



Classic Value

DEUTSCHE BAHN AG
EUROPAVIERTEL FRANKFURT

HESSE NEWMAN
CAPITAL

Gute Gründe für den Hesse Newman Classic Value

Hohe Attraktivität des Standortes

Frankfurt am Main ist einer der Top Five Büromärkte Deutschlands. Mikrostandort ist das neu entstehende Europaviertel, zentral gelegen zwischen Messe und Bankenviertel. Die Entwicklung des Europaviertels schreitet schneller voran als geplant. Bislang sind bereits mehr als 75 Prozent aller vorgesehenen Baufelder verkauft.

Günstiger Kaufpreis

Der Kauf der Immobilie erfolgte zum 14,2-Fachen der Jahresmiete. Im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs der letzten Monate sind die Kaufpreise für Core-Immobilien in Frankfurt um 10 Prozent angestiegen.*

Inflationsausgleich

Das Objekt verfügt über einen langfristigen Mietvertrag (bis Ende 2020) mit einem erstklassigen Mieter, der Deutschen Bahn AG. Der Mietvertrag sieht eine vollständige Anpassung an die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex vor. Das Institut für Weltwirtschaft in Kiel erwartet für das Jahr 2011 eine Steigerung des Verbraucherpreisindex um 2,2 Prozent.

Hohe Drittverwendungsfähigkeit

Die Immobilie verfügt über ein intelligentes Raumkonzept und ermöglicht im Bedarfsfall eine Aufteilung in kleinere vermietbare Flächen ab 340 m².

Gute Vermietungsaussichten

Die aktuelle Miete für das Objekt lag laut Research des renommierten Maklerhauses Knight Frank Ende 2010 ca. 35 Prozent unter dem niedrigsten Mietzins für Büroflächen im Europaviertel. Entsprechend gut ist die Anschlussperspektive.

Fremdkapital:

Niedrige Zinsen langfristig gesichert

Die Fremdfinanzierung des Fonds liegt bei rund 50 Prozent der Gesamtinvestition und wird ab dem ersten Laufzeitjahr mit 1,15 Prozent p.a. getilgt. Die Zinssicherung erfolgte Anfang September 2010 nahe am Tiefstand der langfristigen Kapitalmarktzinsen. Seither sind die Kreditzinsen am Markt um 1 Prozentpunkt gestiegen. Für den Fonds bedeutet ein um 1 Prozent niedrigerer Zins über die ersten zehn Jahre eine Ersparnis von mehr als 4 Mio. Euro – knapp 10 Prozent des Eigenkapitals.

Konservative Kalkulation, hohe Sicherheitspuffer

Die sehr guten Konditionen der Fremdfinanzierung und der günstige Kaufpreis ermöglichen neben einer attraktiven Auszahlung von 6,25 Prozent p.a. steigend auf 7 Prozent p.a. im Jahr 2024 den Aufbau einer hohen Liquiditäts- und Instandhaltungsreserve. Insgesamt sind bis zum Ende der Mietlaufzeit mehr als 15 Mio. Euro hierfür kalkuliert – knapp 35 Prozent des Kommanditkapitals.

* Quelle: Jones Lang LaSalle, Q4 2010

**6,25 % p.a.
steigend auf
7 % p.a.**





Der Tradition verpflichtet, der Zukunft zugewandt

Hesse Newman Capital bietet Anlegern Beteiligungen in den Assetklassen Immobilien, Schifffahrt und alternative Investments. Unsere Expertise sind geschlossene Fonds. Ob Immobilie oder Schiff, unsere Sachwertinvestments bieten Substanz und Perspektive. Hesse Newman Capital ist mit der mehr als 230 Jahre alten Tradition einer der ältesten Hamburger Privatbanken verbunden. Seit 1777 haben sich unsere Mittel geändert, nicht unser Anspruch: Hohe Kompetenz und einen modernen Service verbinden wir mit einem sehr „altmodischen“ Prinzip: dem Dienst am Kunden.

Gern beraten wir Sie persönlich **040-3 39 62-444**

The Winner is: Hesse Newman Capital



immobilienMANAGER – das Fach- und Meinungsmagazin für die Entscheider der Immobilienwirtschaft – vergibt alljährlich die Oskars der Immobilienbranche. 2011 lautete das Motto „Innovation ist gefragt“. Die Jury wählte aus über 150 Bewerbungen in 13 Kategorien die besten und innovativsten Projekte der Immobilienwirtschaft aus. Gewinner in der Kategorie Investment ist Hesse Newman Capital.

Aktuell in der Platzierung: Hesse Newman Classic Value

Eigenkapital	EUR 43,95 Mio.	Mietfläche/ Stellplätze	Ca. 45.600 m ² 207, davon 171 in Tiefgarage
Fremdkapital	EUR 42,0 Mio. (reine Euro-Finanzierung)	Mieter	Deutsche Bahn AG (mit ihrem zentralen Geschäftsfeld Personenverkehr)
Laufzeit	Bis zum 31. Dezember 2024 (geplant)	Vermietung	Planungssicherheit durch langfristige, indexierte Vermietung unter Marktniveau bis 2020 zu 9,05 EUR/m ²
Mindestbeteiligung	EUR 20.000 zzgl. 5 % Agio	Kaufpreis	Günstig für ca. 1.600 EUR/m ² Mietfläche deutlich unterhalb der aktuellen Herstellungskosten
Auszahlungen	6,25 % steigend auf 7 % p.a. (Prognose)*		
Lage	Europaviertel Frankfurt, zentrale Lage zwischen Messe und Bankenviertel		

euro 11/2010

Der Hesse-Newman-Fonds ist einer der attraktivsten Core-Immobilienfonds in Deutschland. (...) Die Finanzkraft stimmt, die Lage auch. Damit fährt auch der Fonds auf sicherem Gleis.

DAS INVESTMENT 12/2010

Für Anleger ergibt dies vor Steuer einen Gesamtrückfluss von 224 Prozent. Fazit: ein attraktiver Gewinn bei vergleichsweise geringem Risiko.

TKL.FONDS

Das Objekt sollte aufgrund der sehr guten Bonität der Mieterin und der Restlaufzeit des Mietvertrags langfristig sichere Einnahmen erzielen können. ★ ★ ★ ★