

## Tour First, Paris 515 Mio €

Syndizierte Refinanzierung  
September 2014

### Höchstes Bürogebäude Frankreichs

Der „Tour First“ ist ein markantes, 231 Meter hohes Bürohochhaus in der Pariser Bürostadt La Défense mit 80.251 Quadratmetern Bürofläche auf 50 Stockwerken. Es handelt sich um das höchste Bürogebäude Frankreichs und das nach dem Eiffelturm zweithöchste Bauwerk in Paris.

2007 erwarb ein von Beacon Capital Partners gemanagter Fonds Anteile an dem Objekt, das anschließend bis 2011 umfassend renoviert wurde. Sowohl für den Erwerb als auch für die Renovierung stellte die pbb die Finanzierung bereit. 83 % des Tour First sind derzeit über Triple-Net-Mietverträge an zwei Blue-Chip-Unternehmen – E&Y und Euler Hermes – vermietet.

### Refinanzierung eines Bürogebäudes mit Kultstatus

Die Finanzierung für Tour First gestaltete sich aus zwei Gründen als Herausforderung: Zum einen war das Gesamtvolumen der Refinanzierung mit 600 Mio € für ein einzelnes Objekt relativ hoch. Zum anderen war auch der gewünschte Fremdfinanzierungsgrad mit über 75 % recht hoch. Weiteres Eigenkapital stand für das Projekt nicht zur Verfügung.

Um das erstklassige Objekt refinanzieren zu können, griff Beacon auf eine aus zwei Darlehen bestehende Struktur zurück – einen vorrangigen Kredit und eine Mezzanine-Finanzierung über 85 Mio € – und arbeitete von einem frühen Stadium an mit zwei Bankpartnern – pbb und Aareal Bank AG – zusammen.

Die arrangierte Fazilität umfasste das Underwriting des vorrangigen Kredits über 515 Mio €, der zu gleichen Teilen zwischen den beiden Banken aufgeteilt wurde. Gleichzeitig stellte Blackstone eine Mezzanine-Finanzierung bereit, sodass die Transaktion abgeschlossen werden konnte.

Nach dem Closing konnten pbb und Aareal Teile des Gesamtkredits erfolgreich syndizieren. Der von AEW Europe und M&G Investments verwaltete Senior European Loan Fund 1 sowie eine weitere Bank beteiligten sich an der syndizierten Kreditfazilität.

Diese Transaktion ist ein gelungenes Beispiel für die Expertise der pbb im Bereich Immobilienfinanzierung, denn sie verdeutlicht

- die Fähigkeit der pbb, auch umfangreiche Finanzierungen darzustellen;
- ihr Können bei der Strukturierung von Finanzierungen, die sowohl den Kundenerwartungen als auch den internen Anforderungen der Bank an Fremdfinanzierungsgrad, Risiko und Rendite entsprechen;
- ihr tiefgreifendes Verständnis des europäischen Immobilienmietmarktes mit der erfolgreichen Syndizierung des vom Kreditausschuss der pbb geforderten Volumens sowie der Unterstützung ihres Kunden bei der Sicherstellung einer Mezzanine-Finanzierung;
- ihre Kundenorientierung: Trotz des hohen Fremdfinanzierungsgrads gelang eine Refinanzierung ohne den Einsatz zusätzlicher Eigenkapitalmittel.

## Die Rolle der pbb Deutsche Pfandbriefbank

Die pbb Deutsche Pfandbriefbank gehört zu den führenden Spezialbanken für die Immobilienfinanzierung in Europa. Der Geschäftsschwerpunkt liegt neben Deutschland auf anderen europäischen Märkten wie Frankreich, Großbritannien, Skandinavien und ausgewählten Ländern in Mittel- und Osteuropa.

Die Bank nimmt eine wichtige Aufgabe bei der Kreditversorgung der Immobilienwirtschaft wahr. In der Immobilienfinanzierung bietet sie insbesondere mittlere bis größere Finanzierungen in den weniger volatilen Immobilienarten Büros, Einzelhandel, Wohnungen und Logistik.

Sie verfügt in den relevanten Märkten über lokales Know-how entlang der gesamten Prozesskette und bündelt dies für ihre Kunden zu einem europäischen Netzwerk. Im gesamten Finanzierungsprozess – von der Anbahnung bis hin zum Kreditrisikomanagement – verfügt sie über lokale Expertise, die sie zum Wohl ihrer Kunden einsetzt.

Das internationale Kreditgeschäft der pbb trägt rund 50 % zum Gesamtkreditportfolio der Bank bei, Frankreich hält an diesem Portfolio einen Anteil von rund 10 %. In den ersten neun Monaten des Jahres 2014 generierte die pbb in Frankreich Neugeschäft von 1,2 Mrd. €. Das in Paris ansässige pbb-Team besteht aus 30 Immobilienfinanzierungsexperten.

## Ansprechpartner bei der pbb Deutsche Pfandbriefbank

Immobilienfinanzierung Deutschland

Gerhard Meitinger

[gerhard.meitinger@pfandbriefbank.com](mailto:gerhard.meitinger@pfandbriefbank.com)

Immobilienfinanzierung Kontinentaleuropa West

Norbert Müller

[norbert.mueller@pfandbriefbank.com](mailto:norbert.mueller@pfandbriefbank.com)

Immobilienfinanzierung Internationale Kunden, Großbritannien & Mittel- und Osteuropa

Charles Balch

[charles.balch@pfandbriefbank.com](mailto:charles.balch@pfandbriefbank.com)

Kreditmärkte – Immobilienfinanzierung und Öffentliche Investitionsfinanzierung

Andreas Wuermeling

[andreas.wuermeling@pfandbriefbank.com](mailto:andreas.wuermeling@pfandbriefbank.com)