

**Wichtiger Hinweis:**

Für den Inhalt dieser Kurzinformation sind nur die bis zum heutigen Datum bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Etwaige Änderungen können insbesondere aus veränderten konjunkturellen und marktbedingten Gegebenheiten resultieren. Das vorliegende Informationsblatt stellt nur einen ersten Überblick über die Vermögensanlage in Form einer Vorabinformation dar. Maßgeblich für eine Beteiligung ist ausschließlich der Verkaufsprospekt.

shopping edition 2

Hattrick für Ihr Vermögen:

1a-Lage

1a-Immobilie

1a-Manager

Hamburg Trust
Grundvermögen und Anlage GmbH
Beim Strohhause 27
20097 Hamburg

Tel. +49 (0) 40/28 09 52-167
Fax +49 (0) 40/28 09 52-499

vertrieb@hamburgtrust.de
www.hamburgtrust.de



hamburgTRUST



Mit dem shopping edition 2 treffen Sie gleich dreimal ins Schwarze: Eine erstklassige Lage, eine herausragende Immobilie und ein exzellenter Manager.

Koppeln Sie sich ab von der Krise!

Finanzkrise, Inflation, Deflation: Die Turbulenzen bei Banken und Börsen haben das Vertrauen der Anleger in risikoreichere Kapitalanlagen schwinden lassen. So haben allein der Deutsche Aktienindex DAX mit $-22,3\%$, der weltweite Aktienindex MSCI World mit $-31,1\%$ oder auch geschlossene Schiffsfonds am Zweitmarkt mit -40% innerhalb der letzten zwölf Monate erheblich an Wert eingebüßt.

Der Rückzug in bankgarantierte Spareinlagen bietet Anlegern für die Zukunft aber keine echte Alternative. Sinkende Zinsen haben die durchschnittlichen jährlichen Renditen von Tages- und Festgeld auf $1,58\%$ beziehungsweise $2,92\%$ erheblich schrumpfen lassen. Zieht man davon 25% Abgeltungssteuer* und eine angenommene Inflation von nur 1% ab, bleiben dem Anleger selbst für fünfjähriges Festgeld, angelegt zu $2,92\%$ p. a., unter dem Strich gerade einmal $1,19\%$ Vermögenszuwachs pro Jahr. Steigt die Inflationsrate wieder an, droht sogar ein Verlust.

Sonderkonjunktur für Ihr Portfolio: shopping edition 2

Investitionen in Sachwerte wie ein modernes Shopping-Center bieten Anlegern in diesem Umfeld eine stabile Alternative. Denn gut vermietete Einzelhandelsimmobilien in erstklassigen Lagen können auch in konjunkturell volatilen Zeiten das Vermögen nicht nur erhalten, sondern auch mehren – mit Erträgen von rund 6% pro Jahr vor Steuern.

Aber es geht noch besser: Eine A-Lage in der Innenstadt mit hohen Markteintrittsbarrieren erhöht die Wertstabilität einer Immobilie über lange Zeiträume. Eine innovative Architektur und optimales Management sichern die Attraktivität eines Centers für den Einzelhandel und die Kunden. Und ein erfolgreicher Manager sorgt für den richtigen Mietermix, der Kunden anlockt und damit den Erfolg eines Shopping-Centers sicherstellt. All dies bietet der neue Immobilienfonds von Hamburg Trust: shopping edition 2.

* Auf Zinserträge fallen 25% Abgeltungssteuer an. Zusätzlich Solidaritätszuschlag von $5,5\%$ liegt sie bei $26,375\%$. Für Mitglieder von Kirchen kommt Kirchensteuer hinzu, sodass die endgültige Belastung bei knapp 28% liegen kann.

Wirtschaftliche Eckdaten des Fonds

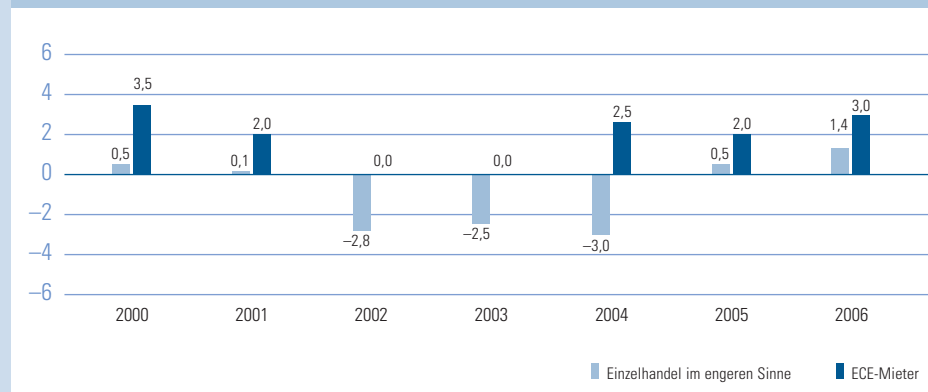
Fondsname:	shopping edition 2
Fondsobjekt:	Shopping-Center „Neues Thier Areal“ in Dortmund
Manager:	ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG
Investitionsvolumen:	rd. 139 Mio. Euro inkl. Agio (anteilig am Gesamtprojekt)
Eigenkapitalanteil:	rd. 68 Mio. Euro inkl. Agio
Mindestbeteiligung:	10.000 Euro zzgl. 5% Agio
Auszahlungen:	anfänglich 6% p. a.

ECE Projektmanagement: Europaweiter Erfolg und Erfahrung

Die Bedeutung eines erfahrenen Managers für den Erfolg eines Shopping-Centers kann nicht hoch genug geschätzt werden. Die Center des Hamburger Managers ECE beweisen das: Ihr Einzelhandelsumsatz widerstand nicht nur der negativen Entwicklung der Jahre 2002 bis 2004, sondern liegt beständig und signifikant über der Umsatzentwicklung im Einzelhandel insgesamt, im Schnitt um ganze $2,7\%$ pro Jahr. Ausschlaggebend für den langjährigen Erfolg ist die umfangreiche Erfahrung in allen Teilen des Shopping-Center-Geschäfts: Seit 1965 entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt die ECE Einkaufszentren. Derzeit ist die ECE in 15 Ländern aktiv, in 112 Shopping-Center-Projekten tätig und ist damit unangefochtener europäischer Marktführer in diesem Segment.

ECE-Sonderkonjunktur

Flächenbereinigte Umsatzentwicklung in Prozent



Quelle: BAG, GfK Prisma Institut

Profitieren Sie von langer Erfahrung mit nachhaltigem Erfolg: Mit einer Investition in das Neue Thier Areal, dem innovativen Einkaufszentrum der ECE im Herzen Dortmunds.



Investieren in Immobilien: Einzelhandel besonders gesucht

Kaum eine Immobilienkategorie hat sich im Verlauf der Finanzkrise als ähnlich wertstabil gezeigt wie Einzelhandelsimmobilien. So hatten innerstädtische Geschäftshäuser nicht nur kaum Preisrückgänge zu verzeichnen, sondern ziehen als sichere und ertragsorientierte Core-Immobilien sogar verstärkt Investoren an. Besonders gut geführte innerstädtische Einkaufszentren stehen in der Investorengunst weit oben. Mit einem Anteil von 36 % führten Einzelhandelsimmobilien im ersten Halbjahr 2009 den Immobilienumsatz an.

Besonders gute Perspektiven für mittelgroße Städte

Als besonders aussichtsreich bewertet der Immobilienexperte BulwienGesa aktuell den Immobilienmarkt der Region Rhein-Ruhr. Zum einen liegen gerade mittelgroße Städte wie Dortmund und Essen bei den Renditen erkennbar über dem Niveau der großen Metropolen wie beispielsweise München oder Hamburg. Zum anderen unterliegt diese Region geringeren Wertschwankungen, was sie zu einem stabilisierenden Faktor und wichtigen Baustein in einem gut strukturierten Anlegerportfolio macht.

Shopping-Center in der City: Einkauf und Erlebnis

Als besonders erfolgreich haben sich in den vergangenen Jahren Shopping-Center erwiesen. Gerade moderne Konzepte mit einer guten Mischung aus Einkauf, Gastronomie und Erlebnis sprechen die modernen Konsumenten besser an, die Shopping immer weniger als funktionale Bedürfnisbefriedigung, sondern mehr als Freizeit begreifen und eine emotionalere, serviceorientiertere Ansprache suchen. Und diese Nachfrage ist noch lange nicht gestillt: Mit durchschnittlich 150 m² Einkaufszentrumsfläche je 1.000 Einwohner liegt Deutschland derzeit noch um rund 50 m² unter dem europäischen Mittel.

Bei den favorisierten Standorten für moderne Shopping-Center dominiert schon jetzt klar die City. Lagen in der Zeit von 1964 bis 1990 lediglich 45,7 % aller Shopping-Center in Innenstadtlagen, so hat sich dieser Anteil bis heute auf rund 65 % erhöht. Entwickler und Investoren setzen also auf die erfolgreichen, wenn auch seltenen Top-Lagen in den Innenstädten und den Stadtteilen. Kein einziges der bis Ende 2012 geplanten und im Bau befindlichen Center wird mehr auf der sogenannten grünen Wiese entstehen.

Starke Nachfrage des Einzelhandels nach Innenstadtlagen

Die Nachfrage des Einzelhandels nach neuen Ladenflächen entwickelt sich trotz der eingetrübten Wirtschaftslage weiter überaus dynamisch. Allein im ersten Halbjahr 2009 stiegen die Vermietungsaktivitäten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 71 % auf 784 gemeldete Transaktionen. Dabei dominierte die Nachfrage nach innerstädtischen Lagen und Shopping-Centern deutlich mit 77 % der Vermietungen, wobei 42 % auf Innenstadtlagen und 35 %, somit gut ein Drittel der gesamten Nachfrage, allein auf Shopping-Center entfallen. Da sich diese Shopping-Center zum Teil ebenfalls in der Innenstadt befinden, stellt die City das klare Expansionsziel des Einzelhandels dar.

Erfolg macht flexibel: Zweitmarktkurse bestätigen Performance

Gut laufende Immobilienfonds machen nicht nur dem ursprünglichen Zeichner Freude, sie sind auch für Käufer am Zweitmarkt interessant. In den letzten Jahren hat sich der Handel mit Anteilen an geschlossenen Fonds deutlich professionalisiert und ausgeweitet. Mittlerweile bietet zum Beispiel auch die Börse Hamburg-Hannover eine Handelsplattform für Anleger an, die vorzeitig aus ihrem Investment aussteigen möchten.

Auch am Zweitmarkt überzeugen die langjährig von der ECE gemanagten Shopping-Center durch ihre stabile Ausschüttung und die Perspektive auf eine dauerhafte Outperformance mit Spitzenkursen von zum Teil bis zu 460 %. Selbst jüngere in 2003 und 2004 aufgelegte und von der ECE gemanagte Projekte erzielen bereits Kurse von über 100 % und Auszahlungen über den Prognosewerten.

ECE-Shopping-Center: Erfolgreich im Sprint und auf der langen Strecke



Dortmund: Ruhr-Metropole...

Dortmund ist mit rund 584.400 Einwohnern auf einer Fläche von 280,4 km² die zweitgrößte Stadt in Nordrhein-Westfalen und eine der zehn größten Städte Deutschlands. Die Metropole am östlichen Rand des Ruhrgebietes ist über sechs Autobahnen, fünf Bundesstraßen und den ICE-Fernbahnhof mit rund 45,6 Millionen Fahrgästen und Besuchern jährlich ein deutschlandweiter Verkehrsknotenpunkt und infrastrukturell hervorragend an das angrenzende Umland und den gesamten Ballungsraum Rhein-Ruhr angebunden.

...auf dem Weg in die Zukunft

Die einstige deutsche Hauptstadt für Stahl, Kohle und Bier hat sich dem notwendigen Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsmetropole früh gestellt. Mit Erfolg: Heute gehört Dortmund zu den dynamischsten Metropolen der Neuen Wirtschaft in Deutschland, ist ein wachsender Informations- und Hochtechnologiestandort und hat sich national und international als Wissenschaftszentrum einen Namen gemacht. Rund 720 nationale und internationale Unternehmen mit fast 12.000 Beschäftigten haben sich hier bereits angesiedelt. Ebenfalls sehr erfolgreich ist die Stadt in den Bereichen Logistik mit über 20.000 Mitarbeitern und Hightech mit über 220 Unternehmen.

Dortmund unterstützt dieses Wachstum mit der Bereitstellung attraktiver Standorte wie dem TechnologieParkDortmund oder neu geschaffenen Büroflächen wie zum Beispiel dem revitalisierten ehemaligen Hochofengelände PHOENIX. Insgesamt sind heute über 84 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig, das traditionelle produzierende Gewerbe beschäftigt heute nur noch rund 15,5 % der Bevölkerung. Auch in die Verbesserung der Lebensqualität für die Einwohner wird investiert, zum Beispiel durch Begrünung und den neuen Phoenix-See.

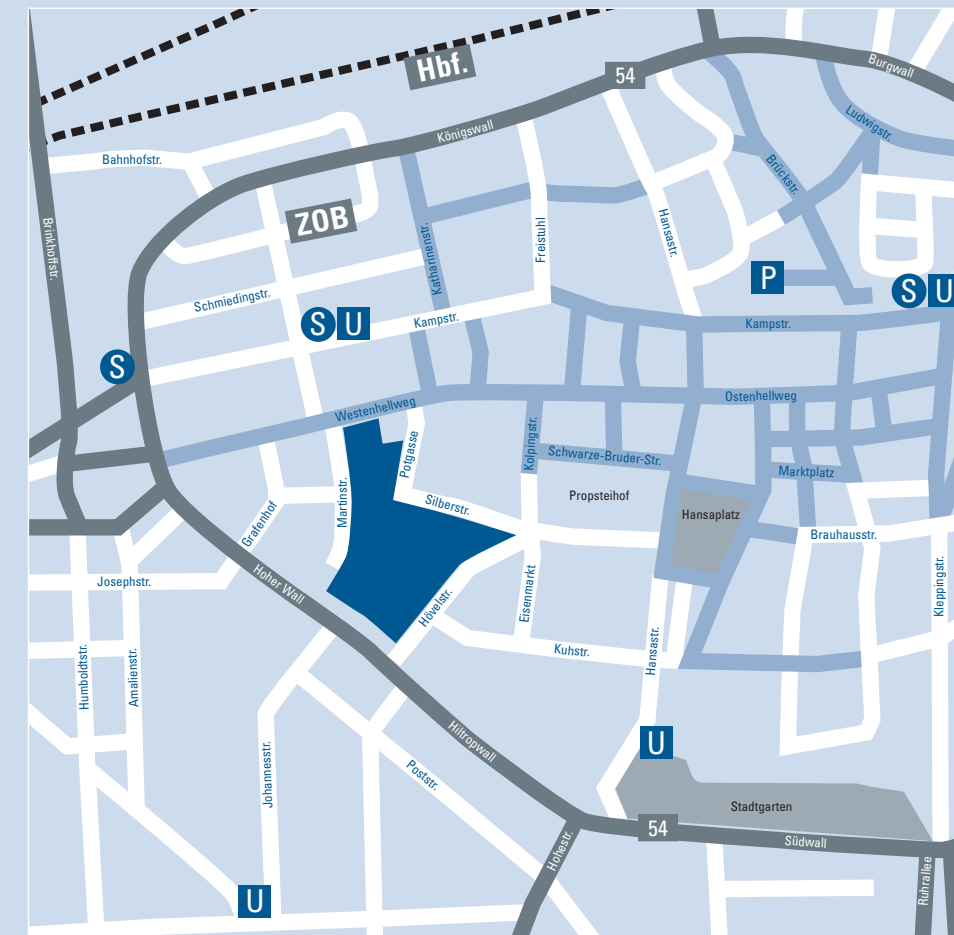
Positive Beschäftigungsentwicklung...

Durch den Ausbau der neuen Wirtschaftszweige stieg die Anzahl der Erwerbstätigen zwischen 1999 und 2007 um 9,1 % auf insgesamt 293.000. Damit liegt Dortmund im Vergleich deutlich über den Steigerungsraten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen mit +4,1 % und Deutschlands insgesamt mit +3,5 %. Parallel mit der positiven Entwicklung der Beschäftigung wuchs auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt. Das Dortmunder Bruttoinlandsprodukt ist zwischen 2000 und 2006 von 14,7 auf 18,5 Mrd. Euro gewachsen, ein Plus von 26 %.

...sorgt für hohe Nachfrage im Einzelhandel

Der positive wirtschaftliche Trend spiegelt sich auch in der Bilanz der Dortmunder Bürger. Die Produktivität, also das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner, stieg in Dortmund während der Jahre 2000 bis 2006 um 20 %. Die für den Einzelhandel relevante Kaufkraft in Dortmund lag 2008 bei einem Indexwert von 100,2 und liegt damit leicht über dem deutschen Durchschnitt von 100.

Aufgrund seines guten Einzelhandelsangebots und der sehr guten Verkehrsanbindung verfügt Dortmund schon jetzt über eine herausragende Stellung als beliebtes Einkaufsziel für Käufer aus dem nördlichen, östlichen und südlichen Umland. Die Strahlkraft der City als attraktive Einkaufsmeile spricht innerhalb eines Einzugsgebietes von maximal 45 Minuten Fahrzeit ein stattliches Potenzial von insgesamt etwa 2,4 Millionen Einwohnern mit einem einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen von 12,3 Mrd. Euro an. Entsprechend lockt die Citylage schon jetzt immer mehr nationale und internationale Einzelhändler, ihre Flächen in Dortmund zu vergrößern oder sich mit neuen Konzepten anzusiedeln.



■ Fußgängerzone ■ Standort Neues Thier Areal Dortmund



150

gute Gründe, ins Neue Thier Areal zu gehen: 150 Läden mit vielfältigem Angebot, 150 Tage Kunst und Kultur.

Spitzenmieten in 1a-Citylagen bei Neuvermietung

in Euro/m² im Jahr 2008

München, Kaufingerstraße	300
Frankfurt/Main, Zeil	260
Stuttgart, Königstraße	230
Düsseldorf, Königsallee	225
Berlin, Tauentzienstraße	220
Hamburg, Spitalerstraße	215
Köln, Schildergasse	215
Dortmund, Westenhellweg	210
Hannover, Georgstraße	180
Münster, Ludgerstraße	150

Quelle: Kemper's

Das Neue Thier Areal: Einkaufen in 1a-Lage

Westenhellweg: Zweitausend Jahre Handelstradition

Der als „Goldmeile“ bekannte Westenhellweg ist zusammen mit seiner Verlängerung, dem Ostenhellweg, das Herz der Dortmunder Innenstadt. Schon in spätrömischer Zeit eine wichtige Verkehrsachse für Siedler und Händler, schlendern heute zu Stoßzeiten rund 9.000 Passanten pro Stunde entlang der 1,1 km langen, als Fußgängerzone ausgebauten Shoppingmeile quer durch die City – Tendenz steigend.

Unter den Top Ten der teuersten Shoppingmeilen Deutschlands

Entsprechend gefragt ist die A-Lage entlang des Westenhellwegs bei Einzelhändlern. So kletterten die Mieten für eine 80 bis 120 m² große Ladenfläche allein in den letzten acht Jahren um rund 20 % und liegen damit doppelt so hoch wie die Mieten in den vergleichbaren Lagen der Nachbarstadt Essen. Mit einer aktuellen Miete von 210 Euro/m² gehört die Einkaufsmeile zudem zu den zehn teuersten Standorten Deutschlands.

Neue Flächen machen City noch attraktiver

Die Dortmunder Innenstadt hat trotz hoher Nachfrage nach Verkaufsflächen als einzige Großstadt der Region bisher noch keine innerstädtische Mall und liegt mit einem Anteil der innerstädtischen Verkaufsflächen von nur 22 % deutlich hinter Düsseldorf mit drei Centern und 34 % Flächenanteil, Köln mit zwei Centern und einem Flächenanteil von 28 % und Essen mit einem ECE-Center und einem Flächenanteil von 24,9 %. Mit dem Neubau des Thier Areals wird das Flächenangebot in der City auf 26 % wachsen und nach Einschätzung von Experten die Attraktivität des innerstädtischen Einkaufens in Dortmund weiter steigern.

Das Shopping-Center Neues Thier Areal entsteht ab Sommer 2009 auf dem rund 22.000 m² großen Gelände der ehemaligen Thier-Brauerei mitten im Herzen der Dortmunder Innenstadt. Über das repräsentative Berlet-Haus am Westenhellweg 102–106 wird die Stadtgalerie direkt an die Haupteinkaufsstraße angebunden, weitere fünf Zugänge sind über die angrenzenden Straßen Potgasse, Silberstraße und Hövelstraße vorgesehen. Das Thier Areal ist zu Fuß in wenigen Minuten vom Hauptbahnhof Dortmund und von fünf S- und U-Bahnstationen zu erreichen und verfügt über 730 eigene Parkplätze. Zusätzlich können Kunden weitere rund 5.000 Stellplätze in Parkhäusern und etwa 5.500 Parkmöglichkeiten in der Innenstadt nutzen. Die Eröffnung ist für den Herbst 2011 geplant.

Die richtige Mischung: Hochwertiger Mieter- und Branchenmix

Die innovative Stadtgalerie wird auf einer rund 40.000 m² großen Einzelhandelsmietfläche einen attraktiven und bewährten Sortimentsmix von insgesamt 150 Fachgeschäften bieten, mit den Schwerpunkten Mode (56 %), Lederwaren (16 %) sowie Haushaltswaren und persönlicher Bedarf (15 %). Ein Elektronikfachmarkt, ein Supermarkt, gastronomische Angebote und ein Foodcourt mit nationalen und internationalen Spezialitäten runden das Angebot ab. Ebenfalls vorgesehen sind rund 5.500 m² für Büros und Praxen sowie rund 5.000 m² Nebenflächen. Das Interesse des Einzelhandels am neuen Standort ist sehr hoch. Schon zwei Jahre vor Eröffnung liegen für 20 % der Flächen von den Mietern unterzeichnete Verträge vor. Mit zahlreichen weiteren Interessenten wird bereits konkret verhandelt.

Mit allen Sinnen: Erlebnishopping und Kultur

Nicht nur architektonisch begeistert der Entwurf des Neuen Thier Areals, dessen südlicher Teil die erfolgreiche Form einer Dreiecksmall mit einem „Haus im Haus“ im Zentrum erhält. Als zusätzlicher Publikumsmagnet entsteht auf dessen Dach eine Kulturterrasse, die an 150 Tagen im Jahr Veranstaltungen, Konzerte und Ausstellungen von regionalen Künstlern bieten soll. Experten erwarten, dass das innovative und im Einzugsbereich des Neuen Thier Areals einmalige Konzept insgesamt eine Steigerung der Besucherzahl in der Dortmunder Innenstadt um rund 8 % bewirken kann.



Einmalig starke Partner an einmalig günstigem Standort bieten die einmalige Chance für Ihre Investition.

Starke Partner für Ihr Portfolio

ECE: Einkaufscenter-Manager der Extraklasse

Die ECE, 1965 vom Hamburger Unternehmer Werner Otto gegründet, entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt große Gewerbeimmobilien in den Sparten Einkauf, Büro, Logistik und Industrie. Mit 112 Einkaufszentren in 15 Ländern ist die ECE der größte Betreiber von Shopping-Centern in Europa. Auf einer Verkaufsfläche von 3,4 Mio. m² erwirtschaften 11.700 Geschäfte mit rund 2,8 Mio. Besuchern einen Jahresumsatz von 13,1 Mrd. Euro.

Bekannte Center der ECE sind zum Beispiel die Potsdamer Platz Arkaden in Berlin, die Promenaden im Hauptbahnhof Leipzig, das Alstertal-Einkaufszentrum in Hamburg und die Schloss-Arkaden in Braunschweig. In ihren Sparten Office, Traffic und Industries realisiert die ECE darüber hinaus Konzernzentralen, Verkehrsimmobilien sowie Industrie- und Logistikzentren.

Hamburg Trust: Fondskonzepte auf höchstem Niveau

Die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH ist ein Spezialist für Immobilieninvestments und bietet geschlossene Immobilienfonds für private und institutionelle Investoren an. Das Team von Hamburg Trust verfügt über jahrzehntelange Erfahrung im Kapitalanlage- und Finanzierungsgeschäft sowie in der Konzeption, der Emission, dem Vertrieb und dem Management geschlossener Immobilienfonds, darunter zahlreiche Shopping-Center, die gemeinsam mit dem Projektpartner ECE realisiert wurden.



Konservative Fondskonzeption erhöht Sicherheit für den Anleger

1. Anschaffungspreis

Eine Besonderheit stellt die äußerst anlegerfreundliche Berechnungsmethode des Anschaffungspreises dar. So richtet sich das Investitionsvolumen nach der tatsächlich erzielten Jahresnettomiete des ersten vollen Betriebsjahres, multipliziert mit dem Faktor 15,08. Damit ist sichergestellt, dass kein zu hoher Preis für die Immobilie gezahlt wird. Üblicherweise bildet die prognostizierte Miete die Basis für den Kaufpreis. In solchen Fällen besteht die Gefahr, die Immobilie zu einem überbewerteten Preis zu kaufen, wenn der Betreiber zu hohe Mieten prognostiziert.

2. Inflationsschutz durch Indexmieten und Umsatzbeteiligung

Der Standardmietvertrag für das Shopping-Center sieht bei einer Mietvertragslaufzeit von zehn Jahren alle zwei Jahre eine 100 %ige Anpassung an den deutschen Verbraucherpreisindex vor. Eine vereinbarte Umsatzmiete bietet die Chance, zusätzlich an positiven Umsatzentwicklungen der Mieter zu partizipieren.

3. Zinssicherheit für zehn Jahre

Für den Fonds wurden die Zinsen auf dem aktuell sehr niedrigen Niveau für zehn Jahre festgeschrieben. Damit besteht für Anleger eine hohe Zinssicherheit. Die mit dem Kredit verbundenen Belastungen sind genau kalkulierbar. Anleger riskieren so innerhalb der Laufzeit der Zinsbindung auch bei steigenden Zinsen keinen unvorhersehbaren Kostenanstieg.

4. Kein Währungsrisiko

Durch die Lage des Objektes in Deutschland entfallen Wechselkursrisiken in der Investitionsphase und über die Laufzeit. Auch die Finanzierung der Immobilie erfolgt zu 100 % in Euro.

5. Hohe Eigenkapitalquote

Unter sonst gleichen Bedingungen steigt die Sicherheit eines Investments mit der Höhe der Eigenkapitalquote. Während spekulativer ausgerichtete Gewerbeimmobilienfonds bis zu 83 % des Objektes mit Krediten finanzieren, beträgt die Fremdkapitalquote bei diesem Fonds rund 51 % und verfügt damit über eine entsprechend solide Eigenkapitalquote von 49 %.

6. Geringe Steuerbelastung

Bei dem vorliegenden Angebot sind die Auszahlungen des Fonds bis voraussichtlich 2017 nahezu steuerfrei. Beim Verkauf der Immobilie sind die Veräußerungsgewinne der Objekt KG ebenfalls steuerfrei, wenn der Verkauf nach frühestens zehn Jahren erfolgt. Zudem ist der Fonds shopping edition 2 als geschlossener Immobilienfonds mit den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung nicht von der Abgeltungssteuer betroffen.