



Ein Unternehmen der
ERGO Versicherungsgruppe.

IDEENKAPITAL: Australien-Fonds erwirbt Gebäudekomplex in Brisbane für ca. 109,7 Mio. AUD

- **Australischer Zielfonds erwirbt drei Gebäude in Innenstadt von Brisbane**
- **10.200 Quadratmeter Einzelhandels- und Bürofläche, Kaufpreis ca. 109,7 Mio. AUD**
- **Wert des Zielfondsportfolios mit 535,7 Mio. AUD deutlich über Prognose**

Düsseldorf, 17. Juni 2008. Zum Preis von ca. 109,7 Mio. AUD hat der „VALAD Core Plus Fund“ drei Gebäude in der australischen Metropole Brisbane erworben. An diesem Zielfonds ist der Immobilienfonds „IK Australia Core +“ des Düsseldorfer Initiators IDEENKAPITAL beteiligt. Der erworbene Gebäudekomplex verfügt insgesamt über rund 10.200 Quadratmeter Einzelhandels- und Bürofläche. Die Gebäude liegen an der Queen Street Mall im Herzen der Fußgängerzone von Brisbane.

„Mit dem Erwerb haben wir nun drei Gebäude im Portfolio des Zielfonds, die sich in einer der besten Lagen von Brisbane befinden“, sagt Christian Middelberg, Vorstand bei IDEENKAPITAL. „Durch dieses Investment kann unser Fonds von den prognostizierten Mietsteigerungen auf dem dortigen Markt für Einzelhandels- und Büroimmobilien profitieren“. Rund 50 Prozent der Mieteinnahmen stammen aus der Vermietung von Ladenflächen. „Damit diversifizieren wir unser Gesamtportfolio und bauen den Einzelhandelsanteil im Mieterspektrum aus“.

Enormes Wertsteigerungspotenzial

Das Wertsteigerungspotenzial der Gebäude ist sehr groß und kann in zweierlei Hinsicht gehoben werden. Dies betrifft auf der einen Seite die Veränderung der Mieterstruktur. „Rund die Hälfte der Mietverträge enden entweder innerhalb der kommenden 24 Monate oder sehen Mietpreisneubewertungen vor“, erläutert Jan Kruckemeyer, Produktmanager bei IDEENKAPITAL. Da diese Verträge deutlich unter dem aktuellen Mietniveau liegen, sollen neue Mietverträge zu verbesserten Konditionen abgeschlossen werden. Auf der anderen Seite werden aber auch die Gebäude selbst aufgewertet. So ist geplant, rund 5,8 Mio. AUD in die Gebäude zu investieren, etwa in die komplette Neugestaltung der Erdgeschosse, um das Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes einheitlich zu gestalten. In der Folge sollen entsprechend höhere Mieten mit erstklassigen neuen Mietern vereinbart werden können.

Fondsentwicklung deutlich über Prognose

Der Fonds „IK Australia Core +“ investiert über einen australischen Zielfonds in australische Gewerbeimmobilien. Der Zielfonds wird vom australischen Investmentmanager VALAD gemanagt. Bereits jetzt liegt die Performance des Zielfonds deutlich über den vom Investmentmanager VALAD erstellten Prognosen: Der Wert des bisherigen Immobilienportfolios (ohne Neuerwerbungen) beläuft sich auf rund 535,7 Mio. AUD, der ursprüngliche Kaufpreis lag bei ca. 490,4 Mio. AUD. Das Immobilienportfolio besteht nun aus 13 Objekten; weitere positive Entwicklungen sind mit Blick auf die Bewertung dieser Gebäude zu erwarten. So sind in die vorliegende Bewertung verschiedene positive Effekte, wie zum Beispiel die Genehmigung zur Nutzungsumwidmung des Gebäudes Gold Fields House in Sydney von der Büro- in eine Wohnimmobilie noch nicht eingeflossen.



Ein Unternehmen der
ERGO Versicherungsgruppe.

Auf einen Blick

	60 Queen Street	217 George Street	231 George Street
Gebäudetyp	Büro- und Einzelhandel		
Strategie	Value-Add		
Baujahr/Sanierung	1987/1993, 2005, 2007	1970/2005	1958/1997, 2007
Fläche in qm	3.109 qm gesamt 2.338 qm Einzelhandel 771 qm Büro	4.073 qm gesamt 605 qm Einzelhandel 3.468 qm Büro	3.027 qm gesamt 432 qm Einzelhandel 2.595 qm Büro
Stockwerke	3 Einzelhandel 1 Büro	2 Einzelhandel 10 Büro	2 Einzelhandel 8 Büro
Beteiligungsform	Eigentum		
Kaufpreis	ca. 41,4 Mio. AUD	ca. 41,7 Mio. AUD	ca. 26,6 Mio. AUD
Geplante Investitionen	3,6 Mio. AUD	2,7 Mio. AUD	2,6 Mio. AUD
Kaufdatum	11.06.2008		
Anteil des Zielfonds	100 %		
Mieter	5	16	16
Vermietungsgrad	100 %	97 %	94 %
DRMLt	1,9 Jahre	2,2 Jahre	4,5 Jahre

Über IDEENKAPITAL

IDEENKAPITAL ist das Emissionshaus für geschlossene Fonds, dessen Handeln zu gleichen Teilen von zwei Grundsätzen geprägt ist: von zukunftsorientierter Kreativität und traditionellen Werten. Um unseren Kunden erfolgreiche Fonds zu bieten, sind wir immer auf der kreativen Suche nach neuen, zuverlässigen Anlagemöglichkeiten. Dabei setzen wir auf vier vertraute Werte: Stabilität, Unabhängigkeit, Qualität, Nachhaltigkeit. Stabilität dank des Backgrounds der ERGO-Gruppe; Unabhängigkeit aufgrund der globalen Auswahl an Top-Partnern; Qualität durch professionelle Auswahl renditestarker Anlageprodukte; Nachhaltigkeit durch eine umfassende Verantwortung für das Kapital unserer Kunden. So sind wir heute schon dauerhaft in der Spitzengruppe der Emissionshäuser etabliert. Und sorgen dafür, dass das uns anvertraute Kapital auch in Zukunft mit uns wachsen wird.

Kontakt:

Klaus Spanke
Leiter Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
IDEENKAPITAL Financial Service AG
Berliner Allee 27-29
D-40212 Düsseldorf
Telefon: +49 (0)211 13608-690
Mobil: +49 (0)151 54453114
Telefax: +49 (0)211 13608-691
E-Mail: Klaus.Spanke@ideenkapital.de
www.ideenkapital.de