



München, Campus-Gebäude E

IDEENKAPITAL

IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

Ein Unternehmen der
ERGO Versicherungsgruppe.

IDEENKAPITAL
Metropolen Europa.
Zur richtigen Zeit – am richtigen Ort.



IDEENKAPITAL Metropolen Europa.

Zur richtigen Zeit – am richtigen Ort.

ZUR RICHTIGEN ZEIT.

In den vergangenen Jahren hat sich der europäische Immobilienmarkt positiv entwickelt. Im Jahr 2007 wurden mehr als 250 Mrd. EUR in europäische Immobilien investiert; fast das Vierfache des Jahres 2000. Im Fokus der Investitionen standen besonders die Länder Deutschland, Frankreich und Großbritannien. Im Jahr 2007 wurden dort insgesamt 14 Mio. m² Bürofläche vermietet, 7 Prozent mehr als 2006. Bis zum Ende des Jahres sank die Leerstandsrate bei Büroimmobilien um 0,9 Prozent auf 7,3 Prozent. Diese positive Entwicklung setzte sich in der ersten Jahreshälfte 2008 fort.

Seit der zweiten Jahreshälfte 2008 hat die Finanzkrise deutliche Auswirkungen auf den europäischen Immobilienmarkt. Seitdem sind die Investitionsausgaben deutlich zurückgegangen. Im Vergleich zum ersten Quartal 2008 ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der EU im ersten Quartal 2009 um 4,5 Prozent gesunken. Diese Entwicklung hat unter anderem negativen Einfluss auf die Kreditvergabepolitik der Banken. In Teilen europäischer Immobilienmärkte kam es zu Preiskorrekturen von 25 Prozent und mehr. Die Leerstandsraten stiegen von 6,7 Prozent im ersten Quartal 2008 auf 7,5 Prozent zum Jahresende an. So sind die Büromieten in Teilmärkten bis zu 19 Prozent zurückgegangen. Selbst Top-Immobilien sind derzeit äußerst günstig.

Wer jetzt investiert, profitiert bei Core-Immobilien von günstigen, marktgerechten Preisen. Das nutzt IDEENKAPITAL zur Emission des Fonds IDEENKAPITAL Metropolen Europa.

AM RICHTIGEN ORT.

Europa bietet mit stabilen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen gute Voraussetzungen für erfolgreiche Immobilieninvestitionen. Die Europäische Union (EU) zählt zu den weltweit wichtigsten Leistungszentren. Mit insgesamt mehr als 493 Millionen Menschen ist die Gesamtbevölkerung in Europa größer als die der USA und Japan zusammen. Das BIP der EU im Jahr 2008 liegt mit 18.394,1 Mrd. USD deutlich über dem BIP der USA oder Japans.

Vergleich des nominalen Bruttoinlandsprodukts von 2008

Rang	Land/Region	BIP in Mrd. USD
1	Europäische Union (EU-27)	18.394,1
2	USA	14.264,6
3	Japan	4.923,8
4	China	4.401,6
5	Russland	1.676,6

Quelle: IMF – World Economic Outlook Database, April 2009;
DEGI Global Outlook, 2008/2009

Anlegervorteile im Überblick.

- Sechs bereits bestehende Core-Immobilien mit bonitätsstarken Mietern
- Aktuell günstige Möglichkeiten zum Kauf weiterer hochwertiger Objekte
- Einstieg zur 12,6-fachen Jahresbruttomieteinnahme der bereits vorhandenen Objekte möglich
- 100 Prozent Vermietungsstand
- Langfristig angelegte, indexierte und damit inflationsgeschützte Mietverträge
- Erfahrener Investmentmanager Hines als Partner
- Prognostizierte Ausschüttungen von jährlich 6,25 Prozent bereits für das Jahr 2010
- Geplanter Gesamtkapitalrückfluss circa 163 bis 165 Prozent in zehn Jahren

DIE INVESTITION.

Mit dem Fonds IDEENKAPITAL Metropolen Europa bietet IDEENKAPITAL dem Anleger die Möglichkeit, sich an Core-Immobilien mit bonitätsstarken Mietern zu beteiligen. Dies geschieht über die mittelbare Beteiligung an einem institutionellen Zielfonds, dem Hines Pan-European Core Fund (HECF), der bereits sechs Objekte an den Standorten Frankfurt, München, Paris, Birmingham und London erworben hat. Bei der Auswahl der Objekte wurde auf die Vermietung an bonitätsstarke Mieter geachtet. Alle Immobilien sind zu 100 Prozent vermietet. Die Mietverträge sind langfristig angelegt. Sie enden erst in den Jahren 2013 bis 2022. Bei einer geplanten Fondslaufzeit von zehn Jahren bedeutet das eine zusätzliche Sicherheit für den Anleger.

MERKMALE DES HECF.

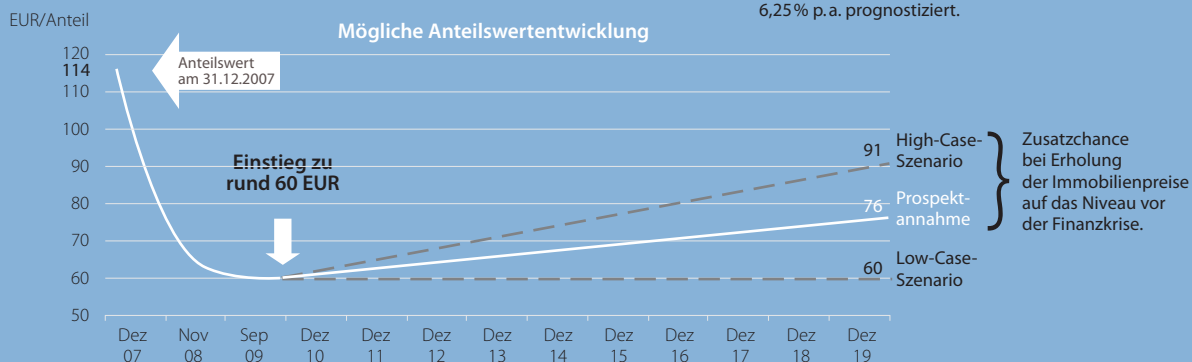
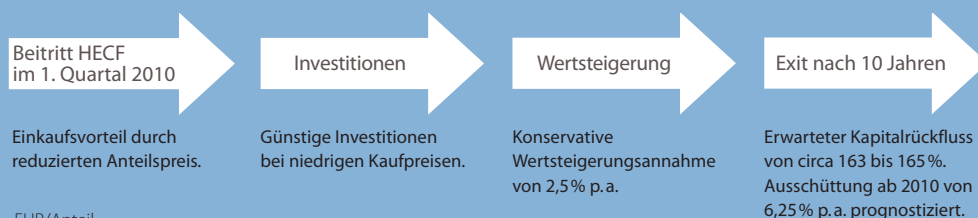
Strategie	Aufbau eines diversifizierten europäischen Core-Immobilien-Portfolios
Hauptziel	stabile Wertentwicklung mit dem Fokus auf jährlichen Ausschüttungen
Eigenkapital des HECF (aktuell)	267,5 Mio. EUR – inklusive 50,0 Mio. EUR des IDEENKAPITAL Metropolen Europa
Fremdfinanzierungsquote des HECF	maximal bis zu 50 Prozent, bezogen auf den Gesamtwert des Immobilienportfolios

ERWERB DER ANTEILE AM HECF.

Bei Initiierung des HECF im Juli 2006 betrug der Wert der Zielfondsanteile 100 EUR. Zum 31. Dezember 2009 lag der Wert bei rund 59 EUR. Diesen Einkaufsvorteil kann IDEENKAPITAL nun ausnutzen und an die Anleger weitergeben.

Für den Anleger bedeutet dies, dass er derzeit dank des Einkaufsvorteils zum 12,6-Fachen der Jahresbruttomiete der Objekte einsteigen kann.

Die Wertschöpfungskette.





Paris, Kappa Building



Standorte und Objekte des HECF.



Frankfurt

Frankfurt am Main gehört zu den wichtigsten Finanz- und Börsenplätzen Europas. Die Europäische Zentralbank, die Deutsche Bundesbank, zahlreiche DAX-Unternehmen, die Deutsche Börse sowie die Frankfurter Messe haben hier ihren Sitz. Dank seiner zentralen Lage ist Frankfurt am Main einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte in Europa. Bahn, Binnenschifffahrt, Straßen- und Luftverkehr treffen hier aufeinander.

Frankfurt am Main: Marienstraße 15

Fläche/Größe	5.617 m ²
Baujahr/Fertigstellungsdatum	1992
Lage	Frankfurt, Zentrum
Kaufpreis	circa 22,6 Mio. EUR
Kaufdatum	September 2008
Nutzungsart	Büro
Laufzeit des Mietvertrags	bis Juni 2013
Vermietungsstand	100 Prozent
Mieter	Allianz Global Investors – Allianz Global Investors ist die Kapitalanlagetochter der Allianz AG. Mit über 960 Mrd. EUR verwaltetem Vermögen gehört Allianz Global Investors zu den größten Vermögensverwaltern weltweit.



München

Bayerns Landeshauptstadt, München, hat rund 1,4 Millionen Einwohner. Als zwölftgrößte Stadt der Europäischen Union zählt sie zu den wichtigsten Wirtschaftszentren Deutschlands. Besonders große Konzerne zieht es nach München. Sechs der 30 DAX-Konzerne haben sich hier niedergelassen. Investoren aus aller Welt haben München seit Jahrzehnten im Fokus und zum begehrtesten Immobilienstandort Deutschlands gemacht.

München: Campus-Gebäude E, Uptown München

Fläche/Größe	8.525 m ²
Baujahr/Fertigstellungsdatum	Mai 2004
Lage	München, Stadtteil Moosach
Kaufpreis	circa 36,4 Mio. EUR
Kaufdatum	August 2006
Nutzungsart	Büro
Laufzeit des Mietvertrags	bis Mai 2014 zuzüglich Verlängerungsoption von fünf Jahren
Vermietungsstand	100 Prozent
Mieter	O ₂ Deutschland – Tochterunternehmen von Telefónica Nach der Übernahme von O ₂ durch Telefónica ist das Unternehmen Telefónica mit 260 Millionen Kunden einer der zwei größten Telefonanbieter der Welt.



Paris

Über elf Millionen Menschen leben in Paris, der Hauptstadt von Frankreich. Paris verfügt über drei Flughäfen und ist der Knotenpunkt des französischen Autobahn- und Schienennetzes.

Die zentrale Lage zieht große Unternehmen an. Die Stadt ist Hauptsitz vieler heimischer Großunternehmen sowie Niederlassungen ausländischer Konzerne.

Paris: Kappa Building, St. Ouen

Fläche/Größe	15.848 m ²
Baujahr/Fertigstellungsdatum	Dezember 2008
Lage	Nordwesten von Paris
Kaufpreis	circa 91,7 Mio. EUR
Kaufdatum	Dezember 2006
Nutzungsart	Büro
Laufzeit des Mietvertrags	bis Dezember 2017
Vermietungsstand	100 Prozent
Mieter	Alstom Transport – Alstom ist der größte französische Industriekonzern mit einem Umsatz von rund 18,7 Mrd. EUR pro Jahr. Der Konzern beschäftigt mehr als 80.000 Menschen in 70 Ländern.



Paris

Als wirtschaftliches Zentrum Frankreichs ist Paris zum größten Büroflächenmarkt Europas geworden. Rund ein Drittel des französischen Bruttoinlandsprodukts wird hier erwirtschaftet.

Paris: Eurosquare 1, St. Ouen

Fläche/Größe	15.331 m ²
Baujahr/Fertigstellungsdatum	Anfang 2003
Lage	Business District von St. Ouen, Paris
Kaufpreis	circa 120,8 Mio. EUR
Kaufdatum	Juli 2007
Nutzungsart	Büro
Laufzeit des Mietvertrags	bis Juli 2013
Vermietungsstand	100 Prozent
Mieter	Gaz de France Suez – Gaz de France Suez gehört mit 200.000 Beschäftigten und Einnahmen von rund 83,1 Mrd. EUR im Jahr 2008 zu den weltweit führenden Energieversorgern.

Standorte und Objekte des HECF.



London

London ist die Hauptstadt Englands und eines der wichtigsten Kultur-, Finanz- und Handelszentren der Welt. Mit rund 14 Millionen Einwohnern ist London die bevölkerungsreichste Stadt Europas.

An diesem globalen Finanzplatz sind neben Banken und Versicherungen zahlreiche Industriekonzerne ansässig. Fünf Flughäfen, darunter mit Heathrow der größte Europas, verbinden London mit der ganzen Welt.

London: 15 Suffolk Street

Fläche/Größe	1.952 m ²
Baujahr/Renovierung	1950/2007
Lage	St. James, West End
Kaufpreis	circa 36,9 Mio. EUR
Kaufdatum	Dezember 2007
Nutzungsart	Büro
Laufzeit des Mietvertrags	bis Juli 2022
Vermietungsstand	100 Prozent
Mieter	Fleming Family & Partners gegründet 1873. Mit 4,3 Mrd. GBP betreuten Vermögenswerten ist der private Vermögensverwalter das größte Family Office in England.



Birmingham

Birmingham ist die zweitgrößte Stadt Englands. Mehr als 2,5 Millionen Menschen leben im Raum Birmingham. Die Stadt besitzt das größte Messezentrum Englands und ist zudem das Zentrum der englischen Getränke- und Schokoladenindustrie.

Birmingham: Cadbury Distribution Centre, Midpoint Park Minworth

Fläche/Größe	37.464 m ²
Baujahr/Fertigstellungsdatum	1993
Lage	Birmingham, Nähe Flughafen und Güterbahnhof
Kapazität	90.000 Paletten
Kaufpreis	circa 47,0 Mio. EUR
Kaufdatum	Dezember 2006
Nutzungsart	Logistik
Laufzeit des Mietvertrags	bis Dezember 2016
Vermietungsstand	100 Prozent
Mieter	Cadbury Ltd. ¹⁾ – Cadbury Ltd. ist der größte Schokoladenhersteller in England. Das traditionsreiche Unternehmen besteht seit 1824.

¹⁾Kraft hat Cadbury im Januar 2010 übernommen.

Investitionskriterien des HECF.

Die Immobilieninvestitionen müssen in Ländern der Europäischen Union (EU) oder deren Beitrittsländern, der Schweiz, Norwegen oder Russland erfolgen. Der HECF hat bis Juli 2010 Zeit, ein diversifiziertes Immobilienportfolio aufzubauen. Nach Ablauf dieser vierjährigen Investitionsphase können weitere Immobilieninvestitionen unter Berücksichtigung der folgenden Kriterien erfolgen:

- Mindestens 50 Prozent des gesamten (kumulierten) Bruttovermögenswertes des HECF müssen auf Immobilieninvestitionen in Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien oder Spanien entfallen. Immobilieninvestitionen in einer Stadt dieser Länder dürfen 30 Prozent des kumulierten Bruttovermögenswertes des HECF nicht überschreiten, sofern nicht der Beirat einer anderen Allokation zustimmt, wobei für die Metropolen London und Paris eine höhere Obergrenze von 40 Prozent gilt.
- Investitionen in anderen Ländern dürfen 20 Prozent des kumulierten Bruttovermögenswertes des HECF nicht überschreiten.
- Mindestens 60 Prozent des kumulierten Bruttovermögenswertes des HECF müssen in Büroimmobilien investiert sein. Als Büroimmobilie gilt hierbei auch eine Immobilie, bei der mindestens 75 Prozent der Nettomietfläche als Bürofläche genutzt werden.
- Investitionen in Ländern außerhalb der EU, Norwegens und der Schweiz dürfen 20 Prozent des kumulierten Bruttovermögenswertes des HECF nicht überschreiten.
- Die Investitionskosten für eine einzelne Immobilieninvestition sollen 20 Prozent des kumulierten Bruttovermögenswertes des HECF nicht überschreiten, wobei beim Erwerb eines Immobilienportfolios die einzelne Immobilie und nicht das erworbene Portfolio die Bezugsgröße ist.

Hines – lokale und weltweite Kompetenz.

Beim IDEENKAPITAL Metropolen Europa übernimmt die Hines-Gruppe die Rolle des Investmentmanagers und Objektverwalters. Hines wurde 1957 in Houston gegründet und zählt mit mehr als 23 Mio. m² entwickelter Fläche in über 765 Gebäuden zu den größten inhabergeführten Immobilienunternehmen der Welt. Allein in Europa verfügt Hines über zwölf Niederlassungen. Auch in Deutschland hat Hines bereits viele bekannte Objekte entwickelt. Dazu gehören der Main Tower in Frankfurt, Uptown München und das Gebäude der DZ Bank am Pariser Platz in Berlin.

Finanz- und Investitionsplan.

		in % der Gesamtinvestition (inklusive Agio)	in % der Kommanditeinlagen (ohne Agio)
Kommanditeinlagen	57.500.000 EUR	95,2%	100,0%
Fremdkapital	0 EUR	0,0%	0,0%
Agio	2.875.000 EUR	4,8%	5,0%
Finanzierungsmittel gesamt	60.375.000 EUR	100,0%	105,0%

Mittelverwendung

1. Erwerb der Zielfondsanteile	50.250.000 EUR	83,2%	87,4%
2. Fondsabhängige Kosten			
2.1 Vergütungen	7.352.938 EUR	12,2%	12,8%
2.2 Nebenkosten der Vermögensanlage	1.285.024 EUR	2,1%	2,2%
3. Liquiditätsreserve	1.487.038 EUR	2,5%	2,6%
Mittelverwendung insgesamt	60.375.000 EUR	100,00%	105,00%



Allianz
Global Investors
Wormstraße 15,
Parken beachten ->

Die Fakten im Überblick.

Kapitalrückfluss	circa 163 bis 165 Prozent
Ausschüttungen	6,25 Prozent p. a. ab 2010 prognostiziert
Laufzeit	zehn Jahre geplant
Mindestbeteiligung	10.000 EUR zuzüglich 5 Prozent Agio
Aktueller Vermietungsstand	100 Prozent
Investment	Immobilien in westeuropäischen Metropolen
Einkunftsart	Einkünfte aus Kapitalvermögen

DIE IDEENKAPITAL AG IST EIN UNTERNEHMEN DER ERGO VERSICHERUNGSGRUPPE.

MIT 17,7 MRD. EUR BEITRAGSEINNAHMEN IST ERGO EINE DER GROSSEN EUROPÄISCHEN VERSICHERUNGSGRUPPEN. ERGO IST WELTWEIT IN MEHR ALS 30 LÄNDERN VERTRETEN UND KONZENTRIERT SICH AUF DIE REGIONEN EUROPA UND ASIEN. IN EUROPA IST ERGO DIE NUMMER 1 IN DER KRANKEN- UND DER RECHTSSCHUTZVERSICHERUNG; IM HEIMATMARKT DEUTSCHLAND GEHÖRT ERGO ZU DEN MARKTFÜHRERN. 50.000 MENSCHEN ARBEITEN ALS ANGESTELLTE MITARBEITER ODER ALS SELBSTSTÄNDIGE VERMITTLER HAUPTBERUFLICH FÜR DIE GRUPPE. ERGO BIETET EIN BREITES SPEKTRUM AN VERSICHERUNGEN UND DIENSTLEISTUNGEN AN. ALS VERLÄSSLICHER UND FAIRER PARTNER MÖCHTE ERGO DAUERHAFT ERSTE WAHL FÜR ALLE VORSORGE- UND VERSICHERUNGSBEDÜRFNISSE IHRER KUNDEN SEIN. HEUTE VERTRAUEN 40 MILLIONEN KUNDEN DEN LEISTUNGEN, DER KOMPETENZ UND DER FINANZSTÄRKE DER ERGO UND IHRER GESELLSCHAFTEN. IN DEUTSCHLAND SIND ES 20 MILLIONEN KUNDEN. ERGO HAT FÜR JEDEN KUNDEN DEN RICHTIGEN VERTRIEBSWEG: ÜBER 21.000 HAUPTBERUFLICHE SELBSTSTÄNDIGE VERMITTLER, MITARBEITER IM DIREKTVERTRIEB, MAKLER UND STARKE KOOPERATIONSPARTNER IM IN- UND AUSLAND SPRECHEN DIE KUNDEN AN. MIT DER EUROPÄISCHEN GROSSBANK UNICREDIT-GRUPPE VERBINDET ERGO EINE WEITREICHENDE VERTRIEBSPARTNERSCHAFT IN DEUTSCHLAND SOWIE MITTEL- UND OSTEUROPA. ERGO GEHÖRT ZU MUNICH RE, EINER DER WELTWEIT FÜHRENDEN RÜCKVERSICHERER UND RISIKOTRÄGER. UNTER EINEM DACH NUTZEN ERST- UND RÜCKVERSICHERER GEMEINSAM CHANCEN UND SCHAFFEN AUS RISIKO WERT. DIE KAPITALANLAGEN VON MUNICH RE VON CIRCA 175 MRD. EUR – VON DENEN 108 MRD. EUR AUF ERGO ENTFALLEN – BETREUT GANZ ÜBERWIEGEND DER GEMEINSAME VERMÖGENSMANAGER UND FONDSANBIETER MEAG. MUNICH RE HÄLT EINEN ANTEIL VON 99,69 PROZENT AN ERGO.

Dieser Text ist kein öffentliches Angebot und stellt auch keine Anlageberatung dar. Eine Beteiligung an dieser Vermögensanlage kann aufgrund der enthaltenen Angaben nicht erfolgen. Eine Investition in dieses Beteiligungsangebot beinhaltet Risiken. Es besteht die Möglichkeit, dass künftige Entwicklungen die prognostizierten Ergebnisse negativ beeinflussen und zu erheblichen Vermögensverlusten führen. Es wird daher jedem Interessenten empfohlen, das Kapitel „Risikohinweise“ im Verkaufsprospekt zu beachten und sich steuerlich und juristisch fachkundig beraten zu lassen. Dieser Text kann nicht über alle Aspekte und Fakten des Beteiligungsangebots informieren. Änderungen zu einem späteren Zeitpunkt behalten wir uns vor. Eine ausführliche Darstellung kann allein dem verbindlichen Verkaufsprospekt nebst den dazu veröffentlichten Nachträgen (IK Metropolen Europa, Herausgeber: IDEENKAPITAL Financial Engineering AG) entnommen werden.

Der angegebene Vervielfältigungsfaktor der Bruttojahresmiete des Fonds ist ein aggregierter Durchschnittswert für das gesamte Portfolio des Fonds, das sich aus Immobilien aus unterschiedlichen Sektoren (insbesondere Büro und Logistik) zusammensetzt. Die dem Durchschnittswert zugrunde liegenden Vervielfältiger der einzelnen Immobilien weichen von dem angegebenen Durchschnittswert ab und werden von einer Vielzahl von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst, wie zum Beispiel von dem jeweiligen Immobiliensektor (Büro, Logistik, Einzelhandel etc.), dem spezifischen Markt, in dem eine Immobilie liegt, sowie von der konkreten Lage innerhalb dieses Marktes, der Dauer der Mietverträge, dem Verhältnis der vertraglich gesicherten Mieteinnahmen zu den aktuellen ortsüblichen Mietsätzen (Overrenting, Underrenting) sowie von zahlreichen anderen Faktoren. Die Aussagekraft des Vervielfältigungsfaktors einer Immobilie hängt von den jeweiligen markt- und sektorspezifischen Umständen dieser Immobilie ab, sodass der von ihnen errechnete aggregierte Vervielfältigungsfaktor nur innerhalb des jeweiligen Marktes/Sektors als Vergleichsmaßstab Aussagekraft entfaltet. Der Durchschnittswert lässt die Besonderheiten der einzelnen Immobilien unberücksichtigt. Die Vervielfältigungsfaktoren der einzelnen Immobilien sowie der angegebene Durchschnittswert sind nicht statisch und können sich jederzeit ändern, insbesondere (aber nicht ausschließlich) bei einer Neubewertung der jeweiligen Objekte sowie bei einer Beendigung oder Anpassung einzelner Mietverträge (zum Beispiel weil die vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen den aktuellen Marktwert der Mieten deutlich übersteigen und daher angepasst werden müssen).

Stand März 2010.


IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

IDEENKAPITAL Financial Service AG
Berliner Allee 27–29
40212 Düsseldorf
Telefon +49 (0)211/136 08-0
Fax +49 (0)211/136 08-55

info@ideenkapital.de
www.ideenkapital.de