

PRESSEMITTEILUNG

Paribus Büro- und Verwaltungsgebäude „Kreisverwaltung Pinneberg“

Solide Kalkulation und durchdachte Exit-Strategie zeichnen Core-Objekt aus

„Wir definieren den Begriff Core-Objekt vor allem über eine solide Kalkulation und eine durchdachte Exit-Strategie“, erklärt Thomas Böcher, Geschäftsführer des Hamburger Emissionshauses Paribus Capital GmbH. „Wohlklingende Standorte in inländischen oder internationalen Metropolen allein nützen dem Anleger wenig, wenn am Ende die Kalkulation insgesamt nicht schlüssig ist.“ Das Fondsobjekt der Paribus Renditefonds XVII GmbH & Co. KG, die neue Kreisverwaltung Pinneberg, ist ein Core-Objekt, wie es Paribus Capital definiert. Die langfristige Vermietung sowie der kommunale Mieter sind nur zwei Kriterien. Ebenso stimmen auch die Bedingungen für einen erfolgreichen Verkauf am Ende der Fondslaufzeit und bieten eine Investmentqualität, die das Analysehaus Scope mit dem Rating A- bestätigt.

Hamburg, 2. November 2011 – Die unsichere und volatile Lage an den Finanzmärkten rückt die Immobilie immer stärker in den Fokus des sicherheitsorientierten Anlegers. Gefragt sind so genannte Core-Objekte. „Die Kriterien, anhand derer wir ein Core-Objekt definieren, sind für den Anleger transparent und nachvollziehbar. Informationen über das Nutzerverhalten, die Nachvermietungssituation und den Substanzwert geben klar und verständlich Auskunft über die Entwicklungschancen des Immobilieninvestments“, so Thomas Böcher, Geschäftsführer der Paribus Capital GmbH (Paribus Capital). Die Fondsimmobilie des Paribus Büro- und Verwaltungsgebäude „Kreisverwaltung Pinneberg“ (Renditefonds XVII) verdeutlicht, welche Kriterien das Hamburger Emissionshaus für ein Core-Objekt anlegt. „Für die Nutzung als Kreisverwaltung sind die Lage der Immobilie im Zentrum des Kreises sowie die optimale Erreichbarkeit für die Bürger entscheidend“, erläutert Böcher. Aus Nutzersicht erfüllt das Objekt damit elementare Ansprüche und erweist sich für die Kreisverwaltung als eine ideale Lösung, die sich der kommunale Mieter mit einem Mietvertrag über 25 Jahre gesichert hat. Aus Investorensicht ist der Kreis damit zugleich ein wenig sprunghafter und auf lange Sicht zuverlässiger Mieter.

Langfristige Vermietung bringt Verlässlichkeit

Mietverträge mit der öffentlichen Hand haben sich vor dem Hintergrund der durchlebten Finanz- und Wirtschaftskrise und deren Folgen für den sicherheitsorientierten Anleger zu einem wertvollen Entscheidungskriterium bei Immobilieninvestitionen entwickelt. Im Fall des Fondsobjektes in Elmshorn bedeutet die langfristige Vermietung für die Anleger gleichsam eine verlässliche Einnahmesicherheit nahezu ohne Ausfallrisiko – denn nach Ablaufzeit des auf elf Jahre angelegten Fonds läuft der Mietvertrag noch weitere 14 Jahre. Darüber hinaus sieht das Konzept des Immobilienfonds der Paribus Capital zwei weitere Sicherheitsbausteine vor: Zum einen sichert die bereits heute vertraglich vereinbarte Mieterhöhung den späteren Verkaufspreis – der sich üblicherweise auf der Basis der Jahresnettomiete berechnet – kalkulatorisch ab. Zum anderen kann der Anleger, sollte ein Verkauf zum geplanten Zeitpunkt nicht zu einem attraktiven Preis realisierbar sein, einfach eine günstigere Marktsituation abwarten – bei weiter stabilen und fest indexierten Mieteinnahmen.

Günstiger Substanzpreis bringt Vorteile

Als besonderer Pluspunkt im Rahmen der Exit-Strategie des Fonds erweist sich der günstige Substanzpreis der Immobilie. Dieser liegt mit rund 1.424 Euro pro Quadratmeter rund 40 Prozent unter den Gestehungskosten eines vergleichbaren Neubaus. „Ein ähnlich nutzbares und zugleich umfangreich modernisiertes Objekt finden Investoren derzeit am Markt nicht vor“, so Böcher. Analog zur Mietpreissteigerung von jährlich 1,5 Prozent, ist der Verkaufspreis zum Laufzeitende des Fonds 2022 mit rund 1.700 Euro pro Quadratmeter kalkuliert. „Angesichts eines EZB-Inflationsziels von zwei

Prozent jährlich dürfte 2022 ein vergleichbarer Neubau zu diesem Preis nicht zu erstellen sein. Dieser Kostenvorteil erhöht sich bis zum Mietzeitende noch und steigert so die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber der Alternative eines Neubaus weiter“, erläutert Böcher. Ebenfalls Bestandteil der Exit-Strategie ist die Gesellschaftsstruktur des Fonds. Diese erlaubt den Verkauf im Rahmen eines so genannten Share-Deals. Dabei werden die Anteile, nicht aber die Immobilie selbst, veräußert –, was eine Ersparnis von rund 1,4 Millionen Euro bedeuten würde.

„Die Kreisverwaltung Pinneberg verfügt über alle Kriterien, die unserer Auffassung nach ein Core-Objekt erfüllen muss. Das gilt insbesondere auch für die durchdachte Exit-Strategie. Denn nur wenn alle Kriterien stimmen, kann der geschlossene Immobilienfonds seine Vorteile für sachwertorientierte und risikobewusste Anleger voll ausspielen“, so Böcher.

Die Fondsdaten in der Zusammenfassung

Der Fonds Paribus Büro- und Verwaltungsgebäude „Kreisverwaltung Pinneberg“ (Renditefonds XVII) hat ein Investitionsvolumen von 28,8 Millionen Euro. Die Auflösung des Fonds ist zum 31. Dezember 2022 vorgesehen. Der Mietvertrag hat sogar eine Gesamtlaufzeit bis 2036, in Abhängigkeit vom Übernahmedatum. Aufgrund des langfristig gesicherten Zinssatzes für das Fremdkapital kann Anlegern eine anfängliche Auszahlung von 5,5 Prozent jährlich prognostiziert werden, die während der Laufzeit auf 6 Prozent ansteigt. Die Auszahlungen erfolgen aufgrund der hohen Planungssicherheit halbjährlich.

Die Mindestzeichnungssumme beträgt 10.000 Euro zzgl. 5 Prozent Agio. Frühzeichnern gewährt Paribus Capital einen steuerfreien Bonus in Höhe von 3,5 Prozent p. a. auf den Beteiligungsbetrag für den Beitrittszeitraum im Jahr 2011. Den vollständigen **Emissionsprospekt** senden wir Ihnen auf Anfrage gerne in gedruckter Form oder als PDF zu.

Paribus Büro- und Verwaltungsgebäude „Kreisverwaltung Pinneberg“

Fondsname	Paribus Büro- und Verwaltungsgebäude „Kreisverwaltung Pinneberg“ (Paribus Renditefonds XVII GmbH & Co. KG)
Geplantes Investitionsvolumen	Circa 28,8 Millionen Euro
Platzierungsvolumen	15,48 Millionen Euro zzgl. Agio
Geplante Laufzeit	Bis Ende 2022
Geplante Auszahlungen pro Jahr	5,5 % p.a. ab 2012, ansteigend auf 6 % p. a., Auszahlung halbjährlich geplant
Erwarteter Kapitalrückfluss	Rund 161,5 % vor Steuern
Mindestzeichnungssumme	10.000 Euro zzgl. 5 % Agio

Über Paribus Capital

Die Paribus Capital GmbH mit Sitz in Hamburg ist ein unabhängiges Emissions- und Investmenthaus. Paribus Capital konzipiert renditestarke Kapitalanlagen mit unternehmerischen Ideen in den Assetklassen Immobilien, Eisenbahnlogistik und Seeschifffahrt und realisiert hiermit für den Anleger chancenreiche Investments mit einem ausgewogenen Rendite-Risiko-Profil. Seit seinem Bestehen hat das Unternehmen ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 500 Millionen Euro erfolgreich initiiert.

Presseanfragen

Unternehmens- und Produktinformationen: Thomas Böcher, Geschäftsführer
Paribus Capital GmbH. Palmaille 33. 22767 Hamburg
Tel: 040 / 88 88 00 6-12. Fax: 040 / 88 88 00 6-99. E-Mail: thomas.boecher@paribus.eu

Jörg Brans • public imaging Finanz PR & Vertriebs GmbH • Goldbekplatz 3 • D-22303
Hamburg • www.publicimaging.de • Tel.: 040 / 40 19 99-31 • Fax: 040 / 40 19 99-10 •
brans@publicimaging.de