Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen alternativen Investmentfonds („AIF“). Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses AIF und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

- Firma des Publikums-AIF (Fondsgesellschaft):
  Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Art des Investmentvermögens:
  Inländische geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft
- Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“):
  Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH

Ziele und Anlagepolitik

Das Anlageziel ist die Generierung von Einnahmeüberschüssen aus der Beteiligung des AIF an der Objektgesellschaft bei einer gleichzeitigen Wertsteigerung, mindestens jedoch einem realen Werterhalt der Beteiligung (finanzielles Anlageziel).

Die Anlagestrategie des AIF besteht in der Eingehung einer mittelbaren Beteiligung an der Immobilie "Fleet Office" über zunächst eine 94,9 %-ige Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft, die das Eigentum an der Immobilie hält. Die im Bau befindliche Immobilie wird in Hamburg in zentraler Innenstadtlage unweit des Hauptbahnhofes im Stadtteil St. Georg (Grundbuch von St. Georg Süd beim Amtsgericht Hamburg-St. Georg auf Blatt 1344, Flurstück 2440) stehen. Das 7-geschössiges Bürogebäude wird voraussichtlich über insgesamt ca. 9.754 m² Mietfläche sowie 122 Kfz-Stellplätze, davon 78 in der 1-geschossigen Tiefgarage, verfügen.

Zur Verwirklichung der Anlagestrategie wird der AIF – nachdem die Errichtung der Immobilie erfolgt ist – mittelbar über die Objektgesellschaft an der Immobilie beteiligt sein.

Die Anlagepolitik besteht darin, die Mittel, die dem AIF durch die Zahlung auf die Kommanditanteile zur Verfügung gestellt werden, für den Erwerb der Anteile an der Objektgesellschaft, zur Ablösung von Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft sowie zur Deckung von Aufwendungen und zur Bildung einer nach Einschätzung des AIF ausreichend bemessenen Liquiditätsreserve zu verwenden.

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 60 % der von der Objekt KG gehaltenen Vermögensgegenstände möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die vorstehend genannte Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs des AIF, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nicht getätigt werden.

Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf der Immobilie trägt mittel- oder unmittelbar der AIF. Sie entstehen zusätzlich zu den unten unter „Kosten“ aufgeführten Positionen und können die Rendite des AIF mindern.

Anleger beteiligen sich an dem AIF, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft direkt als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber über die Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z.B. bei Änderungen der Anlagebedingungen) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung).

Die Mindesteinlage beträgt EUR 100.000, zzgl. 2 % Ausgabeaufschlag.

Die Laufzeit des AIF ist befristet bis zum 31. Dezember 2031. Danach wird der AIF aufgelöst und abgewickelt (liquidiert). Die Grundlaufzeit kann auf Grundlage eines Gesellschafterbeschlusses verlängert werden, der bei Vorliegen der gesellschaftsvertraglich festgelegten Voraussetzungen gefasst wird mit einer Mehrheit von 80 % nach Köpfen aller anwesenden bzw. vertretenen – bzw. im schriftlichen Verfahren teilnehmenden – Stimmen der Kommanditisten bei gleichzeitiger Mehrheit von drei Vierteln des anwesenden Kapitals derjenigen Kommanditisten, die eine gemeinnützige Körperschaft sind („Stiftungskommanditisten“) sind. Gesetzliche Rechte zur außerordentlichen Kündigung bleiben unberührt.

Empfehlung: Da eine ordentliche Kündigung des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung bis zum 31. Dezember 2031 ausgeschlossen ist, ist dieser AIF unter Umständen nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von mindestens rund 17 Jahren aus dem AIF wieder zurückziehen wollen.

Die verfügbare Liquidität des AIF sowie Veräußerungsgewinne sollen an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung des AIF als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des AIF bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei dem AIF benötigt wird. Die Höhe der Auszahlung kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlung kommen.

Wesentliche Risiken und Chancen

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in den AIF birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken.

Folgende Risiken können die Wertentwicklung des AIF und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

- Risiko aus fehlender Risikostreuung
  Der AIF investiert mittelbar über die Objektgesellschaft nur in die Immobilie. Daher findet keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken statt. Nachteilige Entwicklungen können nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden. Das kann zur Folge haben, dass das prognostizierte Ergebnis des AIF verfehlt wird und somit verminderte Mittelrückflüsse an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage die Folge sind.

- Wertentwicklungrisiko:
  Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös des Anlageobjekts oder der Immobilie ist u. a. abhängig von der Wertentwicklung verschiedener Faktoren. Die Märkte, der Standort oder der Wert der Immobilie können sich schlechter entwickeln als prognostiziert. Auch kann sich der geplante Veräußerungszeitpunkt verschieben. Es besteht darüber hinaus das Risiko, dass die Immobilie nicht veräußerbar ist. Aus den vorgenannten Gründen können sich die Ausschüttungen an die Anleger vermindern oder komplett entfallen. Es kann zu einer Schmälerung oder einem Totalverlust der Vermögensanlage kommen.

- Fremdfinanzierung
  Die Investition wird zum Teil über Fremdkapital, z.B. ein Darlehen, finanziert, das unabhängig von der Einnahmesituation des AIF zu bedienen ist. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei Verlauf des AIF dessen Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die laufenden Zinsforderungen dazu, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgezehrt wird.

- Insolvenzrisiko / Fehlende Einlagensicherung
  Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der AIF geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

- Allgemeines Haftungsrisiko
  Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern des AIF in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften nicht unmittelbar. Sie sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Treuhänder den Kommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. Die Haftsumme entspricht 1 % der Einlage (ohne Ausgabeaufschlag). Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen

- Eingeschränkte Handelbarkeit
  Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sog. Zweimarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit des AIF zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch nicht sichergestellt.

Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt unter E. zu entnehmen. In den AIF investierende gemeinnützige Körperschaften verweisen wir auf den besonderen Risikohinweis im Verkaufsprospekt.

Kosten

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der vom AIF gezahlten Provisionen ist dem Verkaufsprospekt, Abschnitt II. Kosten zu entnehmen.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Ausgabeaufschlag	2 % der Pflichteinlage Es steht dem AIF frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Neben dem Ausgabeaufschlag werden dem AIF in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 11,6 % der Pflichteinlagen, inkl. USt., (Initialkosten) belastet. Die Initialkosten sind während der Beitrittsphase unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf des Widerrufs fällig.

Kosten, die vom AIF im Laufe des Jahres abgezogen werden (Laufende Kosten)

Die Summe aller laufenden Kosten des AIF kann für das erste volle Geschäftsjahr bis zu 0,8 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (NAV) betragen. Sie beinhalten nicht die Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten der Immobilie sowie Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen. Wird der NAV nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrundegelegt.

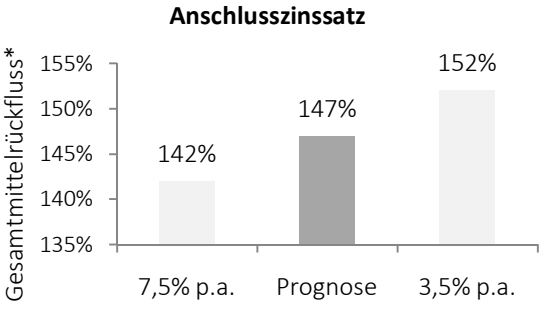
Die laufenden Kosten beruhen auf einer Schätzung. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten.

Kosten, die der AIF unter bestimmten Umständen zu tragen hat

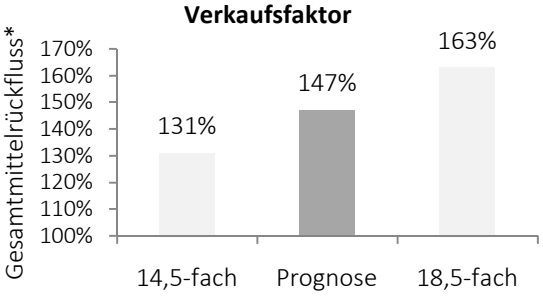
Die KVG kann für die Verwaltung des AIF je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. bis zu 25 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis, zzgl. einer jährlichen Verzinsung von 6,6 %, übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen NAV des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Laufzeit des AIF.

Wertentwicklung in der Vergangenheit und Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

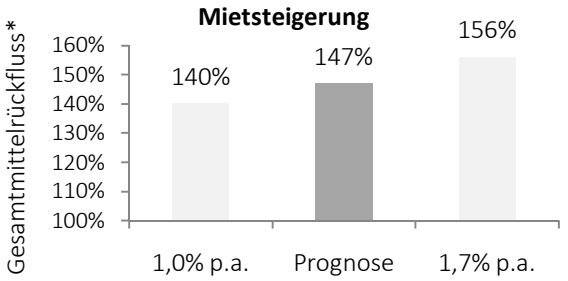
Da die Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände derzeit noch nicht begonnen hat, kann über die frühere Wertentwicklung noch keine Aussagen getroffen werden. Die dargestellten Szenarien sollen die Auswirkungen verschiedener Marktbedingungen darstellen. Für eine detaillierte Darstellung der Prognoserechnung siehe Abschnitt F. Wirtschaftlichkeitsberechnung des Verkaufsprospekts.



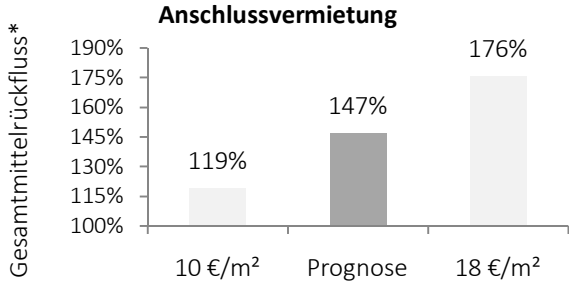
*nach Steuern und excl. Ausgabeaufschlag



*nach Steuern und excl. Ausgabeaufschlag



*nach Steuern und excl. Ausgabeaufschlag



*nach Steuern und excl. Ausgabeaufschlag

Praktische Informationen

- Verwahrstelle des AIF ist CACEIS Bank Deutschland GmbH, München.
- Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt in deutscher Sprache zu dieser Vermögensanlage und evtl. Nachträge hierzu, die „wesentlichen Anlegerinformationen“ sowie die Jahresberichte in deutscher Sprache unter www.hamburgtrust.de und kann diese kostenlos bei Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH, Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg, anfordern.
- Weitere Informationen sind erhältlich unter Telefon +49 (0) 40/28 09 52-180 oder unter vertrieb@hamburgtrust.de.
- Für den Fonds gelten die deutschen Steuervorschriften. Dies kann für Anleger, die nicht in Deutschland steuerlich veranlagt werden, Einfluss auf ihre persönliche Steuerlage haben. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater hinzuziehen.

Erklärung über Haftungsumfang:
Die KVG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Passagen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.

Der AIF und die KVG sind in Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand von 13. Mai 2015.