Vermietungsstand des Fondsobjekts lag zum 31. Dezember 2010 bei insgesamt 71 Prozent. Das Parkhaus ist zu 100 Prozent und die Büroflächen sind zu rund 65 Prozent an diverse Mieter vermietet. Die Vermarktung der freien Mietflächen wird mit verschiedenen Maßnahmen aktiv betrieben. Der Markt ist allerdings schwierig und von großem Wettbewerb geprägt. Bei Neu- wie auch bei Anschlussvermietungen sind starke Abschläge auf die ursprünglich geplante Miete hinzunehmen. Zusätzlich fordern Mieter bedingt durch die aktuelle Situation vermehrt Incentives wie mietfreie Zeiten und Zuschüsse zum Mietflächenausbau. In diesem Zusammenhang ist die Zunahme laufender Aufwendungen der Objektgesellschaft wahrscheinlich.

Die in der Leistungsbilanz 2009 angekündigte Sonder tilgung des Darlehens zur Entlastung der Objektgesellschaft ist im April 2011 erfolgt.

Aufgrund des negativen Einnahmeüberschusses im Berichtsjahr und der weiterhin wirtschaftlich schwierigen Situation ist für das Jahr 2010 keine Auszahlung erfolgt. Auch in den kommenden Jahren wird der geringere Einnahmeüberschuss voraussichtlich für den Aufbau der Liquiditätsreserve auf Objekt- und Fondsebene genutzt. Das Fonds- und Assetmanagement wird auch künftig mit großem Engagement die Entwicklungen auf dem ungarischen Markt beobachten und gezielte Strategien verfolgen, um bestmögliche Ergebnisse für den Fonds zu erreichen.



Bisherige Entwicklung
unter Plan



Prognose 2011
unter Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2005	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	24.600	24.600	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	14.000	14.000	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	14.550	14.550	0	0,0
Agio	550	550	0	0,0
Eigenkapital	11.000	11.000	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	3.000	3.000	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	DBA	DBA	-	-

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2005 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Beteiligungseinnahmen	1.009	0	-1.009	-100,0	6.544	3.237	-3.307	-50,5
Garantieeinnahmen	0	55	55	100,0	0	668	668	100,0
Sonstige Einnahmen	35	9	-26	-74,3	-187	8	195	104,1
Gesamteinnahmen	1.044	64	-980	-93,9	6.357	3.913	-2.444	-38,4
Fondsausgaben ¹⁾	397	382	-15	-3,8	1.732	1.596	-136	-7,9
Gesamte Ausgaben	397	382	-15	-3,8	1.732	1.596	-136	-7,9
Einnahmeüberschuss	647	-318	-965	-149,1	4.625	2.317	-2.308	-49,9
Liquidität	780	938	158	20,3	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	2.352	2.371	19	0,8	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 2005 BIS 2010					
	Prospekt		Ist-Stand		Abweichung		Prospekt		Ist-Stand		Abweichung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Auszahlung	760	6,91	0	0,00	-760	-6,91	3.945	35,86	2.779	25,26	-1.166	-10,60
Zu versteuende Ergebnisse	DBA	-	DBA	-	-	-	DBA	-	DBA	-	-	-
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	69,1	-	79,7	-	10,6

¹⁾ Die Fondsausgaben beinhalten die Zinsen und die Tilgung des Fremdkapitals.



**HGA MITTELEUROPA III AG & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2004

FONDSSCHLIESSUNG: 2005

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2021

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Real Estate Treuhand GmbH, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 2.139

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Kapitalvermögen

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Einkaufszentrum in Krakau, Polen,
Baujahr 2006

VERMIETBARE FLÄCHE: 63.150 qm

MIETVERTRAG:

Diverse Mieter, unter anderem Saturn, P&C, H&M,
Zara, 100 % vermietet bis durchschnittlich 2015

HGA/MITTELEUROPA III FONDS

Der 2004 aufgelegte Fonds investiert in das Shopping-Center „Galeria Krakowska“ im polnischen Krakau. Im Herzen der Stadt, direkt neben dem Hauptbahnhof gelegen, verfügt das Fondsobjekt über 260 Geschäfte auf mehr als 52.000 Quadratmetern.

Polen konnte 2010 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 3,8 Prozent erreichen. Die Einzelhandelsumsätze zeigten mit 6,5 Prozent einen etwa doppelt so hohen Zuwachs wie 2009. Krakau gehört zu den wirtschaftlich bedeutendsten Städten in Polen. Die Arbeitslosigkeit liegt unter dem Landesdurchschnitt, und die historischen Bauten und Kunstschätze locken jedes Jahr um die 8 Millionen Touristen in die Stadt. Für den Einzelhandel sind die Touristen eine wichtige Kundengruppe mit starker Kaufkraft.

Vorteilhaft auf das Fondsobjekt wirkt sich die 2010 nur geringe Anzahl an Fertigstellungen von konkurrierenden Einzelhandelsobjekten aus. Die Einzelhandelsfläche pro 1.000 Einwohner erhöhte sich von circa 580 Quadratmetern auf lediglich 612 Quadratmeter – damit belegt Krakau unter den sechs größten Städten Polens den letzten Platz. Für 2011 wird allerdings die Fertigstellung weiterer Einzelhandelsflächen im Umfang von etwa 40.000 Quadratmetern erwartet.

Die „Galeria Krakowska“ konnte wie in den Vorjahren auch 2010 wieder eine steigende Kundenfrequenz verzeichnen, die bei derzeit durchschnittlich 105.500 Besuchern pro Tag liegt. Der Mietermix im Objekt konnte mit der Ansiedlung der Modemarken Guess, Strellson und Roy Robson weiter optimiert werden. Die Mieterlöse lagen 2010 über Plan.

Die Objektkosten sind im Jahr 2010 leicht gestiegen; zudem ist zukünftig mit einer erheblichen Erhöhung der Erbpachtzinsen zu rechnen. Diese Erhöhung wurde von der Stadt Krakau bereits angekündigt. Der Antrag auf die prospektierte Umwandlung der Objektgesellschaft aus einer Kapitalgesellschaft in eine polnische Kommanditgesellschaft soll im nächsten Jahr in Polen gestellt werden.

Wie bereits in den Vorjahren liegt die Ausschüttung des Fonds mit 9,5 Prozent über Plan. Für die kommenden Jahre rechnet das Fondsmanagement mit einer überdurchschnittlich positiven Entwicklung.



Bisherige Entwicklung
über Plan



Prognose 2011
über Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2004 BIS 2005	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	182.567	182.567	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	66.800	66.800	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	70.140	70.140	0	0,0
Agio	3.340	3.340	0	0,0
Eigenkapital	66.800	66.800	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	0	0	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	DBA	DBA	-	-

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2006 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Beteiligungseinnahmen	4.811	7.324	2.513	52,2	23.205	36.892	13.687	59,0
Anteilige polnische Körperschaftsteuer ¹⁾	-794	-1.023	-229	-28,8	-3.174	-1.549	1.625	51,2
Sonstige Einnahmen	117	113	-4	-3,4	459	786	327	71,2
Gesamteinnahmen	4.134	6.413	2.279	55,1	20.490	36.130	15.640	76,3
Fondskosten	143	212	69	48,3	694	1.155	461	66,4
Objektkosten	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Zinsen	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Tilgung	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Sonstige Ausgaben	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Ausgaben ohne Tilgung	143	212	69	48,3	694	1.155	461	66,4
Gesamte Ausgaben	143	212	69	48,3	694	1.155	461	66,4
Einnahmeüberschuss	3.991	6.201	2.210	55,4	19.796	34.975	15.179	76,7
Liquidität	2.158	9.233	7.075	327,8	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	0	0	0	0,0	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 2006 BIS 2010					
	Prospekt		Ist-Stand		Abweichung		Prospekt		Ist-Stand		Abweichung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Auszahlung vor Körperschaftsteuer ²⁾	5.177	7,75	7.369	11,03	2.192	3,28	22.002	32,94	29.216	43,76	7.214	10,82
Auszahlung nach Körperschaftsteuer	4.383	6,56	6.346	9,50	1.963	2,94	18.827	28,18	27.667	41,44	8.840	13,26
Zu versteuernde Ergebnisse	DBA	-	DBA	-	-	-	DBA	-	DBA	-	-	-
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	76,8	-	63,6	-	-13,3

¹⁾ Gemäß Prospektkalkulation wurde aus Vorsichtsgründen von Anfang an Körperschaftsteuerabzug unterstellt, allerdings in der Darstellung erst nach Ermittlung des Einnahmeüberschusses von der Auszahlung abgezogen. Da die tatsächlichen Beteiligungseinnahmen der Fondsgesellschaft bereits um die Körperschaftsteuer reduziert sind, erfolgt hier die Darstellung für die bessere Vergleichbarkeit zum Ist-Stand als Abzugsposition von den Beteiligungseinnahmen.

²⁾ 2009 wurde erstmals auf Ebene der Objektgesellschaft Körperschaftsteuer einbehalten, da die Verlustvorträge aufgebraucht waren.



**HGA MITTELEUROPA II AG & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2004

FONDSSCHLISSUNG: 2004

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2020

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 886

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Einkaufszentrum in Brunn, Tschechien,
Baujahr 2005

VERMIETBARE FLÄCHE: 38.905 qm

MIETVERTRAG:

Diverse Mieter, unter anderem Spar und P&C,
100 % vermietet bis durchschnittlich 2015

HGA/MITTELEUROPA II FONDS

Das Investitionsobjekt der 2004 aufgelegten Fondsgesellschaft ist das Einkaufszentrum „Galerie Vaňkovka“, das im tschechischen Brunn liegt. Es befindet sich an einem stark frequentierten Standort in der Innenstadt, in unmittelbarer Nähe vom Haupt- und Busbahnhof. Die Flächen von 32.000 Quadratmetern sind seit der Eröffnung komplett an über hundert Einzelhändler vermietet, bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der überwiegenden Anzahl der Mietverträge bis 2015.

Nach einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts 2009 wuchs die Wirtschaft der Tschechischen Republik 2010 bereits wieder um 2,3 Prozent. Der private Konsum stieg – unter anderem wegen der hohen Arbeitslosigkeit im Land – allerdings lediglich um 0,4 Prozent. In den Folgejahren wird hier jedoch eine deutliche Verbesserung erwartet.

Brunn ist mit circa 372.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Landes und gilt nach Prag als zweitwichtigster Einzelhandelsstandort. Im Einzugsgebiet der „Galerie Vaňkovka“ leben rund 1,3 Millionen Menschen.

Das Shopping-Center konnte sich als Mode- und Einzelhandelszentrum in Südmähren etablieren. Wichtige Mieter sind neben Spar als Lebensmitteleinzelhändler die Modeketten P&C sowie C&A. 2010 ist zudem die Vermietung an H&M gelungen. Die durchschnittliche tägliche Besucherzahl beträgt 40.000, wobei an Spitzentagen sogar über 100.000 Besucher gezählt werden. Gezielte Marketingaktivitäten, um die Kundenfrequenz weiter zu steigern, werden regelmäßig durchgeführt.

Die Spitzenmieten des Brünner Einzelhandels blieben wie bereits im Jahr zuvor auch 2010 stabil. Das Fondsobjekt konnte sogar leicht steigende Mieteinnahmen erzielen. Allerdings haben konkurrierende Einzelhandelsprojekte in der unmittelbaren Nähe zur „Galerie Vaňkovka“ 2010 Fortschritte in der Baurealisierung gemacht. Dadurch könnte mittelfristig eine Schwächung des Mietermix im Fondsobjekt entstehen. Eine mögliche Erweiterung des Shopping-Centers, um die Position der „Galerie Vaňkovka“ zu stärken, wird in Zusammenarbeit mit ECE geprüft. Insgesamt entwickelt sich der Fonds bisher überdurchschnittlich gut. Die Auszahlung für 2010 liegt mit 9 Prozent wie bereits im Vorjahr über Prospekt.



Bisherige Entwicklung
über Plan



Prognose 2011
über Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2004	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	96.530	96.530	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	31.000	31.000	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	32.550	32.550	0	0,0
Agio	1.550	1.550	0	0,0
Eigenkapital	31.000	31.000	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	0	0	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	DBA	DBA	-	-

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2005 BIS 2010 ¹⁾			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Beteiligungseinnahmen	2.273	2.662	389	17,1	12.077	20.680	8.603	71,2
Anteilige tschechische Körperschaftsteuer ²⁾	-215	0	215	100,0	-215	0	215	100,0
Sonstige Einnahmen	50	98	48	96,0	353	1.012	659	186,8
Gesamteinnahmen	2.108	2.761	653	31,0	12.215	21.693	9.478	77,6
Fondskosten	89	109	20	22,5	515	750	235	45,6
Objektkosten	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Sonstige Ausgaben	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Gesamte Ausgaben	89	109	20	22,5	515	750	235	45,6
Einnahmeüberschuss	2.019	2.652	633	31,4	11.700	20.943	9.243	79,0
Liquidität	593	7.297	6.704	1.130,5	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	0	0	0	0,0	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 2005 BIS 2010					
	Prospekt		Ist-Stand		Abweichung		Prospekt		Ist-Stand		Abweichung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Auszahlung vor Körperschaftsteuer	2.325	7,50	2.790	9,00	465	1,50	12.206	39,38	14.837	47,88	2.631	8,50
Auszahlung nach Körperschaftsteuer	2.110	6,81	2.790	9,00	680	2,19	11.991	38,69	14.837	47,88	2.846	9,19
Zu versteuernde Ergebnisse	DBA	-	DBA	-	-	-	DBA	-	DBA	-	-	-
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	66,3	-	57,1	-	-9,2

¹⁾ Gemäß Prospekt beginnt die Prognoserechnung erst 2005.

²⁾ Gemäß Prospektkalkulation wurde der Körperschaftsteuerabzug ab 2010 unterstellt. In der Prospekt Darstellung wurde die Körperschaftsteuer nach Ermittlung des Einnahmeüberschusses von der Auszahlung abgezogen. Da die tatsächlichen Beteiligungseinnahmen der Fondsgesellschaft bereits um die Körperschaftsteuer reduziert sind, erfolgt hier die Darstellung für die bessere Vergleichbarkeit zum Ist-Stand als Abzugsposition von den Beteiligungseinnahmen.



**HGA MITTELEUROPA I AG & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2003

FONDSSCHLISSUNG: 2003

GEPLANTE FONDSLAUFZEIT: 2019

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 357

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Einkaufszentrum in Pécs, Ungarn,
Baujahr 2004

VERMIETBARE FLÄCHE: 35.260 qm

MIETVERTRAG:

Diverse Mieter, unter anderem Media Markt und Spar, 98 % vermietet bis durchschnittlich 2014

HGA/MITTELEUROPA I FONDS

Das Jahr 2010 war für die ungarische Universitätsstadt Pécs ein ganz besonderes, denn sie war Titelträger: Die EU-Kommission hatte sie zur „Kulturhauptstadt 2010“ ernannt. Zudem zählt Pécs seit 2000 zum Weltkulturerbe. Der Fonds Mitteleuropa I, 2003 aufgelegt, investiert in das Einkaufszentrum „Árkád Pécs“, das von seiner hervorragenden innerstädtischen Lage profitiert. Mit mehr als 35.000 Quadratmetern, einer Ladenfläche von rund 29.000 Quadratmetern und etwa 130 Einzelhändlern ist das „Árkád Pécs“ das größte Shopping-Center der Stadt.

Wichtige Mieter im „Árkád Pécs“ sind unter anderem Media Markt, Spar und C&A. Zudem konnte H & M als Mieter gewonnen werden. Die Modekette hat seit Herbst 2010 eine Fläche von 1.460 Quadratmetern angemietet. Die Kundenfrequenz im Center ist stabil, die Parkhauseinfahrtszahlen sind 2010 leicht gestiegen.

Nach einem Rückgang des ungarischen Bruttoinlandsprodukts 2009 stieg es 2010 um 1,2 Prozent. Die verfügbare Einzelhandelsfläche pro 1.000 Einwohner ist in Pécs deutlich niedriger als in der Hauptstadt Budapest. Positiv wirkt sich auch das große Einzugsgebiet von Pécs mit den zusätzlichen 400.000 im Umland lebenden Einwohnern aus. Das für 2010 geplante neue Shopping-Center „Corso“ wird erst voraussichtlich 2012 eröffnet, zudem wird es deutlich kleiner sein als das „Árkád Pécs“.

Die Mieterlöse sind aufgrund von Mietausfällen infolge temporärer Leerstände leicht zurückgegangen, dementsprechend liegt auch der Barüberschuss unter Plan – um derzeit 34.000 Euro. Der Vermietungsstand beträgt aktuell 98 Prozent. Zusätzliche Kosten verursacht die 50-prozentige Fremdfinanzierung des in Schweizer Franken aufgenommenen Darlehens auf Ebene der Fondsgesellschaft. Der Wert des Euro ist im Vergleich zum Schweizer Franken im vergangenen Jahr weiter gesunken. Daher sind die Kreditkosten für die Fondsgesellschaft gestiegen. Derzeit führt das Management Gespräche mit der Bank hinsichtlich der Besicherung der Kursdifferenz. Eine Verpfändung der Liquidität in Höhe des aus der Kreditausübung resultierenden Wechselkursrisikos wurde vereinbart. Die Ausschüttung lag 2010 mit 8 Prozent im Plan.



Bisherige Entwicklung
über Plan



Prognose 2011
im Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2003	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	82.300	81.803	-497	-0,6
Fondsvolumen (ohne Agio)	25.100	25.100	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	25.730	25.730	0	0,0
Agio	630	630	0	0,0
Eigenkapital	12.600	12.600	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	12.500	12.500	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	DBA	DBA	-	-

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2003 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Beteiligungseinnahmen	1.611	1.717	106	6,6	11.608	12.371	763	6,6
Sonstige Einnahmen	47	23	-24	-51,2	301	349	48	15,9
Gesamteinnahmen	1.658	1.740	82	4,9	11.909	12.720	811	6,8
Fondskosten	70	75	5	6,4	464	481	17	3,7
Objektkosten	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Zinsen ¹⁾	491	539	48	9,8	3.303	3.165	-137	-4,2
Tilgung ¹⁾	139	153	14	9,9	428	442	13	3,1
Sonstige Ausgaben	32	0	-32	-100,0	188	0	-188	-100,0
Ausgaben ohne Tilgung	592	614	22	3,7	3.953	3.646	-306	-7,8
Gesamte Ausgaben	732	767	35	4,7	4.383	4.088	-295	-6,7
Einnahmeüberschuss	926	973	47	5,1	7.526	8.631	1.105	14,7
Liquidität	1.038	1.946	908	87,5	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	12.068	14.203	2.135	17,7	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 2003 BIS 2010					
	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %
Auszahlung	1.008	8,00	1.008	8,00	0	0,00	6.636	52,70	6.798	53,95	162	1,25
Zu versteuernde Ergebnisse	DBA	-	DBA	-	-	-	DBA	-	DBA	-	-	-
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	52,3	-	51,1	-	-1,2

¹⁾ Die Zahlung von Zins und Tilgung erfolgte planmäßig. Die Abweichungen resultieren aus einem vom Prospekt abweichenden CHF/EUR-Kurs.



**HGA ÖSTERREICH I AG & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2003

FONDSSCHLIESSUNG: 2004

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2018

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 379

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Büro- und Geschäftshaus in Wien, Österreich,
Baujahr 1991

VERMIETBARE FLÄCHE: 7.614 qm

MIETVERTRAG:

Diverse Mieter, rund 94 % vermietet

HGA/ÖSTERREICH I FONDS

Der HGA/Österreich I Fonds investiert in ein Büro- und Geschäftshaus des Baujahres 1991 in einem gemischt bebauten Wiener Bezirk nahe dem Bürostandort Wienerberg. Das Fondsobjekt befindet sich in einem guten Zustand. Die 7.614 Quadratmeter Fläche sind zu rund 94 Prozent vermietet. Vertragspartner sind unter anderem das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur, die österreichische Supermarktkette BILLA AG mit einem Penny Markt sowie die Bank Austria. Durch den Umbau einer leerstehenden Teilfläche konnte im Dezember 2010 die Vermietung von 225 Quadratmetern für 15 Jahre an eine Praxis für Allgemeinmedizin erfolgen.

Der Wiener Büromarkt hat sich nach den Auswirkungen der Krise im Berichtsjahr leicht erholt, das Vermietungsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr wieder an. Allerdings profitieren davon nur erstklassige Bürolagen in den inneren Bezirken. In Nebenlagen – wie dem Standort des Fondsobjekts im 10. Wiener Bezirk – bleiben die Mieten unter Druck, das Mietzinsniveau ist weiterhin niedrig. Auch die Mischbebauung wirkt sich einschränkend auf die erzielbaren Mieten bei anstehenden Neuvermietungen aus. Diese liegen deutlich unter dem Wert der Wiener Durchschnittsmiete von 11,20 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Die Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft lagen im Berichtsjahr rund 30 Prozent unter den prospektierten Werten. Die österreichische Objektmanagement- und Maklergesellschaft Dr. Eugen Otto GmbH ist beauftragt, alle derzeit unvermieteten Flächen zu vermarkten, wobei weiterhin von Abschlägen bei der Miete auszugehen ist. Vermarktungsbanner wurden an beiden Objektseiten angebracht. Parallel werden mit den Bestandsmietern Gespräche über eine vorzeitige Vertragsverlängerung geführt.

Um eine stabile Liquiditätsslage und die Handlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft sicherzustellen, wurde für das Berichtsjahr keine Auszahlung an die Anleger vorgenommen. Eine – gegebenenfalls reduzierte – Auszahlung für 2011 ist nur vorgesehen, sofern es die Einnahmen-Ausgaben-Situation des Fonds zulässt.



Bisherige Entwicklung
unter Plan



Prognose 2011
unter Plan

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2003 BIS 2004	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Investitionsvolumen	17.400	17.400	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	17.400	17.400	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	17.835	17.835	0	0,0
Agio	435	435	0	0,0
Eigenkapital	8.700	8.700	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	8.700	8.700	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	DBA	DBA	-	-

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2003 BIS 2010			
	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Mieteinnahmen	1.148	821	-327	-28,5	8.251	6.579	-1.672	-20,3
Sonstige Einnahmen	26	6	-20	-76,9	220	126	-94	-42,7
Gesamteinnahmen	1.174	827	-347	-29,6	8.471	6.705	-1.766	-20,8
Fondskosten	65	90	25	38,5	561	362	-199	-35,5
Objektkosten	40	69	29	72,5	289	1.366	1.077	372,7
Zinsen	375	383	8	2,1	2.766	2.773	7	0,3
Tilgung	103	102	-1	-1,0	398	398	0	0,0
Ausgaben ohne Tilgung	480	542	62	12,9	3.616	4.501	885	24,5
Gesamte Ausgaben	583	644	61	10,5	4.014	4.899	885	22,0
Einnahmeüberschuss	591	183	-408	-69,0	4.457	1.806	-2.651	-59,5
Liquidität	518	540	22	4,2	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	8.302	8.302	0	0,0	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 2003 BIS 2010					
	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %	TEUR	Prospekt %	TEUR	Ist-Stand %	TEUR	Abweichung %
Auszahlung	587	6,75	0	0,00	-587	-6,75	3.980	45,75	2.219	25,50	-1.761	-20,25
Zu versteuernde Ergebnisse	DBA	-	DBA	-	-	-	DBA	-	DBA	-	-	-
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	59,2	-	79,5	-	20,3



**HAMBURGISCHE GRUNDBESITZ UND ANLAGE AG
& CO. LONDON ST. GEORGES HOUSE KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 1997

FONDSSCHLISSUNG: 1998

VERKAUF DER FONDSIMMOBILIE: 2010

**VORAUSSICHTLICHER ABSCHLUSS
DER FONDSLIQUIDATION:** 2012

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

PLATZIERUNGSGARANT:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 163

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: 2008

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Bürogebäude in London, England,
Baujahr 1986

VERMIETBARE FLÄCHE: rund 4.100 qm

KAUFVERTRAG:

Objekt wurde im Oktober 2010 für
17,55 Millionen Britische Pfund veräußert

HGA/FONDS ENGLAND I, LONDON

Die Büroimmobilie „St. Georges House“ im Londoner Stadtteil West End konnte im Oktober 2010 erfolgreich für 17,55 Millionen Britische Pfund verkauft werden. Der Fonds hatte sich bis dahin besser als prospektiert entwickelt, da Mieteinnahmen über Plan erzielt wurden.

Nach dem Verkauf konnten den Anlegern nach Abzug der Verkaufsnebenkosten im November 2010 und Januar 2011 insgesamt 114,26 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals ausgezahlt werden. Das entspricht circa 18,4 Millionen Britischen Pfund. In der Auszahlung ist auch ein Teil der angesammelten Liquidität enthalten.

Unter Berücksichtigung der bis vor dem Verkauf erfolgten Ausschüttungen für die seit Beginn beteiligten Anleger ergibt sich ein Gesamtmittelrückfluss von 217,58 Prozent und ein Gesamtüberschuss in Höhe von 112,58 Prozent bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital.

Soweit die Beteiligung fremdfinanziert wurde oder sonstige anlegerspezifische Einflussfaktoren zu berücksichtigen sind, können die vorgenannten Angaben abweichen. Da es sich um ein Fremdwährungsinvestment handelt, also die Ein- und Auszahlungen nahezu vollständig in Britischen Pfund erfolgten, sind bei den Angaben Wechselkursänderungen nicht berücksichtigt.

Für das britische Steuerjahr 2010/2011, das im April 2011 endete, ist letztmalig eine Steuererklärung in Großbritannien abzugeben. Nach Erstellung des deutschen Jahresabschlusses 2011 kann die Auflösung der Fondsgesellschaft abgeschlossen werden. Voraussichtlich im Frühjahr 2012 wird eine dritte und letzte Auszahlung in Höhe des Betrags erfolgen, der nach Abzug der laufenden Aufwendungen von der beschlossenen Mindestreserve in Höhe von 250.000 Britischen Pfund verbleibt. Damit bewegt sich die letzte Auszahlung im Jahr 2012 voraussichtlich in Höhe von bis zu 1,1 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals.



Bisherige Entwicklung
über Plan



Fonds
in Auflösung

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 1997 BIS 1998	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TGBP	TGBP	TGBP	%
Investitionsvolumen	16.100	16.100	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	16.100	16.100	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	16.905	16.905	0	0,0
Agio	805	805	0	0,0
Eigenkapital	16.100	16.100	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	10.049	-	-
Fremdkapital	0	0	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	DBA	DBA	-	-

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 1997 BIS 2010			
	Prospekt TGBP	Ist-Stand TGBP	Abweichung TGBP	Abweichung %	Prospekt TGBP	Ist-Stand TGBP	Abweichung TGBP	Abweichung %
Mieteinnahmen	1.334	1.184	-150	-11,3	16.145	19.143	2.998	18,6
Sonstige Einnahmen	51	11	-40	-78,0	602	782	180	29,8
Verkaufserlös	16.851 ¹⁾	16.915 ²⁾	64	0,4	16.851	16.915	64	0,4
Gesamteinnahmen	18.235	18.110	-126	-0,7	33.599	36.840	3.242	9,6
Fondskosten	114	168	54	47,4	1.367	1.851	484	35,4
Objektkosten	22	36	13	59,8	236	172	-64	-27,1
Zinsen	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Tilgung	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Sonstige Ausgaben	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Ausgaben ohne Tilgung	136	204	67	49,5	1.603	2.023	420	26,2
Gesamte Ausgaben	136	204	67	49,5	1.603	2.023	420	26,2
Einnahmeüberschuss	18.099	17.906	-193	-1,1	31.996	34.818	2.822	8,8
Liquidität	20	229	209	1.044,1	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	0	0	0	0,0	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010						KUMULIERT 1997 BIS 2010					
	TGBP	Prospekt %	TGBP	Ist-Stand %	TGBP	Abweichung %	TGBP	Prospekt %	TGBP	Ist-Stand %	TGBP	Abweichung %
Auszahlung	1.248	7,75	1.481	9,20	233	1,44	15.120	98,62	16.126	112,52	1.006	13,89
Auszahlung aus Verkaufserlös	16.851	104,66	16.915	105,06	64	0,40	16.851	104,66	16.915	105,06	64	0,40
Zu versteuernde Ergebnisse	DBA	-	DBA	-	-	-	DBA	-	DBA	-	-	-
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	-98,29	-	-112,58	-	-14,29

¹⁾ Da im Prospekt der Verkauf erst 2017 vorgesehen war, erfolgte die Hochrechnung mit Vervielfältiger 13 (Mid-Case-Szenario-Prospekt) auf die Marktmiete von März 2010 gemäß Verkehrswertgutachten 1,327 Mio. GBP. Die Vertragsmiete konnte als Basis nicht verwendet werden, da der Mietvertrag im Juni 2011 ausgelaufen wäre und das Objekt „overrented“ (über Marktmiete vermietet) war. 2% Liquidatorhonorar zzgl. prospektierter Umsatzsteuer in Höhe von 16% (gesamt 400.223 GBP) bezogen auf den Verkaufspreis von 17,251 Mio. GBP wurden eingepreist.

²⁾ Vom Verkaufspreis in Höhe von 17,55 Mio. GBP sind Veräußerungskosten in Höhe von 635.000 GBP (im Wesentlichen Liquidatorhonorar, Maklergebühren und Rechtsberatkosten) abzuziehen, sodass sich ein Verkaufserlös in Höhe von 16,915 Mio. GBP ergibt.



**HGA MIKADO I AG & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2007

FONDSSCHLISSUNG: 2008

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2016

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

BERATER:

Swift Capital Partners GmbH, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Real Estate Treuhand GmbH, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 63

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Kapitalvermögen

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

HGA/MIKADO I FONDS

Der Dachfonds HGA/Mikado I investiert in drei Private-Equity-Zielfonds, die sich auf Unternehmensbeteiligungen in Form von Management-Buy-outs in Europa spezialisiert haben. Der Zielfonds Carlyle Europe Partners III L.P. wurde von der Carlyle Group aufgelegt – einer der größten privaten Investmentgesellschaften weltweit. Er beteiligt sich an mittelgroßen Unternehmen und Großunternehmen mit Sitz in Europa. Sein Portfolio umfasste Ende 2010 elf Beteiligungen. Der Zielfonds Granville Baird Deutschland Fund GmbH & Co. KG hat seinen Investitionsfokus auf kleine und mittlere Unternehmen mit Sitz in Deutschland und hatte Ende 2010 unverändert sechs Unternehmen in seinem Portfolio. Der Mercapital Spanish Buy-out Fund III (Delaware) L.P. investiert in Spanien und fokussiert sich auf mittelständische Unternehmen. Am 31. Dezember 2010 hielt der Fonds Beteiligungen an vier Unternehmen, womit zum Ende des Geschäftsjahres 2010 21 Unternehmen zum Portfolio der drei Zielfonds zählten.

Das Jahr 2010 war in Europa zum einen von der anhaltenden Schuldenkrise in einzelnen Ländern, zum anderen aber von wieder zunehmendem Wachstum geprägt. Vor diesem Hintergrund konnte sich die Private-Equity-Branche leicht erholen. So stiegen die Anzahl und das Volumen der Buy-out-Transaktionen gegenüber dem Vorjahr deutlich an. Mit 169 Transaktionen übertraf das erste Halbjahr 2010 das vorangegangene Halbjahr um 12 Prozent und wurde nochmals vom zweiten Halbjahr 2010 mit 198 Transaktionen übertroffen. Noch deutlicher ist die Steigerung des Transaktionsvolumens, welches 2010 bei 63,1 Milliarden Euro lag.

Auch die Zielfonds von HGA/Mikado I haben 2010 gegenüber dem Vorjahr wesentlich mehr investiert. Während der Zielfonds Carlyle Europe III zum 31. Dezember 2010 60 Prozent des zugesagten Kapitals investiert hatte, riefen die beiden anderen Zielfonds etwa die Hälfte des Investitionsvolumens ab. Im Jahr 2011 werden die Zielfonds von HGA/Mikado I das tendenziell günstige Marktumfeld zum weiteren Portfolioauf- und -ausbau nutzen, wobei sich die Investitionen des Zielfonds Granville Baird Deutschland lediglich auf den Portfolioausbau beschränken und somit nur Investitionen in bereits bestehende Portfolios getätigt werden.



Aufgrund des Blindpool-Charakters kann kein Soll-Ist-Vergleich hergestellt werden.

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2007 BIS 2008	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Investitionsvolumen ¹⁾	10.005	10.005	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio) ¹⁾	10.005	10.005	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio) ¹⁾	10.505	10.186	-319	-3,0
Agio ¹⁾	500	181	-319	-63,8
Eigenkapital ¹⁾	10.005	10.005	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	0	0	0	0,0

¹⁾ Das Fondsvolumen war ursprünglich auf 32 Mio. EUR ausgelegt. Der Fonds wurde jedoch Ende Juni 2008 mit reduziertem Eigenkapital gemäß § 5 Gesellschaftsvertrag geschlossen.

HGA/MIKADO I FONDS

ZIELFONDS	Auflegungs- jahr	Volumen Zielfonds TEUR	Segment ¹⁾	Region	Investitions- volumen in Zielfonds TEUR	Gründung Fonds- management
Carlyle Europe Partners III L. P.	2007	5.356.000	Mid-market und Large Buy-outs	Europa	2.225	1987
Granville Baird Deutschland Fund GmbH & Co. KG	2007	320.000	Mid-market Buy-outs	Deutschland	4.000	1999
Mercapital Spanish Buy-out Fund III (Delaware) L. P.	2006	537.000	Mid-market Buy-outs	Spanien/ Portugal	3.000	1985

ERGEBNISSE	GESCHÄFTSJAHR 2010 Ist-Stand EUR	GESCHÄFTSJAHR 2009 Ist-Stand EUR
Tilgung ²⁾	0	0
Stand des Fremdkapitals ²⁾	0	0
Zu versteuernde Ergebnisse	liegt noch nicht vor	1,9 %
Auszahlung ³⁾	0,00	0,00

¹⁾ Mid-market meint mittelgroße, mittelständische Unternehmen;
Large meint Großunternehmen.

²⁾ Die Finanzierung des Fonds erfolgt gemäß Prospekt zu 100 % durch Eigenkapital.

³⁾ Liquidität für Auszahlungen wird durch Beteiligungsverkäufe bei den Zielfonds erzielt.
Die Rückflüsse bei diesem Beteiligungskonzept sind in betraglicher als auch in zeitlicher
Hinsicht nicht prognostizierbar.

ZIELFONDS IM PROFIL

Carlyle Europe Partners III L. P.

Bei Carlyle handelt es sich um den führenden Private-Equity-Investor weltweit. Einzigartiger Zugang durch lokale Teams und Bekanntheit. Carlyle Group verfügt über mehr als 20 Jahre Private-Equity-Erfahrung am Markt.

Granville Baird Deutschland Fund GmbH & Co. KG

Bei Granville handelt es sich um einen Private-Equity-Investor mit Schwerpunkt auf wachstumsstarke mittelständische Unternehmen im deutschsprachigen Raum. Das Fondsmanagement verfügt insgesamt über rund zehn Jahre Private-Equity-Erfahrung.

Mercapital Spanish Buy-out Fund III (Delaware) L. P.

Ein auf Spanien konzentrierter Private-Equity-Fonds und einer der erfahrensten Mid-market-Investoren Spaniens. Die Gesellschaft ist seit über 20 Jahren auf dem spanischen Private-Equity-Markt aktiv.



**HGA AVIATION CO-INVEST I GMBH & CO. KG,
HERMANNSTRASSE 13,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHRE: 2007

FONDSSCHLIESSUNG: 2008

GEPLANTE FONDSLAFZEIT: 2018

KOMPLEMENTÄR:

HGA Europa-Fonds Beteiligungs GmbH,
Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

INVESTMENTBERATUNG:

Amentum Capital Limited, Irland

TREUHÄNDER:

HSH Real Estate Treuhand GmbH, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 674

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Einkünfte aus Kapitalvermögen

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKTE:

23 – 26 Passagier- und Transportmaschinen

LEASINGNEHMER:

Mehrere internationale Fluggesellschaften

HGA/AVIATION CO-INVEST I

Am 31. Dezember 2008 wurde der im Jahr 2007 aufgelegte Fonds HGA/Aviation Co-Invest I mit einem Eigenkapital von rund 33 Millionen US-Dollar geschlossen. Er hält ein Genussrecht von 29,4 Millionen US-Dollar am Masterfonds HSH Global Aircraft I S.à.r.l. Dieser investiert mit einem Zielinvestitionsvolumen von circa 1,3 Milliarden US-Dollar direkt in eine moderne Flugzeugflotte.

Aktuell besteht das Flugzeugportfolio aus 23 Maschinen mit zehn verschiedenen Leasingnehmern. Der Ankauf von drei weiteren Maschinen ist für Mitte 2011 vorgesehen, womit das Portfolio mit 26 Flugzeugen und zwölf Leasingnehmern komplett ist. Schwerpunkt des Portfolios sind Maschinen der Airbus A319/320/321-Familie, der Boeing 737-800/900 sowie der Boeing 777-200. Es wird ergänzt um weitere vier Embraer-190-Maschinen. Die Restlaufzeiten der Leasingverträge betragen bis zu acht Jahren.

Nach dem konjunkturell schweren Jahr 2009 zeigte sich der Luftfahrtmarkt im Jahr 2010 deutlich gestärkt. Die Kapazitätsdisziplin und die bessere Auslastung der Flugzeuge waren – zusammen mit der rasanten Erholung der Nachfrage – der Schlüssel dafür, dass die Fluggesellschaften so kräftig in die Gewinnzone zurückgekehrt sind.

Auch wenn sich der internationale Luftfahrtmarkt 2010 insgesamt sehr gut von der Weltwirtschaftskrise erholt hat, waren die Folgen des Jahres 2009 doch sehr deutlich für den Masterfonds zu spüren. Nachdem die zwei vormals an Air Comet verleasten A330-200-Maschinen im Juli beziehungsweise August 2010 neu an Vietnam Airlines verleast werden konnten, traf es im Oktober 2010 einen weiteren Leasingnehmer des Masterfonds. Hamburg International konnte sich dem finanziellen Druck nicht länger widersetzen und musste im Oktober 2010 ebenfalls Insolvenz anmelden.

Erfreulicherweise konnten die zwei A319-100-Maschinen bereits im März und April 2011 an die Anschlussgesellschaft Hamburg Airways weiterverleast werden. Durch ein umfangreiches Sicherheitenpaket wurden die Leasingeinnahmen für die Dauer des neuen Leasingvertrags abgesichert. Die finanzielle Belastung durch die zwei Insolvenzen hat jedoch dazu geführt, dass im Jahr 2010 keine Genussrechtszinsen an die Fondsgesellschaft gezahlt werden konnten.



Aufgrund des Blindpool-Charakters kann kein Soll-Ist-Vergleich hergestellt werden.

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2007 BIS 2010	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TUSD	TUSD	TUSD	%
Investitionsvolumen HSH Global Aircraft I	1.351.529	993.404	-358.125	-26,5
Fondsvolumen (ohne Agio)	34.650	34.650	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	33.000	33.000	0	0,0
Agio	1.650	1.650	0	0,0
Eigenkapital	33.000	33.000	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	0	0	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	-	-4,5%	-	-

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2008	GESCHÄFTSJAHR 2009	GESCHÄFTSJAHR 2010	KUMULIERT 2008 BIS 2010
	Ist-Stand TUSD	Ist-Stand TUSD	Ist-Stand TUSD	Ist-Stand TUSD
Genussrechtszinsen	-	651	-	651
Zinsen und sonstige Einnahmen	2.323	66	41	2.430
Gesamteinnahmen	2.323	717	41	3.081
Fondskosten	1.836	71	70	1.977
Zinsen	825	1	-	826
Tilgung	-	-	-	-
Sonstige Ausgaben	-	-	-	-
Ausgaben ohne Tilgung	2.661	72	70	2.803
Gesamte Ausgaben	2.661	72	70	2.803
Einnahmeüberschuss	-338	645	-30	277
Liquidität	6.747	9.768	136	-
Stand des Fremdkapitals	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010		KUMULIERT 2008 BIS 2010	
	TUSD	Ist-Stand %	TUSD	Ist-Stand %
Auszahlung ¹⁾	0	0,00	1.330.185	4,03
Zu versteuernde Ergebnisse	-	0,1	-	-4,5

¹⁾ Beinhaltet die Bonusverzinsung für Frühzeichner, die Sonderauszahlung nach Herabsetzung des Fondsvolumens sowie die reguläre Auszahlung für 2009.

**AMENTUM CAPITAL,
EINE GESELLSCHAFT DER HSH NORDBANK**

Amentum Capital, ein Tochterunternehmen der HSH Nordbank, sichert das aktive Management der Flugzeugflotte. Amentum Capital verfügt über erfahrene Flugzeugspezialisten mit ausgewiesenen Kenntnissen im Flugzeugleasinggeschäft. Diese sichern den Aufbau des Portfolios, das technische Monitoring der Flugzeugflotte und eine professionelle Betreuung der Leasingverträge.



**HGA HAMBURG BAVARIA
OFFICE GMBH & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2008

FONDSSCHLISSUNG: 2009

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Real Estate Treuhand GmbH, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 4

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: -

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Bürogebäude mit Einzelhandelsflächen
im Bavaria-Quartier, Zirkusweg 4-6, Hamburg,
Baujahr 2007

VERMIETBARE FLÄCHE: 11.738 qm, 180 Parkplätze

MIETVERTRAG:

Diverse Mieter

HGA/BAVARIA OFFICE HAMBURG

Der Fonds investierte im Jahr 2008 in einen Büroneubau im Hamburger Bavaria-Quartier. Das ehemalige Gelände der Bavaria-Brauerei zählt zu den bedeutendsten Projektentwicklungen der Hansestadt und liegt im Stadtviertel St. Pauli zwischen Landungsbrücken, HafenCity und Innenstadt. Zum Investitionsobjekt gehören Einzelhandels-, Lager- und Archivflächen sowie eine Tiefgarage. Für das Beteiligungsangebot und das Objekt vergab die Feri EuroRating Services AG die Note A (sehr gut).

Der Fonds HGA/Bavaria Office Hamburg ging nahezu zeitgleich mit dem Ausbruch der Finanzkrise in die Platzierung, und das angestrebte Platzierungsziel konnte nicht erreicht werden. Deshalb hat die HSH Real Estate AG aufgrund der von einer Tochtergesellschaft abgegebenen Platzierungsgarantie mit Ablauf der Platzierungsphase am 30. Juni 2009 das bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht eingeworbene Kapital gezeichnet.

Angesichts des schwierigen Marktumfelds und einer Vermietungssituation, die hinter den Erwartungen zurückblieb, unterbreitete die HSH Real Estate AG den Anlegern ein Rückkaufangebot, das von allen angenommen wurde. Die Anleger erhielten ihr eingezahltes Kapital inklusive Agio zuzüglich der prospektierten Verzinsung von 5,25 Prozent zurück.

Der Rückkauf der Anteile wurde zum 30. September 2009 abgewickelt. Die Veräußerung des Fondsobjekts konnte zum 31. Mai 2011 abgeschlossen werden.



Bisherige Entwicklung
im Plan



Fonds
in Auflösung

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2009	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Investitionsvolumen (mit Agio)	41.410	40.365	-1.045	-2,5
Fondsvolumen (ohne Agio)	24.250	24.250	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	25.462	24.417	-1.045	-4,1
Agio	1.212	167	-1.045	-86,2
Eigenkapital	24.250	24.250	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	20.897	-	-
Fremdkapital	0	0	0	0,0



**HGA USA VII GMBH & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2007

FONDSSCHLISSUNG: Einstellung des
Vertriebs im November 2007

KOMPLEMENTÄR:

FBG USA-Fonds Beteiligungs GmbH, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

FVG USA-Fonds Verwaltungen GmbH, Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 3

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Gewerbebetrieb

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstände

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

9 Apartmentanlagen mit 119 Wohnhäusern und
insgesamt 1.613 Apartments im Großraum Houston,
Texas, USA, Baujahre zwischen 1970 und 1984

VERMIETBARE FLÄCHE: 121.123 qm

MIETVERTRÄGE:

Bis zu einem Jahr

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

2 Apartmentanlagen mit 19 Wohnhäusern
und insgesamt 438 Apartments in Gaithersburg
(Großraum Washington D. C.), Maryland, USA,
Baujahr 1989

VERMIETBARE FLÄCHE: 40.925 qm

MIETVERTRÄGE:

Bis zu einem Jahr

HGA/USA VII FONDS

Der im Sommer 2007 aufgelegte Fonds investiert in elf Apartmentanlagen – neun davon im Großraum Houston im US-Bundesstaat Texas sowie zwei Anlagen im Großraum Washington D.C. Die Performance des Fonds ist bis dato niedriger als prospektiert. Die Abweichungen des Einnahmeüberschusses erklären sich durch geringere Mieteinnahmen bei gleichzeitig erhöhten Betriebskosten.

Überprüfungen des Assetmanagers ergaben Ende 2007 Hinweise auf eine unzureichende Betreuung („Schlechtleistung“) – sowohl beim Management der Anlagen als auch bei der Mieterbetreuung und bei der Abrechnung von Mieteinnahmen und Betriebskosten.

HGA Capital hat hierauf umgehend reagiert und den Assetmanager gewechselt: Seit März 2008 betreut Milestone Management, ein erfahrener Asset- und Propertymanager mit über 3.500 verwalteten Wohneinheiten im Großraum Houston, die Fondsobjekte.

Um die Anleger vor möglichen Verlusten zu schützen, hatte HGA Capital den Vertrieb des HGA/USA VII Fonds Mitte November 2007 eingestellt. Weiterhin hatten die Anleger die Möglichkeit, ihre Beteiligung kostenlos in eine benachbarte Beteiligung umzuschichten oder ihr eingezahltes Kapital auf Wunsch auch zurückzuerhalten.

Von dem Tausch- oder Rückkaufangebot haben inzwischen alle Anleger Gebrauch gemacht, sodass der Rückkauf vollständig abgeschlossen werden konnte.



Entwicklung
im Plan



Fonds
in Auflösung

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2007	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TUSD	TUSD	TUSD	%
Investitionsvolumen	160.154	160.154	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	35.365	6.711	-28.654	-81,0
Fondsvolumen (mit Agio)	37.115	7.028	-30.087	-81,0
Agio	1.750	317	-1.433	-81,9
Eigenkapital	35.365	6.711	-28.654	-81,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	0	0	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	DBA	DBA	-	-

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2007 ¹⁾				KUMULIERT 2006 BIS 2007 ¹⁾			
	Prospekt TUSD	Ist-Stand TUSD	Abweichung TUSD	Abweichung %	Prospekt TUSD	Ist-Stand TUSD	Abweichung TUSD	Abweichung %
Beteiligungseinnahmen	3.013	1.901	-1.112	-36,9	3.013	1.901	-1.112	-36,9
Sonstige Einnahmen	0	28	28	100,0	0	30	30	100,0
Gesamteinnahmen	3.013	1.929	-1.084	-36,0	3.013	1.931	-1.082	-35,9
Fondskosten	281	210	-71	-25,3	335	281	-54	-16,1
Objektkosten	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Zinsen	1.928	2.234	306	15,9	1.928	2.488	560	29,0
Tilgung	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Sonstige Ausgaben	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Ausgaben ohne Tilgung	2.209	2.444	235	10,6	2.263	2.769	506	22,4
Gesamte Ausgaben	2.209	2.444	235	10,6	2.263	2.769	506	22,4
Einnahmeüberschuss	804	-515	-1.319	-164,1	750	-838	-1.588	-211,7
Liquidität	1.092	1.207	115	10,5	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	0	0	0	0,0	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2007 ¹⁾						KUMULIERT 2006 BIS 2007 ¹⁾					
	TUSD	Prospekt %	TUSD	Ist-Stand %	Abweichung TUSD	Abweichung %	TUSD	Prospekt %	TUSD	Ist-Stand %	Abweichung TUSD	Abweichung %
Auszahlung ²⁾	684	7,50	186	7,50	-498	0,00	684	7,50	186	7,50	-498	0,00
Zu versteuernde Ergebnisse	DBA	-	DBA	-	-	-	DBA	-	DBA	-	-	-
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	97,5	-	97,5	-	0,0

¹⁾ Aufgrund der Fondsentwicklung erhielten die Anleger die Möglichkeit, ihre Anlage kostenlos in eine benachbarte Beteiligung umzuschichten. Darüber hinaus können die Anleger ihr eingezahltes Kapital auf Wunsch auch vollständig zurückerhalten. Da demzufolge die Fondsentwicklung der Jahre 2008 bis 2010 keine wirtschaftlichen Folgen für die Anleger hatte, wird hier nur das Jahr 2007 dargestellt. Des Weiteren liegen aufgrund der Rechtsstreitigkeiten mit dem damaligen US-Partner für den Fonds bis zum Stichtag keine geprüften Jahresabschlüsse 2008 bis 2010 vor.

²⁾ Abweichungen ergeben sich aus späteren als ursprünglich geplanten Beitritten der Anleger.



**HGA USA VI GMBH & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2005

FONDSSCHLISSUNG: 2006

KOMPLEMENTÄR:

FBG USA-Fonds Beteiligungs GmbH, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

FVG USA-Fonds Verwaltungs GmbH, Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 5

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Gewerbebetrieb

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstände

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Jeweils eine Apartmentanlage in Florida, USA:
Melbourne (Park Village): 18 Wohnhäuser und
138 Wohneinheiten, Baujahr 1986/1987;
Melbourne (Grand Oaks): 17 Wohnhäuser und
300 Wohneinheiten, Baujahr 2000;
Palm Bay (Malabar Lakes): 14 Wohnungen und
112 Wohneinheiten, Baujahr 1986

VERMIETBARE FLÄCHE: 51.480 qm

MIETVERTRÄGE:

Diverse Mieter

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Apartmentanlage mit 33 Wohnhäusern
und 480 Apartments in Las Vegas, Nevada, USA,
Baujahr 1996

VERMIETBARE FLÄCHE: 41.160 qm

MIETVERTRÄGE:

Diverse Mieter, Mietverträge bis zu einem Jahr

HGA/USA VI FONDS

Der HGA/USA VI Fonds investiert in insgesamt vier Apartmentanlagen. Davon befinden sich drei Anlagen in Florida an den Standorten Melbourne und Palm Bay sowie eine Anlage in Las Vegas im Bundesstaat Nevada.

Die Wohnanlagen konnten nicht mit dem erhofften Erfolg betrieben werden. Seit Auflage hatte die Fondsgesellschaft Einnahmen unter Prospekt hinzunehmen. Liquidität und Einnahmeüberschuss lagen bisher deutlich unter den kalkulierten Planwerten. Die Subprime-Krise hat diesen Umstand im Jahr 2008 verstärkt.

2009 und 2010 konnten circa 99 Prozent der Fondsanteile von den Anlegern zurückgekauft oder in andere Beteiligungen getauscht werden. Somit wurden die Anleger der HGA Capital vor möglichen Verlusten geschützt.



Entwicklung
im Plan



Fonds
in Auflösung

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2005	Prospekt	Ist-Stand	Abweichung	Abweichung
	TUSD	TUSD	TUSD	%
Investitionsvolumen	112.706	112.706	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	37.590	37.590	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	39.450	39.450	0	0,0
Agio	1.860	1.860	0	0,0
Eigenkapital	37.590	37.590	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	0	0	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	DBA	DBA	-	-

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2007 ¹⁾				KUMULIERT 2005 BIS 2007 ¹⁾			
	Prospekt TUSD	Ist-Stand TUSD	Abweichung TUSD	Abweichung %	Prospekt TUSD	Ist-Stand TUSD	Abweichung TUSD	Abweichung %
Beteiligungseinnahmen	2.694	1.086	-1.608	-59,7	6.440	3.025	-3.415	-53,0
Sonstige Einnahmen	16	31	15	93,8	37	202	165	445,9
Gesamteinnahmen	2.710	1.117	-1.593	-58,8	6.477	3.227	-3.250	-50,2
Fondskosten	187	188	1	0,5	484	447	-37	-7,6
Objektkosten	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Zinsen	0	0	0	0,0	654	1.689	1.035	158,3
Tilgung	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Sonstige Ausgaben	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Ausgaben ohne Tilgung	187	188	1	0,5	1.138	2.136	998	87,7
Gesamte Ausgaben	187	188	1	0,5	1.138	2.136	998	87,7
Einnahmeüberschuss	2.523	929	-1.594	-63,2	5.339	1.091	-4.248	-79,6
Liquidität	635	0	-635	-100,0	-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals	0	0	0	0,0	-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2007 ¹⁾						KUMULIERT 2005 BIS 2007 ¹⁾					
	TUSD	Prospekt %	TUSD	Ist-Stand %	Abweichung TUSD	Abweichung %	TUSD	Prospekt %	TUSD	Ist-Stand %	Abweichung TUSD	Abweichung %
Auszahlung ²⁾	2.537	6,75	2.537	6,75	0	0,00	5.074	13,50	3.673	13,50	-1.401	0,00
Zu versteuernde Ergebnisse	DBA	-	DBA	-	-	-	DBA	-	DBA	-	-	-
Kapitalbindung	-	-	-	-	-	-	-	91,5	-	91,5	-	0,0

¹⁾ Aufgrund der Fondsentwicklung erhielten die Anleger die Möglichkeit, ihre Anlage kostenlos in eine benachbarte Beteiligung umzuschichten. Darüber hinaus können die Anleger ihr eingezahltes Kapital auf Wunsch auch vollständig zurückerhalten. Da demzufolge die Fondsentwicklung der Jahre 2008 bis 2010 keine wirtschaftlichen Folgen für die Anleger hatte, wird hier nur das Jahr 2007 dargestellt. Des Weiteren liegen aufgrund der Rechtsstreitigkeiten mit dem damaligen US-Partner für den Fonds bis zum Stichtag keine geprüften Jahresabschlüsse 2008 bis 2010 vor.

²⁾ Abweichungen ergeben sich aus späteren als ursprünglich geplanten Beitritten der Anleger.



**HGA USA V GMBH & CO. KG I. L.,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2004

FONDSSCHLISSUNG: 2006

KOMPLEMENTÄR:

FBG USA-Fonds Beteiligungs GmbH, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

FVG USA-Fonds Verwaltungs GmbH, Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 22

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstände

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Apartmentanlage mit 576 Wohneinheiten
in Germantown, Maryland, USA,
Baujahr 1996/2000

VERMIETBARE FLÄCHE: 53.182 qm

MIETVERTRÄGE:

Objekt wurde 2006 veräußert

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Apartmentanlage mit 316 Wohneinheiten
in West Palm Beach, Florida, USA,
Baujahr 1992

VERMIETBARE FLÄCHE: 22.665 qm

MIETVERTRÄGE:

Objekt wurde 2006 veräußert

HGA/USA V FONDS

Objekte des im Jahr 2004 aufgelegten Fonds sind zwei Apartmentanlagen in Germantown im US-Bundesstaat Maryland und in West Palm Beach, Florida. Im Juni 2005 wurde der Gesellschafterbeschluss zum Verkauf der Objekte gefasst.

Die Ergebnisse für die Anleger waren erfreulich: Die Apartmentanlagen konnten mit einer Wertsteigerung veräußert werden.

Ein Rechtsstreit zwischen Alliance Residential Management und der Fondsgesellschaft zur Kaufpreisverteilung ist anhängig. Anleger, die die endgültige Klärung nicht abwarten wollten, haben überwiegend von dem Angebot Gebrauch gemacht, ihren Anteil an HGA Capital zurückzugeben.

Die vollständige Abwicklung und abschließende Auflösung der Fondsgesellschaft ist im Anschluss vorgesehen.



Entwicklung
über Plan



Fonds
in Auflösung

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2004 BIS 2005	Prospekt TUSD	Ist-Stand TUSD	Abweichung TUSD	Abweichung %
Investitionsvolumen	119.400	119.400	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	27.800	27.525	-275	-1,0
Fondsvolumen (mit Agio)	29.190	28.901	-289	-1,0
Agio	1.390	1.376	-14	-1,0
Eigenkapital	27.800	27.525	-275	-1,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	0	0	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	DBA	DBA	-	-

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2004 BIS 2006 ¹⁾			
	Fonds in Auflösung				Prospekt TUSD	Ist-Stand TUSD	Abweichung TUSD	Abweichung %
Beteiligungseinnahmen					7.650	2.870	-4.780	-62,5
Sonstige Einnahmen					529	34.146	33.617	6.354,8
Gesamteinnahmen					8.179	37.016	28.837	352,6
Fondskosten					574	439	-135	-23,5
Objektkosten					0	0	0	0,0
Zinsen					655	1.110	455	69,5
Sonstige Ausgaben					0	912	912	100,0
Ausgaben ohne Tilgung					1.229	2.461	1.232	100,2
Gesamte Ausgaben					1.229	2.461	1.232	100,2
Einnahmeüberschuss					6.950	34.555	27.605	397,2
Liquidität					2.640	728	-1.912	-72,4
Stand des Fremdkapitals					0	0	0	0,0

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010				KUMULIERT 2004 BIS 2006 ¹⁾					
	Fonds in Auflösung				Prospekt TUSD	Prospekt %	Ist-Stand TUSD	Ist-Stand %	Abweichung TUSD	Abweichung %
Auszahlung					4.310	15,50	1.368	7,75	-2.942	-7,75
Auszahlung aus Verkaufserlös					-	-	31.873	115,8	-	-
Zu versteuernde Ergebnisse					DBA	-	DBA	-	-	-
Kapitalbindung					-	89,5	-	-18,6	-	-108,1

¹⁾ Dargestellt werden die kumulierten Werte bis einschließlich 2006, da in diesem Jahr der Verkauf stattgefunden hat.



**HGA USA III NEW YORK AG & CO. KG I. L.,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2002

FONDSSCHLIESSUNG: 2004

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 728

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Bürogebäude in New York City, USA,
Baujahr 1957

VERMIETBARE FLÄCHE: 73.004 qm

MIETVERTRAG:

Objekt wurde 2005 veräußert

HGA/USA III FONDS

Fondsobjekt des 2002 aufgelegten Fonds war ein Bürogebäude in der renommierten Park Avenue in Manhattan, New York. Im August 2005 wurde der Gesellschafterbeschluss zur Auflösung des Fonds gefasst.

Die Ergebnisse für die Anleger waren sehr erfreulich: Die Anteile an der US-Beteiligungsgesellschaft wurden mit einer Wertsteigerung verkauft. Die Rückzahlung der Gesamterlöse abzüglich der beim Verkauf einbehaltenen Quellensteuer erfolgte bereits im Jahr 2005. Die Quellensteuer wurde an den Großteil der Anleger im Jahr 2007 erstattet.

Aufgrund einer Korrektur der Steuererklärung für 2005 wurde im ersten Halbjahr 2009 eine Steuererstattung des Internal Revenue Service, der Bundessteuerbehörde der Vereinigten Staaten, an die Fondsgesellschaft geleistet. Diese Zahlung einschließlich Zinsen wurde mittlerweile an die Anleger weitergereicht. Somit kann die Gesellschaft nach Abschluss der notwendigen steuerlichen und handelsrechtlichen Arbeiten sowie nach Abschluss der Betriebsprüfung endgültig liquidiert werden.



Entwicklung
über Plan



Fonds
in Auflösung

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2003	Prospekt TUSD	Ist-Stand TUSD	Abweichung TUSD	Abweichung %
Investitionsvolumen	459.402	459.635	233	0,1
Fondsvolumen (ohne Agio)	71.200	71.200	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	74.760	74.760	0	0,0
Agio	3.560	3.560	0	0,0
Eigenkapital	71.200	71.200	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	0	-	-
Fremdkapital	0	0	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	DBA	DBA	-	-

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	BEITRITT 2004 KUMULIERT 2004 BIS 2005 ¹⁾				BEITRITT 2003 KUMULIERT 2003 BIS 2005 ¹⁾			
	Prospekt TUSD	Ist-Stand TUSD	Abweichung TUSD	Abweichung %	Prospekt TUSD	Ist-Stand TUSD	Abweichung TUSD	Abweichung %
Beteiligungseinnahmen	15.166	7.334	-7.832	-51,6	23.556	16.412	-7.144	-30,3
Sonstige Einnahmen	485	97.928	97.443	20.091,3	899	98.004	97.105	10.801,4
Gesamteinnahmen	15.651	105.262	89.611	572,6	24.455	114.416	89.961	367,9
Fondskosten	540	600	60	11,1	977	1.880	903	92,4
Objektkosten	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
Zinsen	367	0	-367	-100,0	1.038	0	-1.038	-100,0
Sonstige Ausgaben	0	20.304	20.304	100,0	0	20.304	20.304	100,0
Ausgaben ohne Tilgung	907	20.904	19.997	2.204,7	2.015	22.184	20.169	1.000,9
Gesamte Ausgaben	907	20.904	19.997	2.204,7	2.015	22.184	20.169	1.000,9
Einnahmeüberschuss	14.744	84.358	69.614	472,2	22.440	92.232	69.792	311,0
Liquidität	4.957	43	-4.914	-99,1	2.366	43	-2.323	-98,2
Stand des Fremdkapitals	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	BEITRITT 2004 KUMULIERT 2004 BIS 2005 ¹⁾						BEITRITT 2003 KUMULIERT 2003 BIS 2005 ¹⁾					
	TUSD	Prospekt %	TUSD	Ist-Stand %	Abweichung TUSD	Abweichung %	TUSD	Prospekt %	TUSD	Ist-Stand %	Abweichung TUSD	Abweichung %
Auszahlung	14.463	21,00	10.749	21,00	-3.714	0,00	22.072	31,00	16.087	32,00	-5.985	1,00
Auszahlung aus Verkaufserlös	-	-	94.266	132,40	-	-	-	-	94.226	132,40	-	-
Zu versteuernde Ergebnisse	DBA	-	DBA	-	-	-	DBA	-	DBA	-	-	-
Kapitalbindung	-	84,0	-	-48,4	-	-132,4	-	74,0	-	-59,4	-	-133,4

¹⁾ Dargestellt werden die kumulierten Werte bis einschließlich 2005, da in diesem Jahr der Verkauf stattgefunden hat.



**HGA USA II AG & CO. KG I. L.,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2001

FONDSSCHLIESSUNG: 2002

KOMPLEMENTÄR:

HSH Real Estate AG, Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

PLATZIERUNGSGARANT:

HGA 425 Fifth Avenue GmbH, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 133

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Apartmentanlage mit 360 Wohneinheiten
in Tampa, Florida, USA, Baujahr 1999

VERMIETBARE FLÄCHE: 32.178 qm

MIETVERTRAG:

Objekt wurde 2006 veräußert

HGA/USA II FONDS

Fondsobjekt des 2001 aufgelegten Fonds war eine Apartmentanlage mit 360 Wohneinheiten in Tampa, Florida. Im Jahr 2005 hatten die Anleger per Gesellschafterbeschluss entschieden, dass der Fonds die Anteile an der Mainsail Sun Forest L.P. verkauft. Im Februar 2006 erfolgte die Auszahlung des Verkaufserlöses und der hohen Restliquidität an die Anleger.

Der Fonds hat sich während der Laufzeit sehr gut entwickelt. Die Anteile an der US-Beteiligungsgesellschaft wurden mit einer deutlichen Wertsteigerung verkauft.

Aufgrund einer derzeit noch laufenden Betriebsprüfung sowie notwendiger steuerlicher Arbeiten steht die endgültige Liquidation der Gesellschaft noch aus.



Entwicklung
über Plan



Fonds
in Auflösung

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2001	Prospekt TUSD	Ist-Stand TUSD	Abweichung TUSD	Abweichung %
Investitionsvolumen	43.335	43.335	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	13.350	13.350	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	14.017	14.017	0	0,0
Agio	667	667	0	0,0
Eigenkapital	13.350	13.350	0	0,0
davon Platzierungsgarantie	-	5.470	-	-
Fremdkapital	0	0	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	DBA	DBA	-	-

BEWIRTSCHAFTUNG

ERGEBNISSE DER GESELLSCHAFT	GESCHÄFTSJAHR 2010	KUMULIERT 2001 BIS 2006 ¹⁾			
	Fonds in Auflösung	Prospekt TUSD	Ist-Stand TUSD	Abweichung TUSD	Abweichung %
Beteiligungseinnahmen		7.791	19.799	12.008	154,1
Sonstige Einnahmen		67	165	98	146,3
Gesamteinnahmen		7.858	19.964	12.106	154,1
Fondskosten		1.011	870	-141	-13,9
Objektkosten		0	0	0	0,0
Zinsen		0	598	598	100,0
Sonstige Ausgaben		0	191	191	100,0
Ausgaben ohne Tilgung		1.011	1.659	648	64,1
Gesamte Ausgaben		1.011	1.659	648	64,1
Einnahmeüberschuss		6.847	18.305	11.458	167,3
Liquidität		-	-	-	-
Stand des Fremdkapitals		-	-	-	-

ERGEBNISSE FÜR DEN INVESTOR	GESCHÄFTSJAHR 2010	KUMULIERT 2001 BIS 2006 ¹⁾					
	Fonds in Auflösung	TUSD	Prospekt %	TUSD	Ist-Stand %	TUSD	Abweichung %
Auszahlung		7.212	54,00	5.081	46,50	-2.131	-7,50
Auszahlung aus Verkaufserlös		-	-	14.939	111,90	-	-
Zu versteuernde Ergebnisse		DBA	-	DBA	-	-	-
Kapitalbindung		-	51,0	-	-53,4	-	-104,4

¹⁾ Dargestellt werden die kumulierten Werte bis einschließlich 2006, da in diesem Jahr der Verkauf stattgefunden hat.

**HAMBURGISCHE GRUNDBESITZ
DR. PLETT I/94 GMBH & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 1994

FONDSSCHLIESSUNG: 1995

KOMPLEMENTÄR:

HGA Europa-Fonds Beteiligungs GmbH,
Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

TREUHÄNDER:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

PLATZIERUNGSGARANT:

HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 357

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Vermietung und Verpachtung

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: 1999

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Bürogebäude, Realteil 3 im „World Trade Center
Dresden“, Rosenstraße 32, Baujahr 1995

VERMIETBARE FLÄCHE: 13.378 qm

MIETVERTRAG:

Objekt wurde 2008 veräußert

HGA/DR. PLETT I/94 FONDS

Der 1994 aufgelegte Immobilienfonds investierte in ein Bürogebäude im „World Trade Center Dresden“. Die Anleger stimmten im August 2007 mit großer Mehrheit dem Verkauf des Objekts zu. Im März 2008 konnte die Dresdner Immobilie zu einem Verkaufspreis von 17,6 Millionen Euro an einen spanischen Investor verkauft werden. Nach Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen des Kaufvertrags wurde im Juni 2008 die erste Auszahlung an die Anleger geleistet. Eine zweite Auszahlung ist im Januar 2009 erfolgt. Dadurch haben die Anleger rund 18 Prozent ihrer Nominalbeteiligung zurückerhalten.

Insgesamt ergibt sich aus der Beteiligung an dem Fonds ein Kapitalrückfluss über die gesamte Laufzeit in Höhe von rund 81 Prozent. Leider haben sich damit die ursprünglichen Erwartungen aus dem Jahr 1994 bei Auflage des Fonds nicht erfüllt.

Die Fondsgesellschaft befand sich seit dem 1. Januar 2009 in Liquidation. Im Jahr 2010 wurden lediglich alle laufenden Geschäfte abgewickelt. Im letzten Schritt wurde die Gesellschaft aufgelöst und am 7. Oktober 2010 im Handelsregister gelöscht.



Entwicklung
unter Plan



Fonds
aufgelöst

INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 1994 BIS 1995	Prospekt TEUR	Ist-Stand TEUR	Abweichung TEUR	Abweichung %
Investitionsvolumen	41.849	41.849	0	0,0
Fondsvolumen (ohne Agio)	41.849	41.849	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	43.306	43.306	0	0,0
Agio	1.457	1.457	0	0,0
Eigenkapital	29.144	28.300	-844	-2,9
davon Platzierungsgarantie	-	10.150	-	-
Fremdkapital	13.549	13.549	0	0,0
Steuerliches Ergebnis	-79,1%	-78,3%	-	0,8

**HGA NEW YORK GMBH & CO. KG,
GERHART-HAUPTMANN-PLATZ 50,
20095 HAMBURG**

EMISSIONSJAHR: 2001

FONDSSCHLIESSUNG: 2001

FONDSAUFLÖSUNG: 2008

KOMPLEMENTÄR:

TERRANUM Gewerbebau Verwaltungs-GmbH,
Hamburg

FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG:

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH,
Hamburg

ASSETMANAGEMENT:

HSH Real Estate AG, Hamburg

ANZAHL DER GESELLSCHAFTER: 62
(vor Aufkauf der Beteiligungsanteile)

STEUERLICHE EINKUNFTSART:

Gewerbebetrieb

ENDGÜLTIGE STEUERVERANLAGUNG BIS: –

INVESTITIONSgegenstand

OBJEKT/STANDORT/BAUJAHR:

Wohn- und Geschäftshaus in New York City, USA,
Baujahr 2002

VERMIETBARE FLÄCHE:

5.189 qm Büro- und Handelsflächen,
14.897 qm Wohnapartmentflächen

HGA/NEW YORK FONDS

Fondsobjekt der 2001 aufgelegten Beteiligung war ein Wohn- und Geschäftshaus in der Fifth Avenue in Manhattan, New York.

Der Fonds konnte sich nicht nach Prospekterwartung entwickeln. Grund hierfür waren Bauverzögerungen, die unter anderem durch die Anschläge vom 11. September 2001 verursacht wurden. Die Beteiligungsgesellschaft musste daher von Anbeginn reduzierte Einnahmen in Kauf nehmen.

HGA Capital unterbreitete den Anlegern 2005 ein Verkaufsangebot, das auf 100-prozentige Zustimmung stieß. Die Investoren realisierten damit einen Kapitalrückfluss von 107 Prozent ihrer ursprünglichen Beteiligung. Sämtliche Anleger sind aus der Fondsgesellschaft ausgetreten, die Gesellschaft wurde Anfang 2008 aufgelöst.



INVESTITION UND FINANZIERUNG

GESCHÄFTSJAHR 2001 BIS 2005	Prospekt TUSD	Ist-Stand TUSD	Abweichung TUSD	Abweichung %
Investitionsvolumen	169.500	194.097	24.597	14,5
Fondsvolumen (ohne Agio)	37.825	37.825	0	0,0
Fondsvolumen (mit Agio)	38.646	38.646	0	0,0
Eigenkapital	37.825	37.825	0	0,0
Fremdkapital	0	0	0	0,0
Auszahlung kumuliert	85,80 %	0,00 %	-	-85,80
Auszahlung aus Verkaufserlös	-	107,00 %	-	-
Steuerliches Ergebnis kumuliert	DBA	DBA	-	-

Glosar

AGIO

Agio bedeutet Aufgeld oder Aufzahlung. Es ist ein Aufschlag auf den Nennwert des Kommanditanteils. Das Agio beträgt in der Regel 5 Prozent der Beteiligungssumme.

AUFGELOSTE FONDS/FONDS IN AUFLÖSUNG

Bei mehreren Fonds wurden die Objekte veräußert. Die Anleger haben bereits einen Rückzahlungsbetrag erhalten. Diese Gesellschaften befinden sich in Auflösung beziehungsweise sind aufgelöst. Eine abschließende Betrachtung erfolgt nach Beendigung der Gesellschaft.

AUSZAHLUNGEN

Auszahlungen für 2010 erfolgten im Frühjahr 2011, teilweise auch vorab im Herbst 2010.

BUY-OUT

Buy-out ist ein Fachausdruck für verschiedene Formen von Unternehmensübernahmen:

- Institutioneller Buy-out (IBO): Mehrheitliche oder vollständige Übernahme eines Unternehmens durch einen institutionellen Investor oder Finanzinvestor.
- Leveraged Buy-out (LBO): Akquisition eines Unternehmens unter Einbezug eines großen Anteils an Fremdkapital zur Begleichung des Kaufpreises.
- Management-Buy-out (MBO): Mehrheitliche Übernahme eines Unternehmens durch das eigene Management.

DOPPEL-/MEHRSTÖCKIGKEIT

Bei Fondsmodellen, die eine Doppel- oder Mehrstöckigkeit in der Gesellschaftsstruktur vorsehen, wurde im Wesentlichen die Fondsebene dargestellt, da diese die für den Anleger relevanten Zahlen enthält. Die Erläuterungen berichten zusätzlich über die Entwicklung in der Objektgesellschaft und die daraus folgenden Beteiligungseinnahmen für den Fonds.

EURO-UMSTELLUNG

Bei den auf den Seiten 40 bis 55 dargestellten Fonds weicht das Soll-Eigenkapital in der Investitionsphase vom Ist-Eigenkapital ab. Dies resultiert aus der Euro-Umstellung, die 2 : 1 erfolgte. Die Differenz zum offiziellen Umrechnungskurs von 1,95583 wurde bei allen Fonds der Rücklage zugeführt. Daraus ergibt sich, dass sich die in den Tabellen dargestellten Soll- und Ist-Prozentwerte für „Auszahlung“, „Steuerliches Ergebnis“ sowie „Kapitalbindung“ auf das geglättete Eigenkapital nach Euro-Umstellung beziehen.

FONDSSCHLISSUNG

Ein Fonds wird geschlossen, wenn das geplante Eigenkapital vollständig eingeworben beziehungsweise vollplatziert wurde. Nach der Schließung eines Fonds werden keine neuen Anleger mehr aufgenommen.

FONDSVOLUMEN

Das Fondsvolumen beinhaltet die gemäß Prospekt dargestellte Summe aus Eigen- und gegebenenfalls Fremdkapital inklusive der Einlagen der Gründungsgesellschafter. Das Agio wird separat ausgewiesen.

INVESTITIONSVOLUMEN

Das Investitionsvolumen beinhaltet den mithilfe des Fondsvolumens realisierten Gesamtaufwand der Objektgesellschaft ohne Agio (Gesamtinvestition).

IRR-METHODE

Es wird unter anderem der Renditebegriff IRR (Internal Rate of Return = interner Zinsfuß) verwendet. Die IRR ist ein anerkanntes finanzmathematisches Verfahren, das bei der Ermittlung des Effektivzinses nach der Preisangabenverordnung anzuwenden ist und auch bei geschlossenen Fonds Verwendung findet. IRR drückt die Verzinsung des rechnerisch gebundenen Kapitals aus. Berücksichtigt wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug. Der interne Zinsfuß ist daher nicht vergleichbar mit den Zinsen auf Sparbüchern oder Rentenpapieren. Er gibt nicht die Verzinsung des eingezahlten Kapitals, sondern die Verzinsung des jeweils über die Laufzeit des Fonds im Schnitt gebundenen Kapitals an. Der interne Zinsfuß bildet somit zutreffend die Eigenkapitalrendite auf das zum jeweiligen Stichtag gebundene Kapital ab.

KAPITALBINDUNG

Die Kapitalbindung gibt an, mit wie viel Prozent der Einlage jeder Anleger noch in der Fondsbeteiligung gebunden ist. Die Kapitalbindung errechnet sich aus der Differenz zwischen der Einzahlung des Anlegers (Nominaleinlage plus Agio) und den kumulierten Auszahlungen sowie den kumulierten steuerlichen Ergebnissen. Die absolute Zahl des gebundenen Kapitals wurde unter Berücksichtigung der Einzahlung inklusive Agio, der steuerlichen Ergebnisse und der Auszahlungen aller Jahre angegeben. Bei der Ermittlung der Prozentzahl wurde der absolute Wert auf das Nominalkapital bezogen. Bei den Auslandsfonds entfallen die steuerlichen Ergebnisse, da die Einkünfte aus den Fonds in Deutschland dem Progressionsvorbehalt unterliegen.

LIQUIDITÄT

Die Liquidität berücksichtigt neben den frei verfügbaren Guthaben die Forderungen unter einem Jahr. Abgezogen hiervon werden Rückstellungen und Verbindlichkeiten, die innerhalb eines Jahres zu begleichen sind. Hierzu zählen auch noch zu leistende Auszahlungen an die Anleger, sofern dies der Prospektdarstellung entspricht. Eventuell vorhandene Kontokorrentkreditlinien werden in der Liquidität nicht berücksichtigt. Zum Stichtag 31. Dezember 2010 war für keinen der dargestellten Fonds ein Kontokorrentkredit in Anspruch genommen worden.

OBJEKTKOSTEN

In Anlehnung an die Definition der HGA-Fondsprospekte stellen die Objektkosten die mit dem Objekt direkt im Zusammenhang stehenden Aufwendungen dar. Ausgewiesen wird der Saldo zwischen den entstandenen Kosten und den Zahlungen der Mieter durch Betriebskostenvorauszahlungen beziehungsweise Nebenkostenabrechnungen.

PRIVATE EQUITY

Der Begriff „Private Equity“ lässt sich am besten mit „privates Beteiligungskapital“ ins Deutsche übersetzen. Es handelt sich hierbei um die nichtbörsliche Beteiligung am Eigenkapital von Unternehmen. Laufende Verzinsungen oder regelmäßige Dividenden stehen bei dieser Anlageform eher im Hintergrund. Private-Equity-Investoren erwirtschaften Erträge typischerweise über die Wertsteigerung der Beteiligung bis zur Wiederveräußerung (Exit). Der Exit erfolgt zumeist durch einen Börsengang oder den Verkauf an ein Unternehmen (sogenannte Trade Sales). Anders als bei Aktien börsennotierter Gesellschaften findet kein geregelter Handel dieser Anteile statt.

PROZENTANGABEN

In den Tabellen „Investition und Finanzierung“ sowie „Ergebnisse für den Investor“ werden unter „Steuerliches Ergebnis“, „Kapitalbindung“ und „Auszahlung“ Prozentangaben gemacht. Hierbei handelt es sich um Prozentpunkte.

REVPAR

Dieser ist als Erlös pro verfügbarem Zimmer (REVENUE Per Available Room), auch Yield genannt, definiert und stellt einen Zusammenhang zwischen Preis und Belegungsrate her. Dadurch können unterschiedliche Vermarktungsstrategien vergleichbar gemacht werden. Die Formel lautet: $RevPar = \text{Zimmerbelegung} \times \text{Durchschnittlicher Zimmererlös}$. Der durchschnittliche Zimmererlös (ARR/Average Room Rate) ermittelt sich wie folgt: $\text{Zimmerumsätze gesamt} / \text{Anzahl der belegten Zimmer}$. Dabei wird der reine Logisumsatz abzüglich Frühstück, Umsatzsteuer und Rabatten erfasst.

RUNDUNGSDIFFERENZEN

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich.

STEUERLICHE ERGEBNISSE/STEUERVERANLAGUNGEN

Wenn endgültige Steuerveranlagungen aufgrund einer abgeschlossenen Betriebsprüfung bereits vorliegen, sind die steuerlichen Ist-Ergebnisse nach Betriebsprüfung berücksichtigt worden. In der Einzeldarstellung der Fonds wurde im Fall abgeschlossener Betriebsprüfungen das letzte Jahr gezeigt, für das die steuerlichen Ergebnisse endgültig sind. Das Zeichen „-“ gibt an, dass noch keine durch die Betriebsprüfung endgültig festgestellten Ergebnisse vorliegen.

WÄHRUNGSUMRECHNUNGEN

Die Zahlen für die Fremdwährungsfonds werden im deutschen Jahresabschluss in Euro gebucht. Die jeweiligen Fremdwährungssalden werden zum Stichtagskurs per 31. Dezember 2010 in Euro umgerechnet.

Prüfungsbescheinigung

CORDES + PARTNER GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

Prüfungsbescheinigung

Wir haben die tabellarisch aufgeführten Kennzahlen in der Leistungsbilanz 2010 der HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH, Hamburg, in der Fassung vom 30. August 2011 geprüft. Die Aufstellung der Leistungsbilanz und der dieser zugrunde liegenden Ausgangsunterlagen liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH bzw. der gesetzlichen Vertreter der in die Leistungsbilanz einbezogenen Gesellschaften.

Unsere Aufgabe war es zu beurteilen, ob die in der Leistungsbilanz 2010 auf den Seiten 20 bis 89 tabellarisch aufgeführten Kennzahlen ohne die Angaben bzgl. der "Fondsentwicklung: Rückblick – Ausblick" aus den uns zur Verfügung gestellten Ausgangsunterlagen richtig abgeleitet worden sind. Die Prüfung dieser Ausgangsunterlagen war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Wir haben unsere Prüfung der Leistungsbilanz in sinngemäßer Anwendung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Mängel mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Unsere Prüfung erfolgte anhand der von unserem Auftraggeber vorgelegten Ausgangsunterlagen sowie der zusätzlich erteilten Auskünfte. Im Rahmen der Prüfung wurden die Nachweise für die tabellarisch aufgeführten Kennzahlen in der Leistungsbilanz überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Art und Umfang unserer Prüfungshandlungen haben wir in unserem Prüfungsbericht festgehalten.

Nach unserer Überzeugung sind die in der Leistungsbilanz 2010 der HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH, Hamburg, in der Fassung vom 30. August 2011 auf den Seiten 20 bis 89 tabellarisch aufgeführten Kennzahlen aus den uns hierzu zur Verfügung gestellten Unterlagen richtig abgeleitet worden.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für die HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH erbracht haben, lagen die "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002" zugrunde. Danach ist unsere Haftung für fahrlässig verursachte Schäden – auch im Verhältnis zu Dritten – im Einzelfall auf Euro 4 Mio. bzw. im Serienschadensfall insgesamt auf Euro 5 Mio. begrenzt.

Hamburg, den 30. August 2011



Cordes + Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Christian Harms)
Wirtschaftsprüfer


(Jan Bernhardt)
Wirtschaftsprüfer

HANDELSRECHTLICHE DATEN

Firmenname und Rechtsform	HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH
Hauptsitz des Unternehmens	Europa Passage Hermannstraße 13 20095 Hamburg Telefon: + 49 40 33 33-110 66 Telefax: + 49 40 33 33-342 30 E-Mail: info@hga-capital.de Internet: www.hga-capital.de
Handelsregisternummer	AG Hamburg HRB 15431
Gründungsjahr	1972
Unternehmensgegenstand	Initiatorin geschlossener Fonds. Gegenstand des Unternehmens ist die Auflage geschlossener Fonds in den Assetklassen Immobilien, Transport und Private Equity, denen eine gesellschaftsrechtliche Vereinbarung zugrunde liegt.
Stammkapital	2,0 Mio. EUR
Anzahl der Kommanditisten	19.262
Gesellschafter	HSH Real Estate AG (100%)
Anzahl der Mitarbeiter	29
Geschäftsführer ¹⁾	Axel Kiel, Hamburg

¹⁾ Kurzbiografie siehe Seite 5.

HSH NORDBANK

Hauptsitz	Hamburg und Kiel
Vorstand ¹⁾	Prof. Dr. Dirk Jens Nonnenmacher (CEO) Dr. Martin van Gemmeren (Vorstandsmitglied) Constantin von Oesterreich (CRO) Torsten Temp (Vorstandsmitglied) Bernhard Visker (Vorstandsmitglied)
Bilanzsumme 2010	151,0 Mrd. EUR

hält 100% an

HSH REAL ESTATE AG

Hauptsitz	Hamburg
Vorstand	Dr. David Mbonimana Lutz von Stryk
Bilanzsumme 2010	484,2 Mio. EUR

hält 100% an

HGA CAPITAL GRUNDBESITZ UND ANLAGE GMBH

Hauptsitz	Hamburg
Geschäftsführung	Axel Kiel
Investitionsvolumen kumuliert (31.12.2010)	3,4 Mrd. EUR
Platziertes Eigenkapital kumuliert (31.12.2010)	1,0 Mrd. EUR

¹⁾ Stichtagsbetrachtung: zum 31. Dezember 2010

Angaben gerundet.

Impressum

Herausgeber
HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH

Produktkommunikation
Katrin Elf
Telefon: + 49 40 33 33-110 66
E-Mail: info@hga-capital.de

Konzept und Gestaltung
HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Bildnachweise

Vorstandsfotos: Adele Marschner, www.adelemarschner.de;
Immobilienaufnahmen: HGA Capital

Druck

Wilhelm Zertani, Druckerei und Verlag, Bremen

Redaktionsschluss: 30. August 2011

Stichtagsbetrachtung: zum 31. Dezember 2010

HGA CAPITAL

EIN UNTERNEHMEN DER HSH NORDBANK

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH • Europa Passage | Hermannstraße 13 • 20095 Hamburg

Tel.: +49 40 33 33-110 66 • Fax: +49 40 33 33-342 30

Internet: www.hga-capital.de • E-Mail: info@hga-capital.de