

I N T E R N A T I O N A L



Prospektteil I

# THE WARNER

1299 PENNSYLVANIA AVENUE, WASHINGTON, D. C.

DER BLUE-CHIP UNTER DEN IMMOBILIENFONDS

DIV Grundbesitzanlage International Nr. 2 · USA/Washington, D.C.

Durch  
Immobilien  
vermögend

**DIV**

## Sehr geehrte Damen und Herren,

für Sie, wie für jeden Kapitalanleger, sollten Immobilieninvestitionen ein wichtiger Schlüssel zur Diversifizierung des eigenen Vermögens und zur persönlichen Altersvorsorge sein. Neben den Qualitäts- und Sicherheitsmerkmalen der Investition selbst spielen bei Anlageentscheidungen auch die regionale Streuung des Eigentums sowie Währungsaspekte eine bedeutende Rolle. Im Zuge der Globalisierung sowie der nachhaltig guten wirtschaftlichen Entwicklung in den Vereinigten Staaten von Amerika besteht für US-Immobilien eine hohe Nachfrage internationaler und speziell auch deutscher Investoren.

Das vorliegende Angebot, die **DIV Grundbesitzanlage International Nr. 2, USA Washington, D. C.**, gewährleistet eine außergewöhnlich erfolversprechende Umsetzung vorgenannter Ansprüche. Darüber hinaus ermöglicht es eine attraktive Verzinsung des eingesetzten Kapitals und eine realistische Wertsteigerungsperspektive. Die vergleichsweise niedrige Besteuerung in den USA bietet zudem einen zusätzlichen geldwerten Anreiz.

Das Investitionsobjekt besteht als modernes und preisgekröntes Bürogebäude in absoluter Bestlage der US-Bundeshauptstadt Washington, D. C. Die ausgefallene Architektur bietet in Kombination mit einer flexiblen Gebäudenutzung und dem Lageaspekt die Grundlage für eine durchgängig gute Performance. Zudem ist aufgrund der weitgehend langfristig abgeschlossenen Verträge mit bonitätsstarken Mietern von einer hohen Investitionssicherheit auszugehen.

Die Stadt Washington stellt mit ihren monumentalen Regierungsbauten, prachtvollen Anlagen und breiten Alleen eine auch den Europäer beeindruckende Metropole dar. Die Stadt ist gleichermaßen politischer und wirtschaftlicher Drehpunkt des Weltgeschehens. Neben dem Kontinuitätsfaktor der staatlichen Verwaltung zeichnen sich die Stadt und das Umland durch eine diversifizierte moderne Wirtschaftsstruktur aus. Dazu gehört insbesondere die starke Konzentration von Unternehmen aus den zukunftsreichen Bereichen Telekommunikation, Informations- und Computertechnologie sowie Forschung und Entwicklung.

Wie schon bei unserem letzten USA-Fonds hat auch diesmal die Wahl der Partner eine wichtige Rolle gespielt. Angefangen beim professionellen Mitinvestor und Management der Liegenschaft vor Ort bis hin zur umfassenden Vermögensbetreuung arbeiten wir mit erfahrenen Partnern zusammen, die seit Jahren für namhafte institutionelle Anleger erfolgreich im US-Immobilienmarkt tätig sind.

Für Sie übertragen wir mit diesem Beteiligungsangebot unser bewährtes Konzept – exponierte Standorte und hochwertige Gebäudequalität, kombiniert mit Wirtschaftlichkeit und Sicherheit – einmal mehr auf das Ausland. Ihnen bieten wir damit eine renditeorientierte Sachwertinvestition und – in einer Zeit geldpolitischer Veränderungen und zunehmender Volatilitäten der Kapitalmärkte – zudem einen empfehlenswerten sinnvollen Risikoausgleich.

Mit freundlichem Gruß



Deutsche Immobilienfonds  
Verwaltungsgesellschaft  
für Grundbesitzanlagen mbH

Rubensstraße 2  
D-60596 Frankfurt am Main  
Telefon 0 69/6 33 05-0  
Telefax 0 69/6 33 05-112

Frankfurt am Main,  
im September 2000

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Hans-Jörg Vetter  
Geschäftsführer:  
Michael Kindt  
Sitz: Frankfurt am Main  
HRB Nr. 38839  
AG Frankfurt am Main



## Die Fondsgesellschaft

DIV Warner Equities L.P. (vergleichbar einer KG nach deutschem Recht) mit Sitz im US-Bundesstaat Delaware.

## General Partner

DIV Management Corporation (vergleichbar dem persönlich haftenden Gesellschafter nach deutschem Recht) mit Sitz im US-Bundesstaat Delaware, bis zur vollständigen Eigenkapitalplatzierung auch Limited Partner.

## Limited Partner

DIV Deutsche Immobilienfonds Verwaltungsgesellschaft für Grundbesitzanlagen mbH als Initial Limited Partner (vergleichbar dem Gründungskommanditisten nach deutschem Recht) sowie die der Gesellschaft beitretenden Anleger.

## Investition in allerbesten Lage

Die DIV Warner Equities L.P. beteiligt sich mit 44,3 Mio. US-\$ (46,9%) an der Warner Investments L.P. („Objektgesellschaft“). Die Objektgesellschaft ist eingetragener Eigentümer des THE WARNER, ein erstklassiges Bürogebäude in bester Innenstadtlage von Washington, D.C., schräg gegenüber dem Wirtschaftsministerium der Weltmacht Nr. 1 und nur wenige Gehminuten vom Weißen Haus entfernt. Mitinvestoren sind eine weitere DIV Beteiligungsgesellschaft, die DIV Warner Associates L.P. (45,5 Mio. US-\$, entspricht 48,1%), sowie der Projektentwickler des Objektes, die Kaempfer Warner LLC (4,7 Mio. US-\$, entspricht 5,0%), die General- und Limited Partner der Objektgesellschaft ist.

## 100% Vermietungsstand

Das Investitionsobjekt THE WARNER bietet ein optimales Vermietungsprofil: Es ist zu 100% an insgesamt 18 Mietparteien vermietet. Die Büroflächen (ca. 97%) werden zu fast 90% von vier bonitätsstarken Mietern belegt, dabei

handelt es sich um drei renommierte international tätige Anwaltskanzleien sowie den bekannten General - Electric - Konzern. Diese Mieter sind mit Vertragsgrundlaufzeiten von fünf bis fünfzehn Jahren gebunden. Die Einzelhandelsflächen (ca. 3%) sind an überwiegend überregional tätige Einzelhandelsketten bzw. Filialisten vermietet. Die 193 Tiefgaragenplätze sind langjährig an einen Parkgaragenbetreiber verpachtet.

## Kultureller Mittelpunkt

Das THE WARNER besitzt nicht allein die klassische Büro- und Einzelhandelsstruktur. Mit dem traditionellen Warner-Theater, das dem Gebäude durch seinen Namen zusätzlich einen hohen Bekanntheitsgrad verleiht, hat das Investitionsobjekt eine besondere Anziehungskraft. Dieses Theater mit fast 2.000 Sitzplätzen wurde 1924 gegründet und nach der Renovierung 1992 in den Neubau des Investitionsobjektes integriert. Der Präsident der Vereinigten Staaten hat hier seine persönliche Loge, und Entertainment-Größen wie Shirley MacLaine, Frank Sinatra und die Rolling Stones sind hier aufgetreten.

## Erfolgreich in Management und Verwaltung

Die Objektverwaltung wird durch eine Gesellschaft der Kaempfer-Gruppe, eines der führenden Projektentwicklungsunternehmen in Washington, D.C., wahrgenommen. Das Asset-Management erfolgt durch die Real Estate Capital Partners Limited Partnership (RECP), ein auf die Vermögensverwaltung von US-Immobilien spezialisiertes Unternehmen, dessen Gesellschafterkreis sich aus namhaften deutschen (u.a. Quandt, BHF-Bank) und amerikanischen Investoren (M.D. Sass) zusammensetzt. Die Fondsverwaltung und Anlegerbetreuung übernimmt in bewährter Weise die DIV.

Adresse	1299 Pennsylvania Avenue, NW, Washington, D. C.
Grundstück	4.646 m <sup>2</sup>
Stockwerke	13
Mietflächen:	
Büro	Ca. 50.700 m <sup>2</sup>
Einzelhandel	Ca. 1.400 m <sup>2</sup>
Gesamt	Ca. 52.100 m <sup>2</sup>
Stellplätze	193
Theater	1.980 Plätze
Baujahr	1924/1992

Die Objektdaten

Gesamtinvestitionssumme der Objektgesellschaft	231,5 Mio. US-\$
Fremdkapital:	
HELABA New York	137,0 Mio. US-\$
Eigen-/Beteiligungskapital:	
Kaempfer Warner LLC	4,7 Mio. US-\$
DIV Warner Associates L.P.	45,5 Mio. US-\$
DIV Warner Equities L.P.	44,3 Mio. US-\$

Investition und Finanzierung



Das Washington Monument, ebenfalls nur wenige Hundert Meter vom THE WARNER entfernt