

IDEENKAPITAL
Metropolen Europa
Prospektnachtrag Nr. 2



IDEENKAPITAL
IHR KAPITAL HAT GUTE ANLAGEN.

Ein Unternehmen der
ERGO Versicherungsgruppe.

Zur richtigen Zeit – am richtigen Ort.

Prospektnachtrag.

IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG

2. Nachtrag vom 9. November 2009

2. Nachtrag nach § 11 Verkaufsprospektgesetz der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG vom 9. November 2009 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 11. August 2009 in der Fassung des 1. Nachtrags vom 8. September 2009:

Mit diesem 2. Nachtrag informiert die Prospektverantwortliche IDEENKAPITAL Financial Engineering AG über eingetretene Änderungen im Hinblick auf den veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 11. August 2009 in der Fassung des 1. Nachtrags vom 8. September 2009.

1. Aktualisierung der Annahmen der Prognoserechnung

1.1 Anteilspreis zum 30. September 2009.

Im 3. Quartal 2009 wurde das gesamte Immobilienportfolio des HINES PanEuropean Core Fund (HECF oder Zielfonds) von externen Gutachtern neu bewertet. Aufgrund der geänderten Immobilienbewertungen wurde der Anteilspreis pro Class-A-Unit nach Angaben der Hines-Verwaltungsgesellschaft per 30. September 2009 mit 58,78 EUR bewertet. Der nachfolgenden Aufstellung können die im Verkaufsprospekt dargestellten Kaufpreise (Seite 47 – 52) und die zum 30. September 2009 ermittelten Bewertungen entnommen werden.

	Ursprünglicher Kaufpreis	Bewertung per 30.09.2009	Beleihungsquote (LTV) zum 30.06.2009	Beleihungsquote (LTV) zum 30.09.2009
Campus-Gebäude E, Uptown München	36.400	33.200	53,3 %	57,68 %
Cadbury Distribution Center, Birmingham	47.000	23.025	93,0 %	100,89 %
Kappa Building, St. Ouen, Paris	91.700	74.000	57,1 %	59,30 %
Eurosquare 1, St. Ouen, Paris	120.800	79.000	36,5 %	46,33 %
15 Suffolk Street, London	36.900	22.643	60,6 %	64,19 %
Marienstraße 15, Frankfurt am Main	22.600	24.400	42,6 %	45,08 %

Circa-Angaben in 1.000 EUR

Diese Angaben ergänzen und ändern die Ausführungen des Verkaufsprospekts in der Fassung des 1. Nachtrags vom 8. September 2009 in den Abschnitten „Veränderung des Nettovermögenswertes, Anteilspreisveränderungen, Anteilsverwässerung“ (Seite 26), „Campus-Gebäude E, Uptown München“ (Seite 47), „Cadbury Distribution Centre, Birmingham“ (Seite 48), „Kappa Building, St. Ouen, Paris“ (Seite 49), „Objekt Eurosquare 1, St. Ouen, Paris“ (Seite 50), „Objekt 15 Suffolk Street, London W1“ (Seite 51), „Objekt Marienstraße 15, Frankfurt am Main“ (Seite 52), „Die bisherige Entwicklung des HECF“ (Seite 54) und „Erwerb von Anteilen am HECF“ (Seite 88).

Jedes Mal, wenn der Zielfonds Einlageverpflichtungen von der Fondsgesellschaft abrufen, werden Class-A-Anteile des Zielfonds an die Fondsgesellschaft ausgegeben. Der Preis für die dann ausgegebenen Class-A-Anteile wird auf der Grundlage des dann geltenden Nettovermögenswertes ermittelt.

Der Nettovermögenswert bestimmt sich unter anderem aus dem Marktwert der Immobilien (Einzelheiten siehe Seite 94 des Verkaufsprospekts).

1.2 Kapitalabrufe des HECF

Das Management des Zielfonds geht aktuell davon aus, dass sich die Kapitalabrufe für die Fondsgesellschaft zeitlich geringfügig verschieben und nach gegenwärtiger Planung wie folgt gegliedert sein werden: Die erste Tranche in Höhe von 30% ist dem aktuellen Kenntnisstand nach im Dezember 2009 durch die Fondsgesellschaft zu leisten. Zwei weitere Tranchen in Höhe von jeweils 35% werden voraussichtlich im März respektive Mai 2010 durch den Zielfonds abgerufen. Somit wäre die Fondsgesellschaft im Mai 2010 vollständig in den Zielfonds investiert. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese zeitlichen Angaben ein mögliches Szenario in Bezug auf die Kapitalabrufe des Zielfonds

darstellen. Das zugesagte Kapital in Höhe von insgesamt 50,0 Mio. EUR kann allerdings auch in davon abweichenden Beträgen und zu anderen Zeitpunkten abgerufen werden. Es kann daher keine Gewähr für den tatsächlichen Eintritt dieses Szenarios übernommen werden.

Die zeitliche Verschiebung der Kapitalabrufe wurde nach den vorstehenden Angaben und unter Berücksichtigung des Platzierungsverlaufs in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Beteiligungsangebots einbezogen. Es ergeben sich hieraus für den Fonds keine signifikanten Abweichungen.

Auf Grundlage der geänderten Parameter in der Prognoserechnung (reduzierter Anteilspreis und zeitliche Verschiebung der Kapitalabrufe) sind keine Ergänzungen in Bezug auf die Aussagen zum prognostizierten Gesamtkapitalrückfluss notwendig. Diese Änderungen haben insoweit keine Auswirkungen auf das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft, das im Abschnitt „Prognoserechnung“ (Seite 67) mit einem gesamten Kapitalrückfluss von rund 163 bis 165 %, bezogen auf das gesamte Gesellschaftskapital (ohne Agio) über eine zehnjährige Laufzeit dargestellt wird.

Diese Angaben ergänzen und ändern die Ausführungen des Verkaufsprospekts in der Fassung des 1. Nachtrags vom 8. September 2009 in den Abschnitten „Erläuterung zum Investitionsplan (Prognose) – 1. Erwerb der Zielfondsanteile“ (Seite 62), „Kapitalrückfluss- beziehungsweise Ausschüttungsprognose“ (Seite 65) und „Planzahlen der Emittentin (Prognose)“ (Seite 125).

1.3 Vorübergehende Überschreitung der Loan-to-Value-Quote (LTV-Quote)

Aufgrund der aktuellen Bewertungen sieht sich der Zielfonds auf der Finanzierungsseite derzeit mit einer erhöhten LTV-Quote (Beleihungsquote) in Höhe von 58,0% konfrontiert. Mit dem kreditgebenden Geldinstitut wurde jedoch vereinbart, dass im 1. Quartal 2010 Teile des gewährten Darlehens zurückgeführt werden, sodass ein Erreichen der ursprünglichen Beleihungsquote in Höhe von 50,0% wieder erzielt wird. Im Juli 2009 hat das Management des Zielfonds die im derzeitigen Marktumfeld attraktiven Zinskonditionen für eine Verlängerung der Laufzeit der Zinssicherungsgeschäfte genutzt. Somit lag am Ende des 3. Quartals 2009 die durchschnittliche Laufzeit der bestehenden Zinssicherungsgeschäfte bei nun circa 4,3 Jahren.

Diese Angaben ergänzen und ändern die Ausführungen des Verkaufsprospekts in der Fassung des 1. Nachtrags vom 8. September 2009 in den Abschnitten „Fremdfinanzierung auf Ebene des Zielfonds“ (Seite 24) und „Anteilsentwicklung HECF“ (Seite 53 f).

2. Zwischenzeitliche Veränderungen des Investitionsmarktes

Bei einer Betrachtung der wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb der Europäischen Union (EU) gehen Experten hierzulande davon aus, dass in 2009 voraussichtlich der Tiefpunkt der Finanz- und Wirtschaftskrise erreicht sein wird. Seit der zweiten Jahreshälfte 2009 sind in der gesamteuropäischen Wirtschaft erste Erholungstendenzen zu beobachten. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands ist im 2. Quartal 2009 lediglich 0,2% gegenüber dem Vorquartal gesunken.

Sowohl Investoren als auch Konsumenten in nahezu allen Bereichen der Wirtschaft und Ländern der EU sehen der zukünftigen Entwicklung gegenwärtig optimistischer entgegen. Auch an den Finanzmärkten ist ein Rückgang der Anspannungen und Belastungen der letzten Monate zu verzeichnen. Dies äußert sich durch verbesserte Kreditkonditionen und ein zunehmendes Kreditgeschäft und wird durch den derzeit weiterhin niedrigen Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) in Höhe von 1,0% unterstützt.

Im Verkaufsprospekt wurde ursprünglich beschrieben, dass sich Schätzungen zufolge die Entwicklung der europäischen Wirtschaft in 2010 innerhalb einer Bandbreite von -0,7 und einem Plus von 0,7% bewegen könnte. Für das Geschäftsjahr 2010 wird aus heutiger Sicht nicht mit einem weiteren Rückgang des BIP, sondern mit einem leichten Erholungsprozess der Wirtschaft gerechnet. Unterstützt werden diese Erwartungen von der Entwicklung des Ifo-Geschäftsklimaindex. Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich im Oktober 2009 den siebten Monat in Folge aufgehellt.

Auf dem europäischen Immobilienmarkt wird eine zeitlich leicht verschobene analoge Entwicklung erwartet. Obwohl noch bis einschließlich 2010 mit fallenden Mieten zu rechnen ist, wird ab dem Jahr 2011 eine teilweise deutliche Erholung des Mietmarktes prognostiziert.

Die vorstehenden Angaben ergänzen und ändern die Ausführungen des Verkaufsprospekts in der Fassung des 1. Nachtrags vom 8. September 2009 in den Abschnitten „Wirtschaftliche Rahmenbedingungen“ (Seite 35) und „Der europäische Immobilienmarkt“ (Seite 36) mit Bezug auf die jeweiligen, identischen Quellen.

3. Änderungen bei dem Hines Pan-European Core Fund (nachfolgend „HECF“ oder „Zielfonds“ genannt)

Die IDEENKAPITAL Metropolen Europa GmbH & Co. KG, an der sich die Anleger beteiligen, investiert in Class-A-Anteile des Zielfonds und partizipiert damit sowohl an den bisher durchgeführten als auch an den zukünftigen Investitionen

Prospektnachtrag.

des Zielfonds. Bei dem Zielfonds haben sich die nachfolgenden Änderungen ergeben:

3.1 Wegfall des Class-P-Anteils der Hines-Gesellschaften

Zum Datum der Prospektaufstellung war in den Sonderbedingungen des Zielfonds vorgesehen, dass ein Class-P-Anteil an Hines-Gesellschaften ausgegeben wird, mit dem im Wesentlichen die gleichen Rechte und Pflichten verbunden sind wie mit den Class-A-Anteilen der Investoren des Zielfonds. Dieser Class-P-Anteil sollte anfänglich null betragen und sich gegebenenfalls entsprechend einer etwaigen positiven Entwicklung der im Verkaufsprospekt dargestellten und jährlich zu ermittelnden Bonusbezugsgröße erhöhen. Bei jeder Änderung des Class-P-Anteils der Hines-Gesellschaften im Rahmen des im Verkaufsprospekt dargestellten Bonusverfahrens wäre eine entsprechende Anpassung der Class-A-Anteile der Investoren des Zielfonds (insbesondere der Fondsgesellschaft) erfolgt.

Nach dem Datum der Prospektaufstellung haben sich diesbezüglich in den Sonderbedingungen des Zielfonds folgende Änderungen ergeben: Die Hines-Gesellschaften erhalten keinen Class-P-Anteil an dem Zielfonds und keinen Bonus auf diesen (weggefallenen) Class-P-Anteil. Damit entfallen auch das im Verkaufsprospekt dargestellte Bonusverfahren betreffend den (weggefallenen) Class-P-Anteil und die Anpassung der Class-A-Anteile der Investoren aufgrund von Änderungen bei dem (weggefallenen) Class-P-Anteil.

Die vorstehenden Angaben ergänzen und ändern die Ausführungen des Verkaufsprospekts in der Fassung des 1. Nachtrags vom 8. September 2009 in den Abschnitten „Interessenkonflikte der Hines-Gruppe“ (Seite 20), „Erwerb von Anteilen am HECF“ (Seite 88), „Ausschüttungen“ (Seite 90), „Allgemeine Rückgaberechte“ (Seite 91), „Besondere Rückgaberechte“ (Seite 91), „Anpassung der Class-A-Anteile“ (Seite 93), „Anpassung des Class-F- und des Class-P-Anteils“ (Seite 93), „Class-A-Anteile“ (Seite 94), „Bewertung der Immobilieninvestitionen und Bestimmung des Nettovermögenswertes pro Anteil“ (Seite 94). Vollständig gestrichen sind die Abschnitte „Class-P-Anteil“ (Seite 93), „Bonus für den Class-P-Anteil“ (Seite 96) und „Endgültiger Bonus, Höchststand der Bonusbezugsgröße“ (Seite 97).

Der Wegfall des erfolgsabhängigen Class-P-Anteils für die Hines-Gesellschaften hat keine Auswirkungen auf den prognostizierten Gesamtkapitalrückfluss der Fondsgesellschaft. In der Prognoserechnung auf Seite 65 ff. des Verkaufsprospekts wurde eine wirtschaftliche Entwicklung unterstellt, die ohnehin nicht zu Bonuserhöhungen des zum Datum der Prospektaufstellung vorgesehenen Class-P-Anteils geführt hätte.

3.2 Wegfall der Unterteilung der Anteilsklasse

„Class-A-Anteile“ in Anteilsserien

Die Investoren des Zielfonds (insbesondere die Fondsgesellschaft) investieren in Class-A-Anteile des Zielfonds. Zum Datum der Prospektaufstellung war in den Sonderbedingungen des Zielfonds vorgesehen, dass bei jedem Kapitalabruf des Zielfonds eine neue Serie von Class-A-Anteilen an die Investoren des Zielfonds ausgegeben wird.

Nach dem Datum der Prospektaufstellung hat sich diesbezüglich in den Sonderbedingungen des Zielfonds folgende Änderung ergeben: Die vom Zielfonds ausgegebenen Class-A-Anteile werden nicht in unterschiedliche Serien unterteilt.

Die vorstehenden Angaben ergänzen und ändern die Ausführungen des Verkaufsprospekts in der Fassung des 1. Nachtrags vom 8. September 2009 in den Abschnitten „Grundsätzliche Risiken mittelbarer Immobilieninvestitionen/ Blind-Pool“ (Seite 18), „Veränderung des Nettovermögenswertes, Anteilspreisveränderungen, Anteilsverwässerung“ (Seite 26), „Erwerb der Zielfondsanteile“ (Seite 614–62), „Erwerb von Anteilen am HECF“ (Seite 88), „Ausschüttungen“ (Seite 90), „Allgemeine Rückgaberechte“ (Seite 91), „Besondere Rückgaberechte“ (Seite 91), „Anpassung der Class-A-Anteile“ (Seite 93), „Anpassung des Class-F- und des Class-P-Anteils“ (Seite 93), „Class-A-Anteile“ (Seite 94), „Bewertung der Immobilieninvestitionen und Bestimmung des Nettovermögenswertes pro Anteil“ (Seite 94).

3.3 Änderung der besonderen Rückgaberechte der

„Specified German Investors“

Im Verkaufsprospekt wird ausgeführt, dass sich an dem Zielfonds HECF, an dem sich die Fondsgesellschaft beteiligt, auch so genannte „Specified German Investors“ beteiligen können. Bei diesen handelt es sich um deutsche Versicherungen und Pensionskassen, die dem Versicherungsaufsichtsgesetz unterliegen.

Nach dem Datum der Prospektaufstellung haben sich in den Sonderbedingungen des Zielfonds folgende Änderungen hinsichtlich der besonderen Rückgaberechte der Specified German Investors ergeben:

Zum Datum der Prospektaufstellung war in den Sonderbedingungen des Zielfonds vorgesehen, dass die „Specified German Investors“ zusätzlich zu den allgemeinen Rückgaberechten oder anstatt der allgemeinen Rückgaberechte jederzeit die Rücknahme ihrer Anteile mit einer Ankündigungsfrist von zwei Jahren verlangen können. Diese Ankündigungsfrist wurde nunmehr in den aktuellen Sonderbedingungen auf sechs Monate verkürzt.

Darüber hinaus sehen die aktuellen Sonderbedingungen des Zielfonds folgende neue Zusatzregelung vor: Bei einer Rücknahme von Anteilen, die nach Ablauf der Mindesthaltefrist erfolgt und bei der der Zeitraum zwischen der Ankündigung des Rücknahmeverlangens und der Rücknahme weniger als zwei Jahre beträgt, fällt eine Rückgabegebühr in Höhe von 5 % des Nettoanteilswertes pro Anteil der Class-A-Anteile an. Die Rückgabegebühr kommt dem HECF zugute. Die vorstehenden Angaben ergänzen und ändern die Ausführungen des Verkaufsprospekts in der Fassung des 1. Nachtrags vom 8. September 2009 im Abschnitt „Besondere Rückgaberechte“ (Seite 91).

Derzeit sind keine deutschen Versicherungen oder Pensionskassen an dem Zielfonds HECF beteiligt. Sofern die vertragliche Besserstellung der „Specified German Investors“ im Wege der Verkürzung der Ankündigungsfrist dazu führt, dass sich deutsche Versicherungen und Pensionskassen an dem Zielfonds HECF beteiligen, könnte der Zielfonds mit dem investierten Kapital gegebenenfalls zusätzliche Immobilieninvestitionen vornehmen und das Immobilienportfolio des Zielfonds erweitern.

Die Verkürzung der Ankündigungsfrist ermöglicht den Specified German Investors eine vorzeitige Rückgabe ihrer Anteile an dem Zielfonds. Die Ausübung von Rückgaberechten von Investoren des Zielfonds ist für die Fondsgesellschaft mit dem nachfolgenden Risiko verbunden, das bereits im Verkaufsprospekt dargestellt wurde: Da die Hines-Verwaltungsgesellschaft nicht verpflichtet ist, bei dem Zielfonds ein Minimum an liquiden Barmitteln zum Zwecke der Rücknahme von Anteilen seiner Investoren vorzuhalten, kann die Ausübung von Rückgaberechten von Investoren des Zielfonds dazu führen, dass Immobilienveräußerungen zu ungünstigen Konditionen oder unter Marktwert getätigt werden müssen mit negativen Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger.

4. Wegfall des Sub-Funds HEVAF II

Der Zielfonds HECF, an dem sich die Fondsgesellschaft beteiligt, ist, wie im Verkaufsprospekt dargestellt, ein Sub-Fund des Hines Real Estate Master FCP-FIS (nachfolgend „Hines Master-Fund“). Im Verkaufsprospekt ist ein weiterer Sub-Fund des Hines Master-Fund genannt, der Hines European Value Added Fund II (nachfolgend HEVAF II). Dieser Sub-Fund, an dem die Fondsgesellschaft nicht beteiligt war, besteht nicht mehr.

Die vorstehenden Angaben ergänzen und ändern die Ausführungen des Verkaufsprospekts in der Fassung des 1. Nachtrags vom 8. September 2009 in den Abschnitten


„Risiken im Zusammenhang mit dem Zielfonds, Beteiligungsstruktur“ (Seite 19) und „Zielfonds der Fondsgesellschaft (HECF), Hines Master-Fund, Hines-Verwaltungsgesellschaft, Depotbank, weitere Investoren“ (Seite 71).

5. Änderung im Vorstand der Anbieterin

Herr Christian Middelberg wird zum 31. Dezember 2009 aus der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG ausscheiden und seine Vorstandstätigkeit niederlegen.

Diese Angabe ergänzt und ändert die Ausführungen des Verkaufsprospekts in der Fassung des 1. Nachtrags vom 8. September 2009 in den Abschnitten „Prospektverantwortung“ (Seite 9) und „Vertragspartner“ (Seite 112).

Düsseldorf, 9. November 2009



Christian Middelberg – Vorstand –
IDEENKAPITAL Financial Engineering AG



Marc Schlotterbeck – Prokurist –
IDEENKAPITAL Financial Engineering AG

