



Classic Value 4

GREENBUILDING HAMBURG
QUARTIER 21

HESSE NEWMAN
CAPITAL

Classic Value 4

GREENBUILDING HAMBURG
QUARTIER 21

HESSE NEWMAN
CAPITAL



Zukunftsfähig und grün investieren

Immobilien gehören in jedes diversifizierte Anlegerportfolio. Inflationsausgleich ist ein starkes Argument für diese Sachwerte, Sicherheit ein anderes. Beste Voraussetzungen für interessante Renditen bieten vor allem langfristig vermietete Qualitätsobjekte in guten Lagen, die nachhaltig ökonomisch sowie ökologisch ausgerichtet sind.

Mit dem Hesse Newman Classic Value 4 investieren Anleger in ein GreenBuilding: Das neue Büro- und Geschäftshaus verbindet die Sicherheit einer Sachwertinvestition mit den Vorteilen einer gut vermieteten Zukunftsimmoblie – und dies am Top-Standort Hamburg.

Nach dem Motto, die beste und sicherste Energie ist die, die gar nicht erst verbraucht wird, zeichnet sich die Fondsimmoblie durch eine ressourcenschonende Bauweise und einen energiesparenden Betrieb aus – bei gleichzeitig dauerhafter Wirtschaftlichkeit. Die Mietverträge 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.



Investieren Sie in dieses neue Stück Hamburg und bringen Sie gleichzeitig die Energiewende in Ihr Depot.

GreenBuilding in der Umwelthauptstadt Hamburg

Hamburg setzt wie kaum eine andere Stadt auf innerstädtisches Wachstum – Nachhaltigkeit in Bau und Bewirtschaftung von Immobilien sind dabei das Gebot der Stunde. Im Wettbewerb um den Titel „Umwelthauptstadt Europas 2011“ hat sich Hamburg gegen 34 Städte durchgesetzt. Neue Maßstäbe setzt auch die Stadtteilentwicklung Quartier 21, Mikrostandort der Fondsimmoblie.

Quartier 21 – urbane Gartenstadt inmitten der Metropole Hamburg

Hamburg wird Hauptstadt.

Hamburg Umwelthauptstadt Europas 2011

Die Fondsdaten

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 Gesamtrückfluss**	186 %
Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung

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

Lage, Lage, Lage

HANSESTADT HAMBURG

HESSE NEWMAN
CAPITAL



Hamburg – Wirtschaftsmetropole mit bester Perspektive

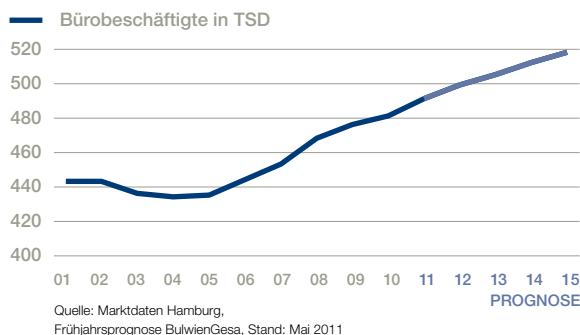
Hamburg ist Europas lebenswerte Metropole am Wasser. Pulsierende Großstadt und dynamischer Wirtschaftsstandort, gleichzeitig Naturidyll mit Parks, Naturschutzgebieten und üppigem Grün an Straßen und Plätzen. Ökonomie und Ökologie bilden hier eine Einheit. Die Metropolregion Hamburg mit ihren rund 4,3 Mio. Einwohnern gehört zu den wichtigsten Wirtschaftsräumen Europas. Gut 200.000 Unternehmen haben hier ihren Sitz und jedes Jahr kommen etwa 10.000 hinzu.

Stabiler Büromarkt Hamburg

Hamburg ist einer der vitalsten Immobilienmärkte Deutschlands – mit wachsendem Bedarf. Mit 13 Mio. Quadratmetern Bürofläche liegt Hamburg auf Platz drei der führenden Bürostandorte. Trotz Wirtschaftskrise sind die Mieten am Hamburger Büromarkt vergleichsweise stabil geblieben.

Bürobedarf steigt

Entwicklung der Bürobeschäftigten in Hamburg 2001 bis 2015



Das liegt vor allem an dem ungebrochenen Interesse an guten Objekten und Lagen. Die Durchschnittsmiete bei Neuvermietungen liegt je Quadratmeter derzeit bei 15 Euro, die Spitzenmiete im Jahr 2010 beläuft sich auf 22 Euro.

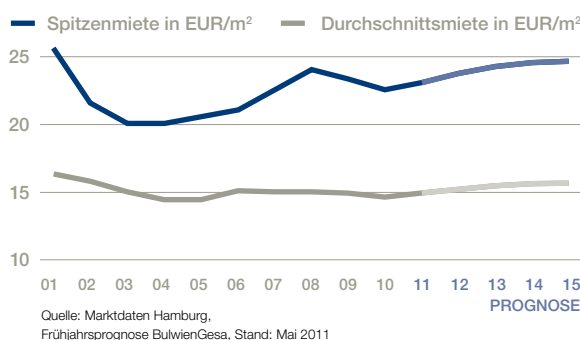
Die Hansestadt ist auch ein Magnet für den Einzelhandel. Die gute Anbindung an das Umland und die Tatsache, dass es im Umkreis von Hamburg keine weitere große Stadt gibt, machen es für den Einzelhandel besonders attraktiv, in der Stadt Flächen anzumieten.

Wachsen mit Weitsicht: Umwelthauptstadt Hamburg

Hamburg setzt wie kaum eine andere Stadt auf innerstädtisches Wachstum – etwa mit der HafenCity, dem größten urbanen Entwicklungsprojekt Europas oder mit Stadtteilentwicklungen wie dem Quartier 21 (Q21).

Hohe Nachfrage hält Mietniveau stabil

Büromarkt Hamburg 2001 bis 2015



Der Hamburger Senat verfolgt dabei unter dem Leitbild „Wachsen mit Weitsicht“ das Ziel einer verantwortungsvollen Metropole des 21. Jahrhunderts. Ressourcenschonendes, energieeffizientes Bauen und Gebäudesanierungen spielen in der Stadtentwicklung daher eine wesentliche Rolle. Die Elbmetropole ist bundesweit führender GreenBuilding-Standort. Im Wettbewerb um den Titel „Umwelthauptstadt Europas 2011“ hat sich Hamburg gegen 34 Städte durchgesetzt.



Wohnen, Arbeiten und Leben im Quartier 21: Die Fondsimmobilie entsteht im Baufeld 10 des Quartiers 21, direkt neben dem denkmalgeschützten Wasserturmpalais (Bild rechts oben). Hier wird MeridianSpa eine der modernsten Fitness- und Wellnessanlagen des Premium-Segments eröffnen, an die sich mehrere neue Gastronomieflächen anschließen werden, darunter ein rund 500 Quadratmeter großer Biergarten.

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 für das 21. Jahrhundert 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.





Wohnen im Grünen – mitten in der Stadt:
Das Quartier 21 bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern.



**Schöner arbeiten:
Günstig, grün und gut verbunden**

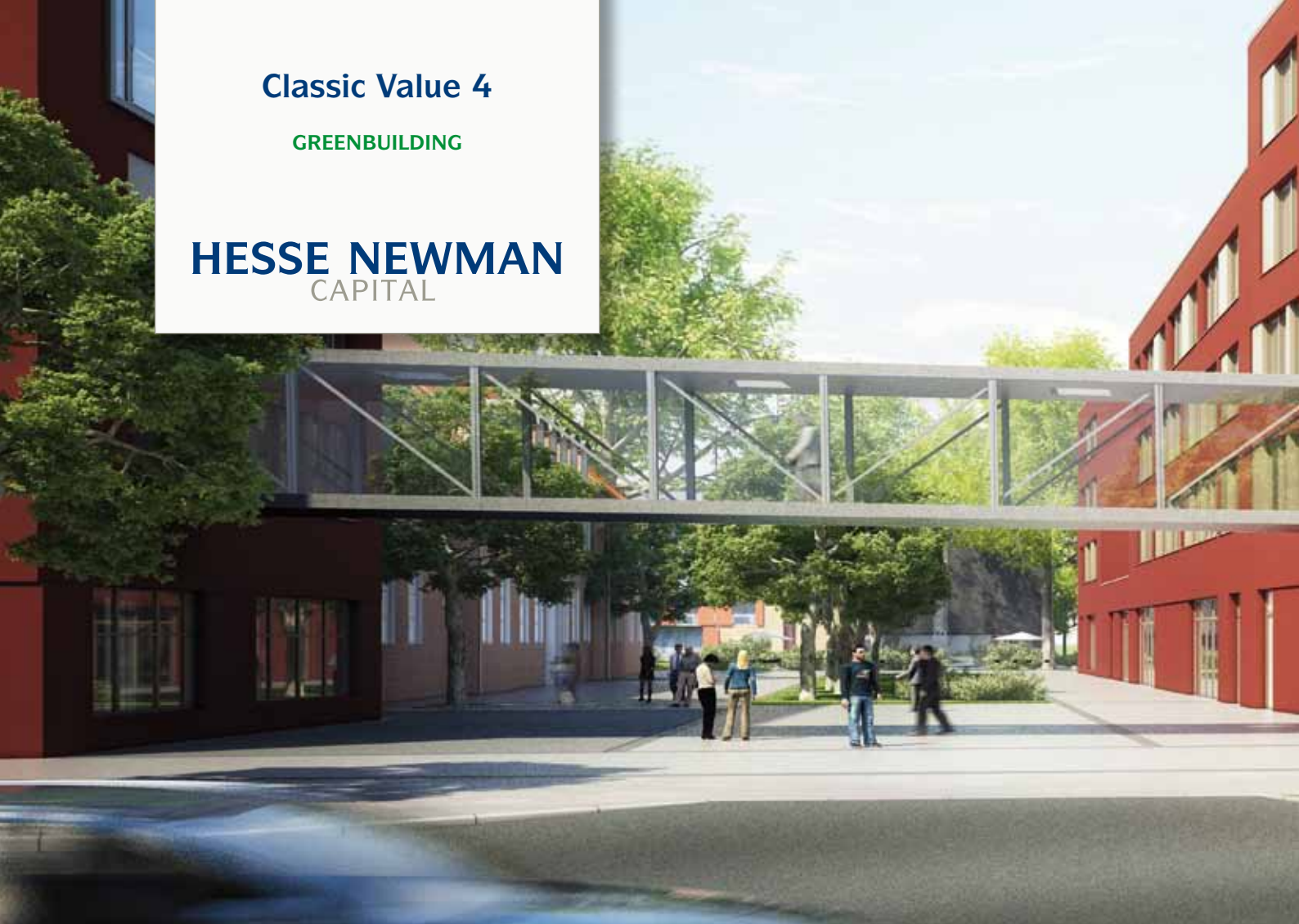
In Zeiten von Fach- und Führungskräftemangel steigen die Ansprüche von Arbeitnehmern. Gut angebundene Unternehmen in lebendigem Umfeld haben es dabei leichter, Fachkräfte zu gewinnen, als Unternehmen in monokulturellen Gewerbegebieten. Das Quartier 21 bietet als Mehr-

generationenviertel, was Leben und Arbeiten von morgen ausmacht: Wohnen im Grünen für Familien mit Kindern genauso wie barrierefreies und betreutes Wohnen fürs Alter. Geschäfte für den täglichen Bedarf und Restaurants genauso wie einen Kindergarten, ein Ärztezentrum und einen Fitnessclub. Kurzum: eine gute Infrastruktur für alle Lebensphasen.

Classic Value 4

GREENBUILDING

HESSE NEWMAN
CAPITAL



Zukunftsfähige Architektur, zuverlässige Vermietung

Was lange Zeit selbst bei Fachleuten der Bau- und Immobilienbranche als Nischenthema galt, ist heute in aller Munde: GreenBuilding. Nachhaltiges Bauen und vor allem die Energieeffizienz von Gebäuden sind auch in Politik und Gesellschaft angekommen. Nicht zuletzt die Diskussion um Atomausstieg und Energiewende hat das Thema auf die Tagesordnung gebracht. Nach dem Motto: „Die beste und sicherste Energie ist eine, die gar nicht erst verbraucht wird“.

Gebäude verursachen ca. 30 Prozent aller Treibhausgasemissionen und rund 40 Prozent des Gesamtverbrauchs von Primärressourcen und Energie. GreenBuilding – also nachhaltiges und umweltbewusstes Bauen – ist daher heute das Gebot der Stunde.

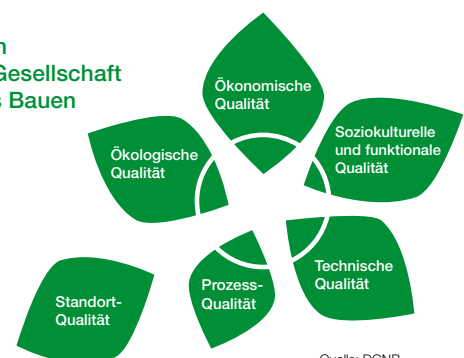
Um den Energieverbrauch von Gebäuden zu senken, kommen innovative Heizungsanlagen, Dämmmaßnahmen, intelligente Kühlungs- und Lüftungssysteme, sparsame Elektrogeräte und Beleuchtungssysteme sowie ein sinnvolles Energiemanagement zum Einsatz. Im Vergleich zu

konventionellen Gebäuden können sich die Einsparungen von GreenBuildings auf 30 Prozent belaufen. Diese Zukunftsimmobilien können daher einen maßgeblichen Beitrag zur Energiewende leisten.

Fondsimmobilie mit DGNB-Vorzertifikat silber

Die Fondsimmobilie entsteht als GreenBuilding, ein Vorzertifikat in Silber der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) liegt bereits vor.

**Kriteriengruppen
der Deutschen Gesellschaft
für Nachhaltiges Bauen
(DGNB)**





Das neue GreenBuilding im Hamburger Quartier 21 (Visualisierung)

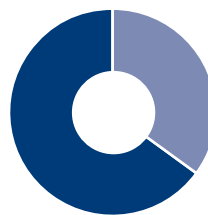
Bonitätsstarke Mieter – vielfältig und dauerhaft

Bereits vor Fertigstellung der Fondsimmobilie konnten langfristige, im Durchschnitt rund zwölfjährige Mietverträge mit bonitätsstarken Unternehmen vereinbart werden: Anleger profitieren dabei von einer diversifizierten Mieterstruktur. Die Einzelhandelsflächen erwirtschaften zusammen mit den Tiefgaragen plangemäß etwas mehr als ein Drittel der Mieteinnahmen.

Im Erdgeschoss wird REWE, Deutschlands zweitgrößter Lebensmittelhändler, einen Supermarkt eröffnen. Daneben entsteht ein denn's Biomarkt. Mit mehr als 50 Bio-Supermärkten gehört die Tochtergesellschaft der 1974 gegründeten dennree GmbH im deutschsprachigen Raum zu den Marktführern im Handel mit Bio-Lebensmitteln und Naturkosmetik. dennree beliefert als Großhändler mehr als 1.300 selbständige Bio-Wochenmärkte und Bio-Supermärkte in Deutschland, Österreich, Luxemburg und Italien. Ein weiterer Mieter ist Budnikowsky, Deutschlands fünftgrößte Drogeriemarktkette

mit einem Jahresumsatz von 332 Mio. Euro. Die Mietverträge für die Einzelhandelsflächen haben ab Übergabe eine Laufzeit von zehn bis 15 Jahren.

Rund zwei Drittel der Erträge werden durch die Büroflächen generiert. Diese sind ab Übergabe vollständig für zwölf Jahre an HOCHTIEF vermietet. Deutschlands führender Baukonzern gehört mit einer Marktkapitalisierung von rund 4,5 Mrd. Euro zu den 35 größten börsennotierten Unternehmen in Deutschland.



Diversifizierte Mieterstruktur

65% Büro

35% Einzelhandel und Tiefgarage



Zukunftsimmobilien rechnen sich für Mieter wie Investoren

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.

Zwar verteuern die Maßnahmen der ökologischen Nachhaltigkeit die Baukosten einer Immobilie zunächst. Doch weil die Energieersparnis die Neben- und Betriebskosten senkt, werden diese Zukunftsimmobilien für Mieter attraktiver. Letztendlich profitieren Mieter wie Investoren. Nicht zuletzt auch durch den Imagevorteil von GreenBuildings: Immer mehr Unternehmen von Rang und Namen setzen auf Nachhaltigkeitsstrategien bei der Standortwahl und dem Bau ihrer Firmenzentralen.

Bestes Beispiel hierfür ist die Fondsimmoblie des Hesse Newman Classic Value 4 mit seinem Ankermieter HOCHTIEF: Der führende Baudienstleister hat als Projektentwickler seine hohen Ansprüche an Qualität und Nach-

haltigkeit in die Planung des GreenBuildings eingebracht. HOCHTIEF zieht somit in ein selbst entwickeltes Objekt, das ihm zukünftig auch als Referenzobjekt dienen wird, um Geschäftspartnern wie Kunden die Expertise an Immobilien zu vermitteln. Bedenkt man zudem, dass in Hamburg aktuell gerade einmal 13 Gebäude als GreenBuilding zertifiziert sind, ist dies ein echter Wettbewerbsvorteil.

Dies unterstützt auch eine Roland-Berger-Studie „Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement“: Danach sind über 73 Prozent der Bauherren und Investoren in Deutschland, Österreich und der Schweiz bereit, durchschnittlich neun Prozent höhere Investitionskosten für den Bau einer nachhaltigen Immobilie in Kauf zu nehmen. Und potenzielle Mieter würden einen Mietaufschlag von 4,5 Prozent akzeptieren.

GreenBuilding ist somit ein chancenreicher Markt – auch für Immobilienfonds-Anleger: Sie können von höheren Vermietungsständen, durchschnittlich höheren Mieten und längerem Verbleib von Mietern im Gebäude profitieren.



Für die folgende Auswahl an Kriterien der sechs Hauptkriteriengruppen wurde der Fondsimmoblie in der Vorzertifizierung die volle Punktzahl bei der Zielerreichung bescheinigt:

Ökologische Qualität
Ökonomische Qualität
Soziokulturelle und funktionale Qualität

Technische Qualität
Prozess-Qualität

Standort-Qualität

Primärenergiebedarf ¹⁾, Mikroklima
 Wertstabilität, Flächeneffizienz, Grundrissumgestaltung, lichte Höhe
 Thermischer Komfort im Sommer, Innenraumlufthausqualität, Lüftung,
 Kapazität, Möglichkeit der Anmietung von Räumlichkeiten
 Tragkonstruktion, Bodenbelag, Recycling-/Entsorgungskonzept
 Partizipation Nutzer, Qualitätssicherung der Bauausführung,
 Sicherung der Nachhaltigkeitsaspekte in Ausschreibung und Vergabe,
 Qualität der ausführenden Firmen/Präqualifikation
 Image, Verkehrsanbindung, Parkanlagen, Gastronomie, Bildung, Medizin

1) Bedarf nicht erneuerbarer Primärenergie

Anbieterin

DER TRADITION VERPFLICHTET,
DER ZUKUNFT ZUGEWANDT

HESSE NEWMAN
CAPITAL



Seit 1777 haben sich unsere Mittel geändert, nicht unser Anspruch.

Hesse Newman Capital gründet sich auf die mehr als 230 Jahre alte Tradition einer der ältesten Hamburger Privatbanken. 1777 eröffnete Isaac Hesse sein Bankhaus in der Hansestadt. Seine Söhne und Enkel führten es später gemeinsam mit Henry Newman, Sohn eines englischen Konsuls, fort.

Hesse Newman: Aus Tradition innovativ

Die Hesse Newman Capital AG ist ein börsennotiertes Emissionshaus für geschlossene Fonds mit den Investitionsschwerpunkten Immobilien, Schifffahrt und alternative Investments.

Aus Tradition innovativ – so lautet der Leitgedanke der Hesse Newman Capital AG. Investments mit Substanz und Perspektive sind das unternehmerische Ziel, verbunden mit einem modernen Anlegerservice nach einem sehr „altmodischen“ Prinzip: dem Dienst am Kunden.

Die Ansprüche von Anlegern ändern sich laufend, genauso wie bestehende Märkte. Wer Vertrauen gewinnen und erhalten will, muss daher innovativ sein. Hesse Newman Capital ergreift Chancen, die diese Veränderungen bieten, und entwickelt innovative Produkte auf der Basis langjähriger Erfahrung und weitreichender Beziehungen ihres Management- und Mitarbeiterteams.

immobilienmanager.
AWARD 2011



Der Immobilienmanager – das Fach- und Meinungsmagazin für die Entscheider der Immobilienwirtschaft – hat im Februar 2011 die Hesse Newman Capital AG mit dem immobilienmanager.AWARD 2011 in der Kategorie „Investment“ ausgezeichnet. Entscheidend für die Auswahl der Jury war, welcher Investor für die wechselhaften Marktbedingungen die überzeugendste Strategie entwickelt hat.

Die Emissionshistorie der Hesse Newman Capital AG ist noch jung: 2008 gelang dem Haus ein erfolgreicher Start in das Produktsegment Schiffsbeteiligungen. Bis dato wurden drei Schiffsfonds aufgelegt, von denen zwei bereits platziert sind. Im Frühjahr 2010 wurde nach wenigen Wochen der erste Immobilienfonds „GreenBuilding“ vollplatziert. Mit dem Hesse Newman Classic Value 4 folgt inzwischen das fünfte Angebot in diesem Segment.

Leistungsbilanzen mit testierten Daten veröffentlicht das Emissionshaus jährlich, gemäß VGF-Standard, im September. Abrufbar unter www.hesse-newman.de



Pluspunkte für Ihr Portfolio

Sicherheit

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

Innovation

- **GreenBuilding, vorzertifiziert nach DGNB silber**

Erfolg

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

*Jeweils bezogen auf die Pflichteinlage ohne Agio

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 wird ausführliche Informationen zu den wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken der Vermögensanlage enthalten. Der Verkaufsprospekt kann voraussichtlich im September 2011 bei Hesse Newman Capital AG, Gorch-Fock-Wall 3, 20354 Hamburg, angefordert und dann auch im Internet unter www.hesse-newman.de abgerufen werden.