

# GreenBuilding

SIEMENS-NIEDERLASSUNG  
DÜSSELDORF

**HESSE NEWMAN**  
CAPITAL

INKL. MEHRWERT FÜR DIE UMWELT  
6 % p.a.



## ERFOLGREICH IN ZUKUNFTSIMMOBILIEN INVESTIEREN

Der Hesse Newman GreenBuilding investiert in die neue Siemens-Niederlassung in der Airport City, direkt am Flughafen Düsseldorf. Der Vertrag mit dem Technologiekonzern läuft über zehn Jahre und ist dank einer indexierten Miete inflationsgeschützt. Das Bürohaus mit mehr als 10.000 Quadratmetern Mietfläche zeichnet sich durch einen hohen Qualitätsstandard aus und wird sämtliche EU-Anforderungen an ein GreenBuilding erfüllen.

GreenBuilding steht für eine bedarfsgerechte Planung und den bewussten und damit auch preiseffizienten Umgang vor allem mit der Ressource Energie. Ein Konzept, das sich gleich doppelt auszahlt: Nachhaltige Immobilien bieten messbare ökonomische Vorteile und können darüber hinaus einen erheblichen Beitrag zum globalen Klimaschutz leisten. Die Siemens-Immobilie zeigt dies vorbildhaft: Eine besonders gute Wärmedämmung, hochwertige Baumaterialien und ein intelligentes Heizungs-, Licht- und Belüftungskonzept sorgen für eine hohe Energieeffizienz. So liegt die Primärenergieeinsparung rund 40 Prozent unter der einer Standard-Immobilie und 25 Prozent unter den Vorgaben der Energieeinsparverordnung.

### Die 7 Pluspunkte des Fonds

- **Echte Werte:** die Immobilie als Klassiker unter den Sachwerten
- **Herausragende Lage** in einer der führenden Wirtschaftsregionen Deutschlands direkt am Flughafen Düsseldorf
- **Top-Mieter:** Siemens AG
- **Hohe Planungssicherheit** durch 10-jährigen Mietvertrag
- **Inflationsschutz** durch Mietindexierung
- **Qualitätsneubau** nach EU-Standard GreenBuilding
- **Auszahlung:** 6 % p.a. bei geringer Steuerlast

### Chance

Lage, Lage und nochmals Lage. Für das Zukunftspotenzial einer Immobilie ist sie der zentrale Faktor, und auch hier überzeugt die Siemens-Immobilie: Die Düsseldorfer Airport City ist ein guter Büro- und Dienstleistungsstandort mitten in der Wirtschaftsregion Rhein-Ruhr, flughafennah und perfekt angebunden über Autobahn, Schiene und öffentlichen Nahverkehr.

### Sicherheit

Immobilien bieten per se die Sicherheit einer Sachwertinvestition. Die gute Lage des GreenBuilding bietet weitere Sicherheit: Der Düsseldorfer Büromarkt zeigt sich mit relativ stabilen Mieten, die Mikrolage in der Airport City direkt an dem Düsseldorfer Terminal ist nicht reproduzierbar. Der Fonds hat darüber hinaus gleich mehrere Sicherheitsgurte angelegt: ein langer Mietvertrag (10 Jahre) mit einem bonitätsstarken Mieter (Siemens AG) und eine indexierte Miete, die für Inflationsschutz sorgt.

### Erfolg

Über die geplante Fondslaufzeit bis 2022 ist eine Gesamtauszahlung von ca. 178 Prozent vor Steuern prognostiziert, die Steuerlast\* liegt dabei bei durchschnittlich ca. 1 Prozent p.a.



### Pluspunkt GreenBuilding

Investieren mit doppeltem Gewinn: Die nachhaltige Strategie bei Bau und Bewirtschaftung ermöglicht eine hohe Energieeffizienz. Das hält die Nebenkosten niedrig und schont obendrauf das Klima.

\* Höchststeuersatz 45 % plus 5,5 % Solidaritätszuschlag

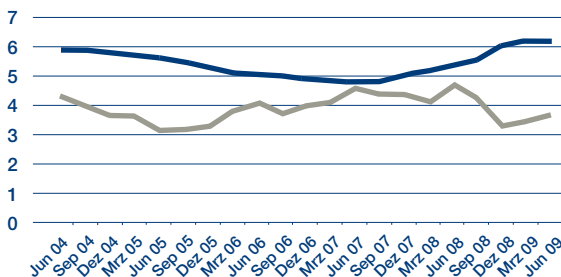
## Markt und Lage

Mitten in der Wirtschaftsregion Rhein-Ruhr mit rund 11,5 Mio. Einwohnern gelegen ist Düsseldorf einer der größten europäischen Märkte. Rund 400.000 Unternehmen haben hier ihren Sitz, darunter viele Global Player. Für Japan zum Beispiel ist die Stadt seit Jahren mit 450 Firmen die wichtigste Schaltzentrale auf dem europäischen Kontinent. Auch die Metro-Gruppe, Vodafone Deutschland, E.ON, Degussa und Henkel operieren von der Rheinmetropole aus. Bei internationalen Rankings liegt die Stadt am Rhein auf Platz sechs vor Metropolen wie Sydney, Paris und London.

## Immobilien schlagen Staatsanleihen

— EU-15 Büroimmobilien — 10-jährige europäische Staatsanleihen

in Prozent



Quelle: CBRE, Merrill Lynch, 2009 Q2

Der Renditevorteil von qualitativ hochwertigen Büroimmobilien gegenüber Staatsanleihen ist derzeit deutlich höher als in den vergangenen Jahren. Daher bieten diese Immobilien aktuell eine besonders attraktive Anlagealternative.

## Fondsdaten

Eigenkapital	EUR 22,16 Mio.
Fremdkapital	EUR 23,0 Mio. (reine Euro-Finanzierung)
Laufzeit	Bis zum 31. Dezember 2022 (geplant)
Mindestbeteiligung	EUR 10.000 zzgl. 5 % Agio
Prognostizierte Auszahlungen	Anfänglich 6 % p.a.

## Objektdaten

Kaufpreis	ca. EUR 36,0 Mio.
Mietfläche	ca. 10.700 m <sup>2</sup>
Stellplätze	254, davon 224 in Tiefgarage

## Projektpartner

Anbieterin ist die **Hesse Newman Capital AG**, ein börsennotiertes Emissionshaus für geschlossene Fonds mit den Investitionsschwerpunkten Schifffahrt, Immobilien und alternative Investments. Das Unternehmen gründet sich auf die mehr als 230 Jahre alte Tradition einer der ältesten Hamburger Privatbanken.

**Der Büromarkt Düsseldorf zählt zu den „Big Six“ Deutschlands:** Er zeigt sich seit Jahren recht stabil – mit soliden Mietpreiszuwächsen und konstanten Vermietungsquoten.

**Unternehmen bevorzugen gut angebundene Standorte, hiervon profitiert die neue Airport City.** Das 230.000 m<sup>2</sup> große Quartier ist Standort der Fondsimmoblie. Die Lage besticht durch ihre direkte, fußläufige Nachbarschaft zu dem Flughafen terminal und beste verkehrstechnische Anbindungen über Straße wie Schiene.



Willkommen bei Siemens Düsseldorf  
Visualisierung des Eingangsbereichs

Prognostizierter Gesamtrückfluss	ca. 178 % vor Steuern*
Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Steuerliches Ergebnis	Insgesamt bis 2022 nur 27,2 %, minus 8,1 % in der Investitionsphase im Jahr 2010

Mietvertrag	10 Jahre, plus 3x 5 Jahre Verlängerungsoption, Indexierung nach Verbraucherindex Deutschland (zu 90 %)
Geplante Fertigstellung	September 2010

Die Entwicklung der Siemens-Niederlassung liegt in den Händen der erfahrenen **HOCHTIEF** Projektentwicklung GmbH. Mieter der Fondsimmoblie ist die **Siemens AG**, einer der weltweit führenden Konzerne der Elektronik und Elektrotechnik und das nach Marktkapitalisierung zweitgrößte Unternehmen Deutschlands.

\* inkl. Veräußerungserlös, bezogen auf die Pflichteinlage ohne Agio.  
Die Auszahlungen beinhalten die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals.

## FAX-ANTWORT

**Ja, ich interessiere mich für den Hesse Newman GreenBuilding.**

Bitte senden Sie mir den Verkaufsprospekt zu.

Firma: \_\_\_\_\_

Name, Vorname: \_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_

Ich bitte um Rückruf in der Zeit von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ Uhr

Telefon: \_\_\_\_\_

Straße, Haus-Nr.: \_\_\_\_\_

PLZ, Ort: \_\_\_\_\_

Mit freundlicher Empfehlung

**Bitte senden Sie diese Seite per Fax oder per Post an Ihre/n Berater/in. Natürlich steht sie/er Ihnen auch gern telefonisch zur Verfügung.**

### 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

**HINWEIS:** Dies ist eine unvollständige und unverbindliche Kurzinformation zum Hesse Newman GreenBuilding, Stand Januar 2010. Eine Anlageentscheidung kann ausschließlich auf Grundlage des Verkaufsprospektes in seiner jeweils gültigen Fassung getroffen werden. Dieser enthält ausführliche Informationen zu den wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken der Vermögensanlage. Der Verkaufsprospekt kann bei Hesse Newman Capital AG, Gorch-Fock-Wall 3, 20354 Hamburg, angefordert werden und wird auch im Internet unter [www.hesse-newman.de](http://www.hesse-newman.de) bereitgehalten.