



## Classic Value

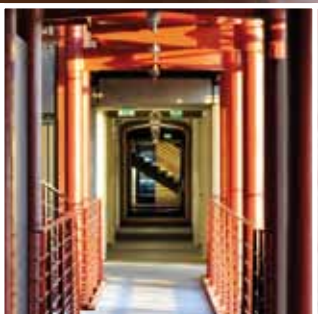
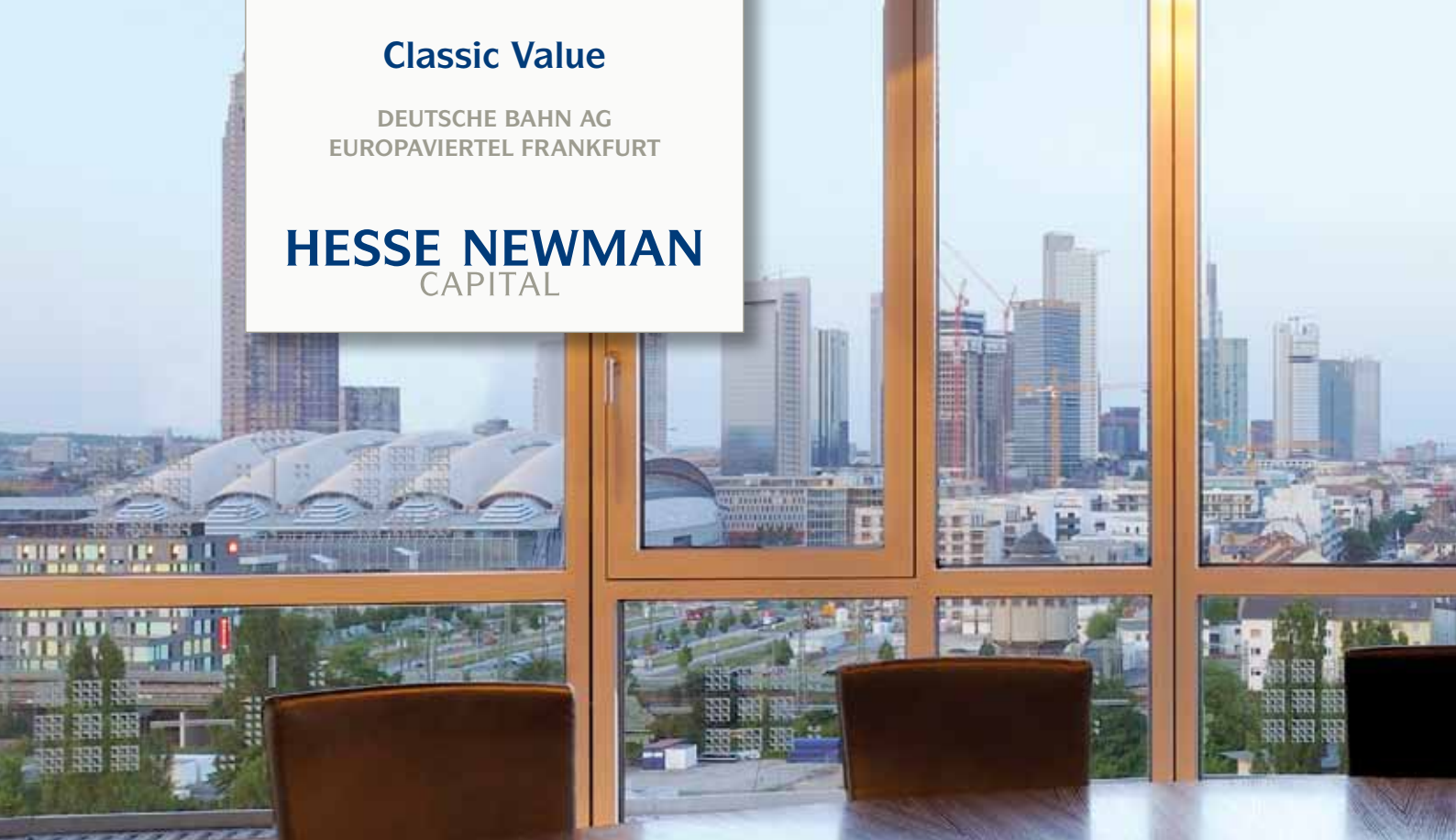
DEUTSCHE BAHN AG  
EUROPAVIERTEL FRANKFURT

**HESSE NEWMAN**  
CAPITAL

## Classic Value

DEUTSCHE BAHN AG  
EUROPAVIERTEL FRANKFURT

**HESSE NEWMAN**  
CAPITAL



## Auf Immobilien bauen

Die Immobilie steht für den klassischen, langfristigen Sachwert – solide, sicher und als Schutz gegen Geldentwertung. Kein Wunder also, dass Immobilienfonds derzeit ein Comeback als sichere Anlage erleben. Denn der Wunsch nach Stabilität steht bei vielen Anlegern ganz vorn. Mit dem Hesse Newman Classic Value investieren Sie in eine rund 45.600 Quadratmeter große Büroimmobilie in zentraler Lage in Frankfurt – inmitten des neu entstehenden Europaviertels.

Mieter ist die Deutsche Bahn AG, die das Gebäude seit 17 Jahren nutzt. 2010 wurden neue Mietverträge über weitere zehn Jahre Laufzeit bis Ende 2020 abgeschlossen. Hier sitzen die wichtigsten Geschäftsfelder des DB Personenverkehrs mit rund 1.900 Mitarbeitern. Die langfristige Vermietung an einen staatseigenen Mieter bietet hohe Planungssicherheit.

### Die Fondsdaten

**Mindestbeteiligung**

**Fondslaufzeit**

**Prognostizierte Auszahlungen**

**Prognostizierter Gesamtrückfluss**

**Einkunftsart**

EUR 20.000 zzgl. 5 % Agio

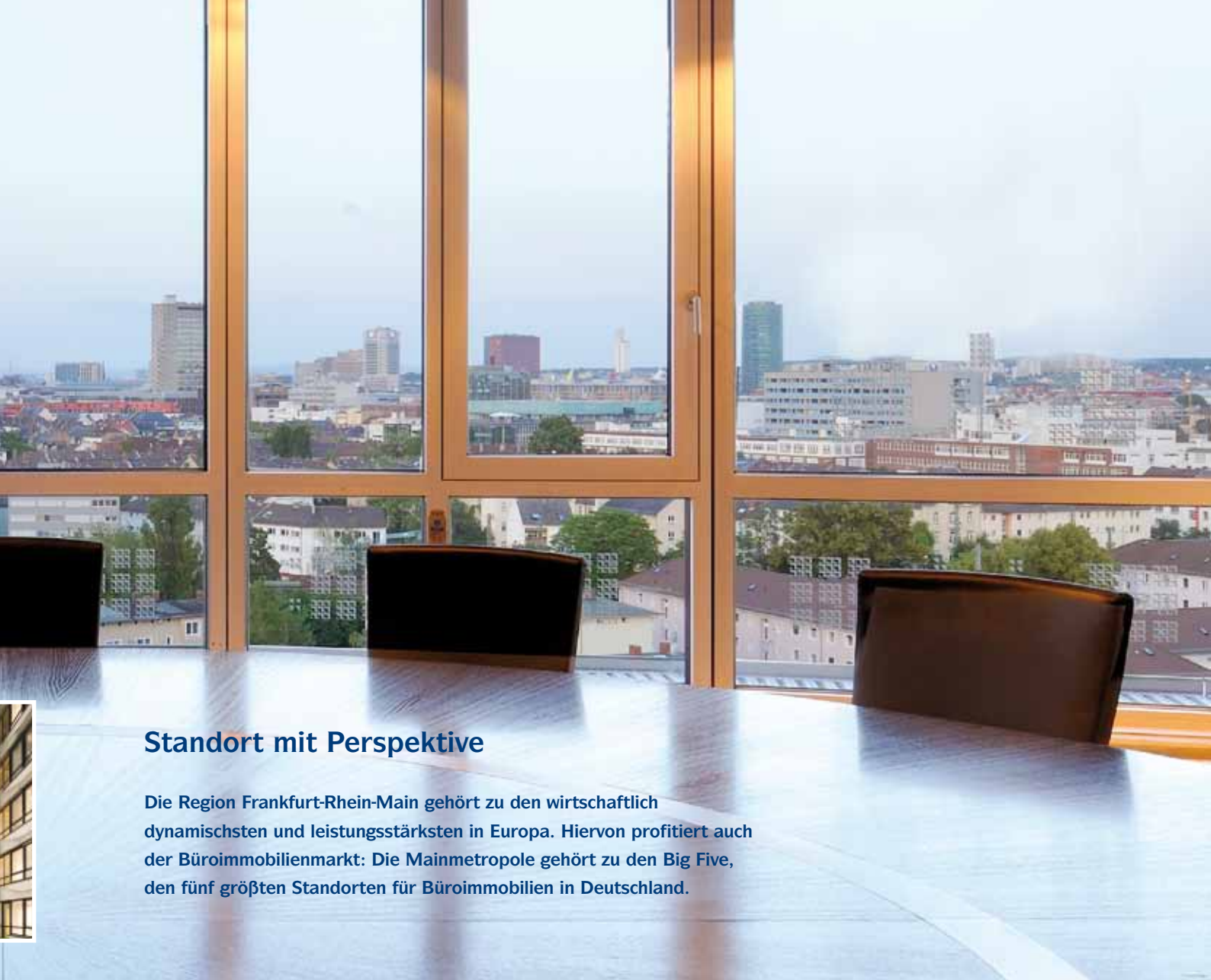
Bis 31. Dezember 2024 (geplant)

6,25 % p.a ab 2010, steigend auf 7 % p.a. im Jahr 2024\*

Ca. 224 % vor Steuern\*\*

Vermietung und Verpachtung

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



## Standort mit Perspektive

Die Region Frankfurt-Rhein-Main gehört zu den wirtschaftlich dynamischsten und leistungsstärksten in Europa. Hiervon profitiert auch der Büroimmobilienmarkt: Die Mainmetropole gehört zu den Big Five, den fünf größten Standorten für Büroimmobilien in Deutschland.



Boulevard West



Helenenhöfe



Stadtgärten



Boulevard Mitte



## Wirtschaftsstandort mit hoher Attraktivität

Frankfurt ist vor allem als einer der führenden Finanzplätze weltweit bekannt. Doch die Mainmetropole hat mehr zu bieten, denn Vielfalt ist die besondere Stärke dieses Standorts. Hier gibt es einen erfolgreichen Mix aus Forschung, Industrie und Dienstleistung. Erst vor Kurzem wurden Frankfurt in einer bundesweiten Vergleichsstudie die besten Zukunftsperspektiven unter allen deutschen Großstädten bescheinigt.

### Drehscheibe für moderne Wirtschaft

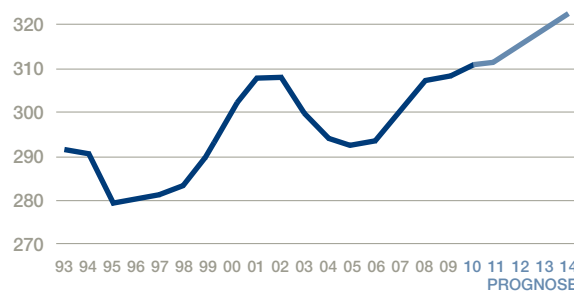
In Zeiten der Globalisierung haben internationale Präsenz und schnelle Erreichbarkeit für Unternehmen eine große Bedeutung, die auch bei Standortentscheidungen eine wichtige Rolle spielen. Frankfurt ist eine erstrangige Verkehrsdrehscheibe. Dafür stehen der internationale Flughafen, eine hervorragende Bahnanbindung und das dichteste Autobahnnetz weltweit.

### Mainmetropole unter den Big Five

Frankfurt ist einer der fünf größten Standorte für Büroimmobilien in Deutschland. Aufgrund der hohen Dienstleistungsquote in Kombination mit einer hohen Beschäftigtenanzahl ist der Bedarf an Büroflächen in Frankfurt gemessen an der Einwohnerzahl sehr groß. Der Büromarkt Frankfurt am Main umfasst insgesamt ca. 11,8 Mio. Quadratmeter Bürofläche.

### Bürobedarf steigt

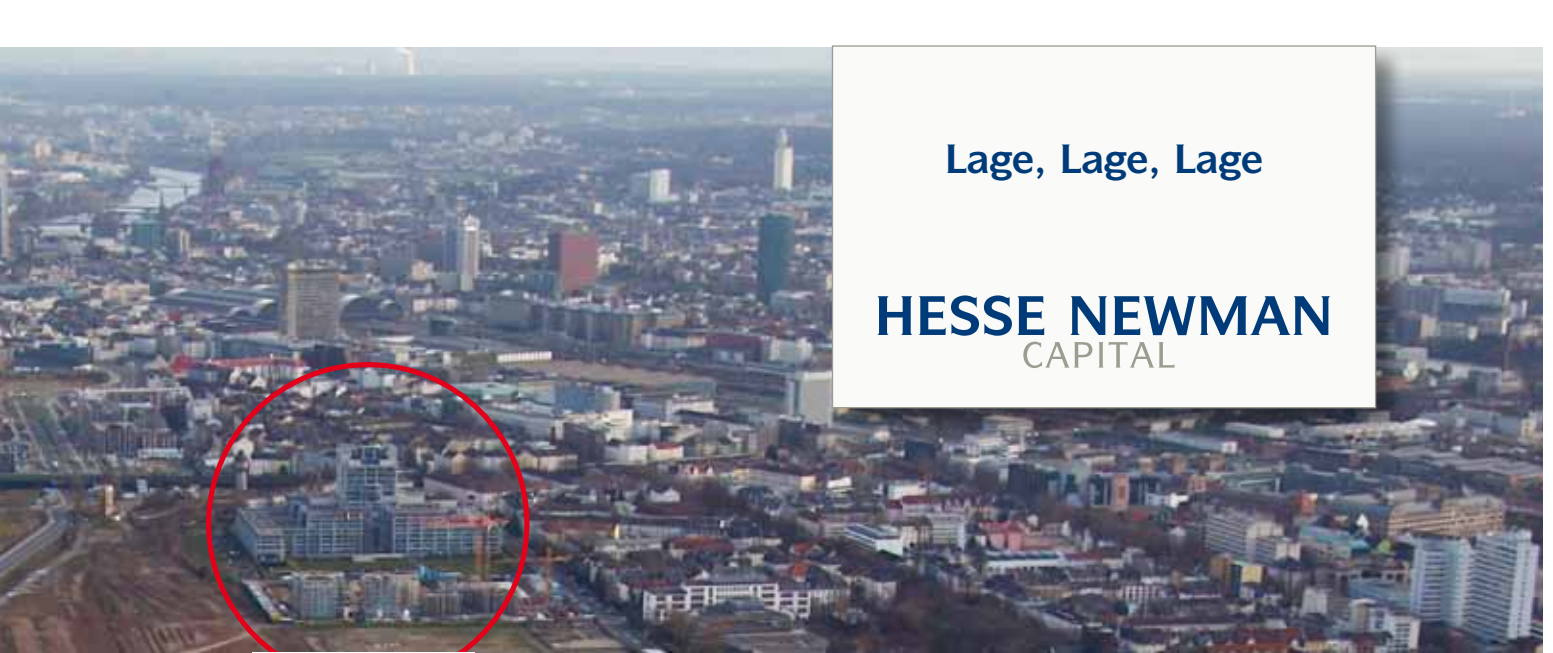
Entwicklung der Bürobeschäftigten Frankfurt (mit Prognose)  
in Tsd.



Quelle: BulwienGesa AG, Frühjahr 2010

### Stabiler Investmentmarkt Frankfurt

Der deutsche Immobilienmarkt bewies sich auch in der jüngsten Wirtschaftskrise als vergleichsweise stabil. Zwar waren Investoren im Gewerbeimmobilienmarkt aufgrund der Konjunkturlaute 2008/2009 deutlich verhalten, anders jedoch als in anderen EU-Staaten gab es keine Immobilienblase. Seit Ende 2009 bewegen sich Umsätze und Büromieten an den wichtigen Bürostandorten wieder nach oben. Ein Aufschwung, der auch am Standort Frankfurt zu beobachten ist.



Lage, Lage, Lage

**HESSE NEWMAN**  
CAPITAL

Fondsimmobilie Deutsche Bahn AG



○ Die Region Frankfurt-Rhein-Main gehört zu den bedeutenden Verkehrsdrehkreuzen in Europa. In einem Radius von 200 Kilometern leben rund 35 Mio. Menschen.



Frankfurts Wolkenkratzer gehören zu den höchsten Gebäuden Europas

Die Immobilie

**HESSE NEWMAN**  
CAPITAL



## Starke Substanz für staatseigenen Mieter

Investitionsobjekt ist die sogenannte „Frankfurter Bahnpyramide“, der Sitz des DB Geschäftsfeldes „Personenverkehr“ der Deutschen Bahn AG im Frankfurter Europaviertel, Stephensonstraße 1.

Der Gebäudekomplex hat eine Mietfläche von 45.608 Quadratmetern und besteht aus sechs Flügeln, die mit 5-geschossigen Pavillons verbunden sind, sowie einem markanten Hochhaus mit 17 Stockwerken im Zentrum der Anlage. Das Gebäude besticht durch einen repräsentativen Eingangsbereich mit großzügigen Glasfronten. Von hier sind sämtliche Gebäudeteile erreichbar. Die Architektur des Gebäudes spiegelt den technologischen Anspruch der Deutschen Bahn AG wider. So wird eine sichtbare Baukonstruktion mit außen liegenden Stützen, Konsolen und Unterzügen zum gestaltenden Element. Auch die Innenarchitektur erinnert an Industrial Design

mit gewölbten Sichtbetondecken, Verbundwänden mit grafischen Mustern und gläsernen Aufzügen. Insgesamt verfügt das Haus über 18 Personenaufzüge, davon zwölf mit Panoramaaussicht.

Raumkomfort bieten die überdurchschnittlichen Deckenhöhen zwischen 3,10 und 3,60 Metern. Die Büroräume verfügen über viel Licht, die Belüftung erfolgt natürlich. Das Hochhaus sowie die großzügige Kantine sind klimatisiert.

### Eckdaten zur Immobilie

<b>Kaufpreis</b>	EUR 73,0 Mio.
<b>Mieter</b>	Deutsche Bahn AG
<b>Mietfläche</b>	Rund 45.600 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze</b>	207, davon 171 in Tiefgarage
<b>Mietvertrag</b>	10 Jahre, plus 1x 5 Jahre Verlängerungsoption für den Mieter, Indexierung nach Verbraucherindex Deutschland



### Europaviertel: Menschlich nah, wirtschaftlich effizient

Mikrostandort der Fondsimmoblie ist das Europaviertel am Frankfurter Hauptbahnhof, ein neu entstehender Stadtteil zwischen der Frankfurter Messe und dem Bankenviertel der Mainmetropole. Auf rund 90 Hektar entsteht in zentraler Lage ein neues Viertel mit moderner Nutzungsmischung

und pulsierendem städtischen Leben. Das Europaviertel verbindet ein vielseitiges Angebot an Hotel, Gastronomie und Nahversorgung mit einer optimalen Verkehrsanbindung und großzügigen Parkanlagen und Grünflächen, die zum Verweilen einladen. Das Europaviertel ist damit Anziehungspunkt für Privatpersonen wie Unternehmen.



Mövenpick Hotel



Skyline Plaza – Shopping- und Lifestyle-Center (in Planung)

## Qualitätsimmobilie günstig erworben

Mit rund 73 Mio. Euro wird das Objekt zum 14,2-Fachen der Jahresnettomiete bzw. zu einer Nettoanfangsrendite von über 7 Prozent erworben. Der Objektpreis ist damit im Marktvergleich günstig und liegt deutlich unter den heutigen Herstellungskosten. Dies belegt auch ein Gutachten des unabhängigen Marktforschungs- und Beratungsunternehmens BulwienGesa AG.

## Flexibilität großgeschrieben

Die Struktur des Gebäudes ermöglicht eine sehr effiziente und variable Nutzung, die auch eine kleinteilige Vermietung auf vielseitige Weise ermöglicht. So können Mieteinheiten von ca. 340 bis 4.400 Quadratmetern ohne größere Umbauten abgeteilt werden. Damit können mehr als 70 Mietbereiche geschaffen werden, die alle über die zentrale Eingangshalle zu erreichen wären.

## Solide kalkuliert

Mit Blick auf die Anschlussvermietung im Jahr 2020 kalkuliert der Fonds Revitalisierungs- und Vermarktungskosten von insgesamt 7,5 Mio. Euro ein. Zusätzlich stehen jährlich 500.000 Euro für laufende Instandhaltung zur Verfügung. Ein weiteres Sicherheitsplus bietet die konservativ kalkulierte Miete nach Auslaufen des ersten Mietvertrages. Mit für 2020

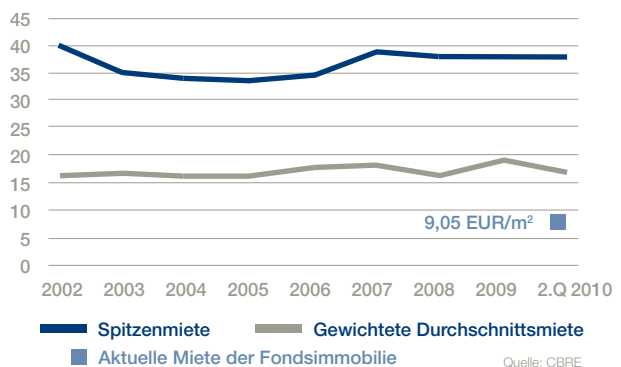
prognostizierten 10,74 Euro/m<sup>2</sup> liegt diese deutlich unter dem erwarteten Marktniveau. Die Mieten im Europaviertel bewegen sich aktuell zwischen 12,00 und 31,50 Euro/m<sup>2</sup>. Ferner wurde aus Sicherheitsgründen ab 2021 ein Leerstand von 10 Prozent unterstellt.

## Sicherheit durch langfristige Mietverträge

Die Mieteinnahmen belaufen sich auf rund 5,13 Mio. Euro p.a. zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen. Die Mietverträge mit der Deutschen Bahn AG laufen bis Ende 2020 und sind indexiert. Eine Option für den Mieter ermöglicht die Vertragsverlängerung um weitere fünf Jahre bis 2025.

## Büromieten in Frankfurt

Nettokaltmiete in EUR/m<sup>2</sup>/Monat



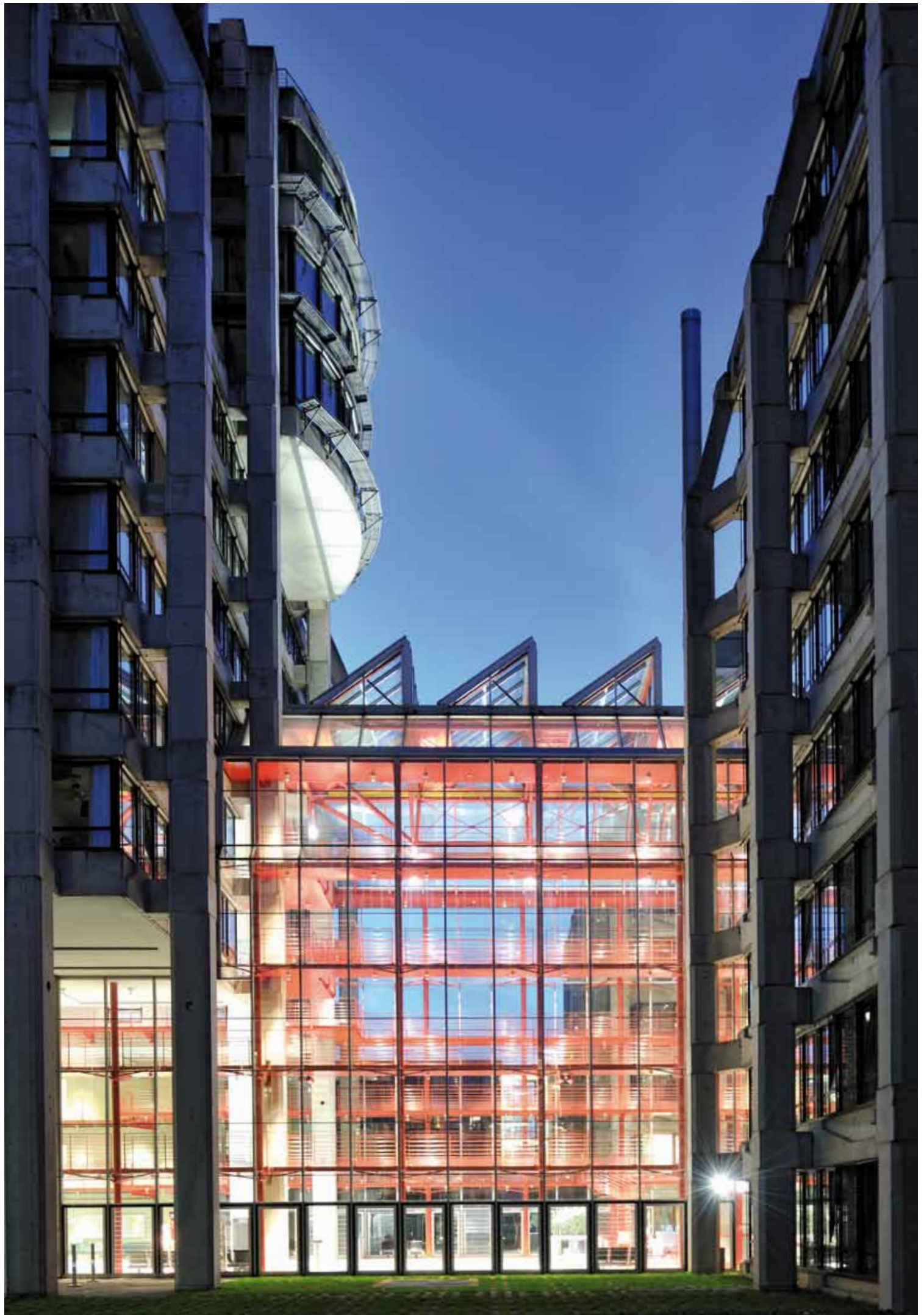
## Mikrolage Europaviertel Frankfurt



○ Standort Fondsimmoblie    — Europaviertel Frankfurt

## Perfekt verbunden

- Nächste Autobahnauffahrt ca. 1,5 km
- Hauptbahnhof ca. 2 km
- Stadtzentrum ca. 3 km
- S-Bahn und U-Bahn ca. 300 m, Busse ca. 50 m



## Der Tradition verpflichtet, der Zukunft zugewandt



### 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 Schifffahrt, Immobilien 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.

Die Emissionshistorie der Hesse Newman Capital AG ist noch jung: 2008 gelang dem Haus ein erfolgreicher Start in das Produktsegment Schiffsbeteiligungen. Trotz unruhigem Kapitalmarktumfeld wurden bis dato drei Schiffsfonds aufgelegt, von denen einer bereits geschlossen und zwei in der

Platzierungsphase sind. Im Mai 2010 wurde nach wenigen Wochen der erste Immobilienfonds „GreenBuilding“ vollplatziert. Mit dem Hesse Newman Classic Value folgt nun das dritte Angebot in diesem Segment.

Den Produktbereich Immobilienbeteiligungen verantwortet Uli Bräuninger, ein erfahrener Immobilien- und Fondsexperte. Unter seiner Regie wurden bislang mehr als 25 Immobilienfonds mit einem Investitionsvolumen von über 2,0 Mrd. Euro realisiert.

Die erste Leistungsbilanz mit testierten Daten wird das Emissionshaus im Herbst 2010 veröffentlichen. Bisher wurden alle prospektierten Auszahlungen plangemäß an die Anleger geleistet.





**Projektpartner**

**HESSE NEWMAN  
CAPITAL**

#### **Zukunft bewegen**

Die Deutsche Bahn blickt auf eine 175-jährige Tradition zurück. 1835 fuhr der „Adler“, die erste deutsche Eisenbahn, von Nürnberg nach Fürth. Heute haben moderne ICEs die Dampfloks abgelöst und die Deutsche Bahn zeigt sich als modernes, global agierendes Transportunternehmen.

## **Deutsche Bahn: Mobility, Networks, Logistics**

Die Deutsche Bahn AG ist eines der führenden Mobilitäts- und Logistikunternehmen weltweit, tätig in 130 Ländern. Der Transportriese ist heute in allen Elementen zu Hause – mit Verkehrsnetzen auf der Schiene, im Landverkehr sowie in der See- und Luftfracht.

Rund um den Globus sind knapp 240.000 Mitarbeiter für die Deutsche Bahn AG im Einsatz – davon 190.000 in Deutschland. Kern des Unternehmens ist die Eisenbahn in Deutschland. Mit ihren Zügen bringt sie jährlich mehr als 2,6 Mrd. Fahrgäste und rund 380 Mio. Tonnen Güter an ihr Ziel. Wo es keine Schienen gibt, kommen Busse und Lastwagen zum Einsatz: 150.000 Busverbindungen täglich machen die Bahn zum größten Anbieter im deutschen Bus- und Ballungsraumverkehr. Mehr als 1,2 Mio. Tonnen Güter fliegt der Konzern mit seinen Kooperationspartnern jährlich ans Ziel und fast 1,5 Mio. Standardcontainer reisen per Schiff.

Die Deutsche Bahn ist Europas einziges Unternehmen mit Eisenbahngeschäften, das weiterhin Gewinne schreibt. Trotz Wirtschaftskrise hat die Deutsche Bahn AG damit ihr Fundament für die Zukunft gesichert. Im Geschäftsjahr 2009 betrug der Umsatz des DB-Konzerns rund 29,3 Mrd. Euro und das um Sondereffekte bereinigte operative Ergebnis (EBIT) lag bei rund 1,7 Mrd. Euro.

Als Aktiengesellschaft entstand die heutige Deutsche Bahn AG 1994. Nach der deutsch-deutschen Einheit wuchs auch der Eisenbahnverkehr mit der Fusion der Staatsbetriebe „Deutsche Bundesbahn“ (West) und „Deutsche Reichs-

bahn“ (Ost) zusammen. Die Bundesrepublik Deutschland hält sämtliche Anteile des Konzerns, die Deutsche Bahn AG ist daher ein privatrechtlich organisiertes Staatsunternehmen.

### **Frankfurt bleibt zentraler Standort**

Die DB-Zentrale zog 1997 vom Main an die Spree, in den Berliner Bahn Tower. Dem Standort Frankfurt ist der Konzern jedoch weiterhin treu verbunden: Rund 14.000 Mitarbeiter sind in der Mainmetropole für den Konzern im Einsatz. Damit ist Frankfurt zweitwichtigster Standort des Konzerns. Hier haben zentrale Abteilungen wie die Konzernentwicklung sowie die Geschäftsfelder IT-/TK-Infrastruktur und Personenverkehr mit den Tochtergesellschaften DB Netz, DB System sowie DB Regio, DB Fernverkehr und DB Stadtverkehr ihren Sitz. Im Sommer 2010 hat die Deutsche Bahn AG beschlossen auch die Managementfunktionen ihres Ressorts Transport und Logistik nach Frankfurt zu verlagern. Geplant ist zudem, von Frankfurt aus das internationale Geschäft weiter auszubauen.

## Pluspunkte für Ihr Portfolio

- **Classic Value:** Die Immobilie als Klassiker unter den Sachwertanlagen
- **Top-Lage:** Europaviertel Frankfurt
- **Top-Mieter:** Deutsche Bahn AG
- **Planungssicherheit:** Langfristige, indexierte Vermietung bis 2020
- **Günstiger Erwerb:** Kaufpreis liegt bei ca. 1.600 Euro je Quadratmeter Mietfläche
- **Qualitätsimmobilie:** 45.608 m<sup>2</sup> Mietfläche modernen Standards, flexibel, kleinteilig vermietbar
- **Erfolg:** 6,25 % steigend auf 7 % p.a. prognostizierte Auszahlungen

### **HESSE NEWMAN CAPITAL AG**

Gorch-Fock-Wall 3  
20354 Hamburg  
Telefon (040) 3 39 62 - 444  
Telefax (040) 3 39 62 - 448  
capital@hesse-newman.de  
www.hesse-newman.de