



Classic Value 4

GREENBUILDING HAMBURG
QUARTIER 21

HESSE NEWMAN
CAPITAL



Zukunftsfähig und grün investieren

Der Hesse Newman Classic Value 4 bietet Anlegern eine Investitionschance in ein GreenBuilding in Hamburg und damit an einem der führenden und etablierten Bürostandorte Deutschlands: Das neue Büro- und Geschäftshaus verbindet die Sicherheit einer Sachwertinvestition mit den Vorteilen einer gut vermieteten Zukunftsimmoblie. Nach dem Motto, die beste und sicherste Energie ist die, die gar nicht erst verbraucht wird, zeichnet sich die Fonds-

immobilie durch eine ressourcenschonende Bauweise und einen energiesparenden Betrieb aus – bei gleichzeitig dauerhafter Wirtschaftlichkeit. Die Mieten laufen mit durchschnittlich knapp zwölf Jahren langfristig, eine Indexierung bietet Inflationsausgleich.

Die Auszahlungen sind mit 5,75 Prozent p.a. steigend auf 6 Prozent p.a.* im Jahr 2025 solide prognostiziert. Anleger können sich ab 20.000 Euro (zzgl. Agio) beteiligen.

Lage, Lage, Lage: Umwelthauptstadt Hamburg

Hamburg ist einer der vitalsten Immobilienmärkte Deutschlands – mit wachsendem Bedarf. Mit 13 Mio. Quadratmeter Bürofläche liegt Hamburg auf Platz drei der führenden Bürostandorte. Darüber hinaus ist die Elbmetropole auch führender GreenBuilding-Standort. Im Wettbewerb um den Titel „Umwelthauptstadt Europas 2011“ hat sich Hamburg gegen 34 Städte durchgesetzt. Ressourcenschonendes, energieeffizientes Bauen und Gebäudesanierungen spielen in der Stadtentwicklung eine wesentliche Rolle.

Hamburg setzt dabei wie kaum eine andere Stadt auf innerstädtisches Wachstum – etwa mit der HafenCity, dem größten urbanen Entwicklungsprojekt Europas, oder mit Stadtteilentwicklungen wie dem Quartier 21.

Mikrolage: Q21 – das Quartier im Park

Zukunftsfähig ist das Fondsobjekt auch aufgrund seiner einmaligen Lage im neuen Hamburger Quartier 21 (Q21). Einundzwanzig denkmalgeschützte Häuser auf einem weitläufigen ehemaligen Krankenhausgelände werden hier fit gemacht und durch attraktive Neubauten ergänzt. 112.000 Quadratmeter zum Wohnen und Arbeiten entstehen – nach modernen Energiesparregeln. Zusammen bilden sie eine urbane Gartenstadt mitten in Hamburg zwischen Stadtpark, Parkfriedhof Ohlsdorf und Alstertal.

Das neue Viertel ist verkehrstechnisch über U-Bahn, S-Bahn, Busse sowie über den Stadtring 2 auch mit dem PKW perfekt mit der City verbunden. Auch der Flughafen liegt nur knappe fünf Straßenkilometer bzw. zwei S-Bahnstationen entfernt. Und trotzdem sind die Mietpreise im Quartier 21 im Vergleich zur Innenstadt günstig. Für ein Büro- und Geschäftshaus sind dies außerordentliche Standortvorteile.

Vorteil GreenBuilding

Die rund 18.500 Quadratmeter große Fondsimmobilie zeichnet sich durch einen reduzierten Energieverbrauch, gesenkte Lebenszykluskosten, die Grundstücksauswahl sowie Raumluftqualität und Materialgüte aus und erhielt bereits von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ein Vorzertifikat in Silber – u.a. mit höchstmöglicher Punktzahl für den niedrigen Verbrauch von Primärenergie.

GreenBuildings fördern nicht nur die Energiebilanz und schützen das Klima. Die Energieeffizienz eines Gebäudes und der Einsatz von schonenden Technologien bieten in Zeiten steigender Rohstoff- und Energiepreise auch messbare ökonomische Vorteile. Mieter sparen Nebenkosten und schätzen den Imagevorteil der Zukunftsimmobliien. Immer mehr Unternehmen von Rang und Namen setzen daher auf Nachhaltigkeitsstrategien bei der Standortwahl und dem Bau ihrer Firmenzentralen. Anleger können von höheren Vermietungsständen, durchschnittlich höheren Mieten und längerem Verbleib von Mietern im Gebäude profitieren.

Pluspunkte für Ihr Portfolio

Sicherheit

- Qualitätsimmobilie in guter Lage in Hamburg
- Diversifikation durch gemischte Nutzung Büro und Einzelhandel
- Bonitätsstarker Ankermieter HOCHTIEF-Gruppe
- Langfristige Mietverträge von durchschnittlich knapp 12 Jahren

Innovation

- GreenBuilding, vorzertifiziert nach DGNB Silber

Erfolg

- 5,75 % p.a. steigend auf 6 % p.a.* im Jahr 2025 prognostizierte Auszahlungen
- Inflationsausgleich durch indexierte Mieten

* Jeweils bezogen auf die Pflichteinlage ohne Agio



Die Fondsimmoblie im Hamburger Quartier 21



Hohe Baustandards, zuverlässige Vermietung

Fondsobjekt wird das neue HOCHTIEF-Haus Hamburg. Der führende Baudienstleister hat als Projektentwickler seine hohen Ansprüche an Qualität und Nachhaltigkeit in die Planung des GreenBuildings eingebracht. HOCHTIEF zieht somit in ein selbst entwickeltes Objekt, für das der Bauexperte zukünftig auch das Property- und Facility Management übernimmt und das ihm als Referenzobjekt dienen wird, um Geschäftspartnern

wie Kunden die Expertise und den eigenen Anspruch an Immobilien zu vermitteln. Die Büroflächen der Immobilie sind vollständig an HOCHTIEF vermietet. Für die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss konnten bereits vor Baufertigstellung Mietverträge mit REWE, Budnikowsky und denn's Biomarkt abgeschlossen werden.

Mehr Infos: www.greenbuilding.hn

Eckdaten zum Objekt

Objekt
Büro- und Geschäftshaus im Quartier 21, 22307 Hamburg
Mit 2 Gebäudeeinheiten, 5- bis 7-geschossig, verbunden über gläsernen Steg im 1. OG
GreenBuilding DGNB-Vorzertifikat Silber

Flächen
Gesamt: 18.552 m²; davon Büronutzung: 13.663 m² u. Einzelhandelsflächen (inkl. Foyer): 4.752 m²; Tiefgarage mit 296 Stellplätzen; 18 Außenstellplätze

Geplante Fertigstellung Februar 2012
Miete Ca. EUR 3,5 Mio./Jahr anfänglich
Mieter Büro: HOCHTIEF-Gruppe; Einzelhandel: u.a. REWE, Budnikowsky, denn's Biomarkt
Mietverträge Durchschnittlich 12 Jahre bis 2024, Anpassung an Verbraucherpreisindex

Eckdaten zum Fonds

Gesamtinvestition EUR 68,6 Mio.
Eigenkapital EUR 33,4 Mio.
Mindestbeteiligung EUR 20.000 zzgl. 5 % Agio
Geplante Laufzeit Bis 2025

Prognostizierte Auszahlungen* 5,75 % p.a. steigend auf 6 % p.a. im Jahr 2025
Prognostizierter Gesamttrückfluss** 186 %
Einkunftsart Vermietung und Verpachtung

Der Fondsanbieter

Die **Hesse Newman Capital AG** ist ein börsennotiertes Emissionshaus für geschlossene Fonds mit den Investitionsschwerpunkten Immobilien, Schifffahrt und alternative Investments. Das Unternehmen gründet sich auf die mehr als 230 Jahre alte Tradition einer der ältesten Hamburger Privatbanken.



Das Fachmagazin für Entscheider der Immobilienwirtschaft vergibt alljährlich die Oscars der Immobilienbranche. 2011 lautete das Motto „Innovation ist gefragt“. Die Jury wählte aus über 150 Bewerbungen die Besten aus. Gewinner in der Kategorie „Investment“ ist Hesse Newman Capital.

* Bezogen auf die Pflichteinlage ohne Agio ** Inklusive Rückzahlung des eingesetzten Kapitals, bezogen auf die Pflichteinlage ohne Agio, vor Steuern

FAX-ANTWORT

Ja, ich interessiere mich für den Hesse Newman Classic Value 4

Bitte senden Sie mir die Fondsinformationen zu.

Ich bitte um Rückruf: _____

Firma: _____

Straße, Haus-Nr.: _____

Name, Vorname: _____

PLZ, Ort: _____

E-Mail-Adresse: _____

Bitte senden Sie diese Seite per Fax oder per Post an Ihren Berater. Natürlich steht er Ihnen auch gern telefonisch zur Verfügung.

Mit freundlicher Empfehlung

HESSE NEWMAN CAPITAL AG
Gorch-Fock-Wall 3, 20354 Hamburg
Telefon (040) 339 62-444, Telefax (040) 339 62-448
capital@hesse-newman.de, www.hesse-newman.de

HINWEIS: Dies ist eine unvollständige und unverbindliche Kurzinformation zum Hesse Newman Classic Value 4, Stand August 2011. Eine Anlageentscheidung kann ausschließlich auf Grundlage des noch zu veröffentlichenden Verkaufsprospektes getroffen werden. Dieser enthält ausführliche Informationen zu den wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken der Vermögensanlage. Der Verkaufsprospekt kann bei Hesse Newman Capital AG, Gorch-Fock-Wall 3, 20354 Hamburg, voraussichtlich ab September angefordert werden und wird auch im Internet unter www.hesse-newman.de bereitgehalten.