



Investment – Memorandum

Boulevard Bielefeld

- First Location in Secondary City -

Strictly Private & Confidential

GKI Immobilien GmbH
Germany – September 2006

Inhaltsverzeichnis

1. Executive Summary	3
2. Prozess und Kontaktdaten	5
3. Wirtschaftliche Lage	7
4. Immobilienmarkt	8
4.1 Immobilienmarkt Deutschland	8
4.2 Investmentmarkt Deutschland	10
5. Das Objekt: Boulevard Bielefeld	12
5.1 Standort Bielefeld	13
5.2 Immobilienmarkt Bielefeld	17
5.3 Objektstandort:	
Neues Bahnhofsviertel Bielefeld	19
5.3.1 Parkhaus	23
5.3.2 Bürocenter	25
5.3.3 Fitness- und	
Entertainment-Center	27
5.4 Mieterliste zum	
31. Julii 2006	29
5.5 Sonstiges	31
6. Kontakt-Daten	32
7. Fotos	33

Table of Contents

1. Executive Summary	3
2. Process and Contact-Facts	5
3. Germany's Economic Situation	7
4. The Property Market	8
4.1 Germany's property market	8
4.2 Germany's Investment Market	10
5. The Property: Boulevard Bielefeld	12
5.1 The Location: Bielefeld	13
5.2 The Property Market: Bielefeld	17
5.3 Location:	
New Main Station Area	19
5.3.1 The Multi-Storey Car Park	23
5.3.2 The Office Center	25
5.3.3 The Fitness- and	
Entertainment Center	27
5.4 Tenants List as of	
31st July 2006	29
5.5 Miscellaneous	31
6. Contact-Facts	32
7. Photos	33

1. Executive Summary

Chance:

Mit der Premium-Immobilie Boulevard Bielefeld bietet sich dem Investor die seltene Gelegenheit, in allerbesten Lage von Bielefeld zu investieren und damit von dem für Bielefeld einzigartigen Standort mit seinem Wertsteigerungspotenzial zu profitieren.

Standort:

Die Immobilien am Boulevard Bielefeld liegen zentral im neuen Bahnhofsviertel von Bielefeld. Die Immobilie ist direkt verbunden mit dem Bielefelder Hauptbahnhof (ICE-Fernbahnhof) und profitiert von dessen hoher Frequenz und der hervorragenden Verkehrsanbindung.

Objekt:

Das Investitionsobjekt „Boulevard Bielefeld“ besteht aus einem unmittelbar an den Hauptbahnhof angrenzenden Parkhaus mit mehr als 800 Stellplätzen,

1. Executive Summary

Opportunity:

The premium property Boulevard Bielefeld represents an exceptional opportunity to invest in a very promising area of Bielefeld and thus to profit from the location unique for Bielefeld including its appreciation capacity.

The Location:

The Property on Boulevard Bielefeld is centrally located in the new main station area of Bielefeld. It is directly linked with the highly frequented Bielefeld Hauptbahnhof (High-Speed InterCity-Express train station) profiting from its traffic volume.

The item of property:

The capital investment object called Boulevard Bielefeld consists of a multi-storey car park neighboring the Hauptbahnhof (main station) with a parking space for more than 800 cars and a business center

Boulevard Bielefeld



einem Bürokomplex mit insgesamt ca. 8.920 m² Bürofläche und 280 weiteren Stellplätzen sowie dem Entertainment-Center u.a. mit einem Fitnessstudio und einer Bowlingbahn. Im Erdgeschoss des Parkhauskomplexes befinden sich diverse Gastronomiebetriebe, die von den starken Zuschauerfrequenzen aus dem Büro- und Freizeitkomplex sowie dem nahen Hauptbahnhof profitieren.

Vermietungsstand:

Das Objekt ist nahezu vollständig vermietet. Die gewichtete Durchschnittslaufzeit der Mietverträge beträgt ca. 11,3 Jahre (Stand 31. Juli 2006). Für die noch nicht vermieteten Flächen wird der Verkäufer eine Erstvermietungsgarantie für fünf Jahre übernehmen.

Mietertrag:

Der Jahresnettommietertrag beläuft sich derzeit auf ca. 3.480.000 €. Die Details der Mietverträge sind in der Mieterliste (Ziffer 5.4) im einzelnen aufgeführt.

Finanzierung:

Der Verkäufer hat im Vorfeld der Transaktion die Finanzierung des Objektes angefragt. Ein renommiertes Kreditinstitut wird mind. 42,0 Mio. € auf non-recourse-Basis finanzieren.

Kaufpreis:

GKI Immobilien GmbH ist beauftragt, Gebote entgegenzunehmen.

with a 8.920 m² office area including a parking lot for 280 more cars plus an entertainment center accommodating, among others, a fitness center and a bowling alley. On the ground floor of the car park you will find a diversity of bars and restaurants making good profits from by passers coming from the business centre and the entertainment center including the nearby main station.

Rent out Situation:

The object is almost completely rented out. The assessed average duration of the lease contracts is app. 11.3 years as of 31st of July. The seller will guarantee the first rent out for five years of the not yet rented areas.

Rental contract:

The annual rental contract totals net 3.480.000 € at present. The details of the rental contracts are shown separately in the tenants list as of 31st July 2006.

Financing:

The Vendor asked for financing before transaction. A worldwide operating bank is intrested to finance min. 42.0 Mln. € on a non-recourse-Basis.

Purchase price:

GKI Immobilien GmbH is charged to accept any bids.

2. Prozess und Kontakt

Verkäuferin des Objektes Boulevard Bielefeld ist die PEG Projektentwicklungsgesellschaft „Neues Bahnhofsviertel“ mbH, Bielefeld, eine Tochtergesellschaft der Goldbeck-Gruppe. Die Goldbeck-GmbH mit Sitz in Bielefeld ist eine mittelständische, unternehmergeführte Unternehmensgruppe, die sich seit mehreren Generationen auf den Gewerbebau und anverwandte Dienstleistungen spezialisiert hat. Die Gesamtleistung der Gruppe betrug in 2005 insgesamt fast 500 Mio. €. Das Creditreform-Rating beträgt 110 (ausgezeichnete Bonität). GKI Immobilien GmbH ist exklusiv mit dem Verkauf des Objektes „Boulevard Bielefeld“ beauftragt.

Dieses Investment-Memorandum soll einer geringen Anzahl von potentiellen Investoren die notwendigen Informationen für ein indikatives Gebot zur Verfügung stellen. Potenzielle Investoren werden gebeten, an GKI Immobilien GmbH ein schriftliches Kaufpreisangebot zu richten und dabei alle Konditionen, die mit diesem Gebot verbunden sind, zu benennen.

Auf Grundlage der erhaltenen indikativen Kaufpreisangebote wird einer sehr begrenzten Auswahl von Investoren eine ausführliche Dokumentation der objekt-spezifischen Informationen für deren

2. Process and Contact-Facts

The seller of the properties at Boulevard Bielefeld is the PEG Projektentwicklungsgesellschaft Neues Bahnhofsviertel mbH, Bielefeld, a subsidiary of Goldbeck-Group. The Goldbeck-GmbH with its headquarters in Bielefeld is a medium-sized corporate group and has specialised on the construction of business enterprises and related services for many generations. The group's total operating performance totaled almost € 500 millions in 2005. The rating of Creditreform is 110 (excellent credit standing). GKI Immobilien GmbH has been exclusively put in charge of selling the item of Boulevard Bielefeld.

This investment-memorandum is supposed to place the necessary information at the disposal of a limited number of potential investors to make an indicative bid. Potential investors are required to make a bid in writing to GKI Immobilien GmbH and at the same time to name all terms connected to this bid.

After receiving indicative offers of potential investors a detailed documentation of the specific information related to the property will be made available for a very small selection of investors for their due diligence. To this end a virtual data room will be set up. After making the indicative



Due Diligence zugänglich gemacht. Zu diesem Zweck wird ein virtueller Datenraum eingerichtet. Nach Abgabe des indikativen Angebotes haben potenzielle Investoren die Möglichkeit, das Objekt nach Absprache in Begleitung zu besichtigen.

Über die weiteren Schritte des Verfahrens werden die Investoren nach Gebotsabgabe ausführlich informiert. Fragen zum Objekt und zum Transaktionsprozess sind zu richten an:

bid potential investors will have the opportunity to make an escorted visit to the property according to agreement.

After making the bid the investors will get detailed information about the further steps of the process. Further questions concerning the property and the transaction may be directed to:

Kontakt-Daten / Contact-Facts

GKI Immobilien GmbH

Herrn Dr. Harald Gude
Schedestraße 10
53113 Bonn
Germany

Fon: +49 (0) 228 / 5 28 82 - 20
Cell: +49 (0) 163 / 5 490 690
Fax: +49 (0) 228 / 5 28 82 - 11
E-Mail: h.gude@gki-immobilien.de

3. Wirtschaftliche Lage Deutschlands

Die deutsche Wirtschaft hat im Laufe des letzten Jahres deutlich an Fahrt gewonnen, was insbesondere im rasanten Anstieg des ifo-Geschäftsklimaindex zum Ausdruck kommt. Seit August 2005 stieg der Index fast stetig und spiegelt damit den zunehmenden Optimismus der deutschen Industrie wider. Solch positive Lageeinschätzungen und Erwartungen wurden für die deutsche Wirtschaft seit den Boomjahren nach der Wiedervereinigung

3. Germany's Economic Situation

During the last year the German economy has risen sharply which is expressed, above all, by the rapid rise of the Ifo-barometer for the business climate. Since August 2005 the index has almost steadily risen. Thus the increasing optimism in German industry has been reflected. Such a good assessment and hopeful expectations have not been registered for Germany's economy ever since the booming years after the re-unification.

Deutschland – Wirtschaftlicher Überblick / Germany – Economic Overview

Wirtschaftsindikatoren	2003	2004	2005	2006 ^E	2007 ^E
BIP Wachstum / Gdp growth	0.0	1.6	0.9	1.7	1.0
Arbeitslosenquote / Unemployment rate	10.5	10.5	11.7	11.1	10.9
Inflation	1.1	1.7	2.0	1.7	2.3
Privater Konsum	0.1	0.6	0.0	0.6	0.1
Investition	-0.2	2.6	4.0	5.5	4.0
Industrielle Produktion	0.1	2.4	2.9	3.4	2.2
US\$ / EUR (average)	1.13	1.24	1.26	1.29	–
US\$ / EUR (end of the year)	1.26	1.35	1.19	1.34	–
Zinsen / Interest rate: 3 months	2.1%	2.2%	2.5%	2.8%	3.2%
Zinsen / Interest rate: 10 years	4.3%	3.7%	3.3%	3.7%	3.8%

*Jährliche Wachstumsrate in % sofern nicht anderweitig angezeigt. ^E Expected

*annual growth rate percentage if not further indicated.

Quelle: Consensus Economics, Status März 2006

nicht mehr registriert. Dieser positive Trend wird gestützt von einer Welle von Investmentaktivitäten und steigenden Auftragseingängen.

Nach den Prognosen führender Wirtschaftsinstitute in Deutschland wird sich der Aufschwung fortsetzen und gar an Breite gewinnen. Der Exportsektor wird nach wie vor boomen und auch der private Konsum wird wieder anziehen.



4. Immobilienmarkt

4.1. Immobilienmarkt Deutschland

Nach dem Rückgang der deutschen Büroimmobilienmärkte in den Jahren 2001 / 2002 - gekennzeichnet von einem deutlichen Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage – hat sich die Situation auf den Immobilienmärkten in 2005 deutlich

This hopeful trend towards more economic growth has been supported by a wave of investment activities and increasing incoming orders.

According to forecasts of leading German economic research institutes the upswing will continue and will even gain ground. The export will continue to be booming and private consumption, too.

4. The Property Market

4.1. Germany's Property Market

After the market for office premises, having clearly been marked by a state of imbalance between supply and demand, went into decline in 2001 / 2002 the situation cooled off noticeably in 2005. The trend towards a stabilisation, that could be seen to emerge already in the last six months of 2004, has been continued until today. The demand for office space is increasing now. Top rent rising, is a sign for the stabilization of markets, too.

Aside from the so called top-five locations of Hamburg, Frankfurt / Main, Duesseldorf, Munich and Berlin investors have increasingly been focussing on the

entspannt. Der sich bereits im zweiten Halbjahr 2004 abzeichnende Trend der Marktstabilisierung hat sich bis heute fortgesetzt. Die Flächennachfrage zieht wieder an; auch das Steigen der Spitzenmieten ist ein Indiz sich stabilisierender Märkte.

Neben den sogenannten Top-Five Standorten Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf, München und Berlin sind in den letzten Jahren immer stärker regionale Immobilienmärkte oder sogenannte „B-Städte“ in den Fokus der Investoren gerückt. Hierbei handelt es sich in der Regel um Städte mit einer Einwohnerzahl von mehr als 100.000 bis zu 600.000. Die Städte sind fast immer von hoher Zentralität.

Aus Investorensicht wird insbesondere die hohe Stabilität der B-Standorte geschätzt. Zwar handelt es sich um relativ intransparente, lokal geprägte Märkte, doch ist auch an diesen Standorten eine zunehmende Professionalisierung des Immobilienmarktes zu beobachten. B-Städte unterscheiden sich von den Top-Standorten in der Regel hinsichtlich ihres Standortprofils. Die Wirtschaftsstruktur ist dort meist durch national und regional tätige Unternehmen geprägt. Die Immobilienmärkte sind kleiner als die der Metropolen, die Büromärkte stark

regional property markets or the so called B-Cities. B-Cities are as a rule cities with a number of inhabitants of more than 100.000 up to 600.000. The cities are in almost every case in a central location.

Investors especially appreciate the stability of B-Cities. Certainly, markets in these locations are relatively intransparent and are a product of their local environment, but you will find that they are increasingly professional. B-Cities differ, as a rule, from the top-five locations with regard to their typical profile. Their economic structure is characterized by companies operating both nationally and regionally. Property markets here are smaller than the ones in the large cities, the office space markets are clearly characterized by owner-occupation. Certainly, also here the vacancy rate increased at the beginning of the millennium, but it is at an increasingly lower level in the B-cities compared to the large cities. In most of the B-Cities in West-Germany you will find now vacancy rates between 3 % and 7 %, which is really a low rate compared to the ones in Frankfurt, Munich and Duesseldorf where you will find a two-digit vacancy rate.

durch Eigennutzer geprägt. Zwar nahmen auch hier Anfang des Jahrtausends die Leerstände zu, liegen jedoch in den westdeutschen B-Städten auf einem weit aus niedrigerem Niveau als in den Metropolen. An den meisten westdeutschen B-Standorten werden derzeit Leerstandsraten zwischen 3% und 7% beobachtet, gegenüber deutlich zweistelligen Leerstandsdaten in Frankfurt, München und Düsseldorf ein geradezu niedriger Wert.



4.2. Investmentmarkt Deutschland

Der deutsche Investmentmarkt ist vom Transaktionsvolumen her der größte in Kontinentaleuropa. Im Jahre 2005 belief sich das Investmentvolumen auf mehr als 50 Mrd. €, wobei ausländische Investoren mit Abstand die aktivste Gruppe auf dem Markt stellten. Das Marktgeschehen war in den letzten Jahren von einer Vielzahl von Portfoliogroßtransaktionen gekennzeichnet – ein Trend, den es bis dato so noch nicht gab. Weiter belebt hat sich daneben auch der Markt für Einzeltransaktionen.

Zinsen nahe der historischen Tiefststände, günstige Fremdkapitalfinanzierungen sowie das Vertrauen in wieder erstarkende Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte

4.2. Germany's Investment Market

The German investment market is the largest in continental Europe regarding the volume of financial transactions. In 2005 the investment volume totaled up to over 50 billions €, and international investors formed the most active group on the market. In the past few years the business has been characterized by large volume portfolio transactions; a trend unparalleled to date. Apart from this, the market for single transactions has continued to be stimulated.

Interest rates being close to the historic lowest rate and financial conditions being favourite plus investors trusting in the recovering of markets of residential and office buildings have made Germany

haben Deutschland zu einem attraktiven Standort für Immobilieninvestments gemacht. Deutschland steht insbesondere bei angelsächsischen Opportunity- und Private-Equity-Funds im Anlagefokus, doch auch institutionelle und private Investoren sind auf dem Markt sehr aktiv.

Die hohe Nachfrage trifft in vielen Segmenten aktuell nicht auf ein entsprechend großes Angebot. Auf viele Portfolios werden derzeit Portfolioaufschläge bezahlt. Auch die Nachfrage nach Top-Büroimmobilien in sehr guten Lagen kann im Moment kaum befriedigt werden. Für die Jahre 2006 und 2007 wird mit einer anhaltend hohen Investmentnachfrage in Deutschland bei weiter steigendem Engagement seitens ausländischer Anleger gerechnet.

an attractive location for property investment. Especially Anglo-Saxon investors in opportunity- and private-equity-funds are focussing on the German market, but institutional and private investors, too. The high demand in many market segments does not meet sufficient supply at the moment. For many portfolios additional charges were paid. In addition, the demand for top office space in very good locations can hardly meet the supply at present. For the next years the forecast is a sustainably high demand for property investment in Germany and it is expected, that foreign investors will show sustainable interest in getting financially involved.



Standort Bielefeld / Location Bielefeld



5. Das Objekt: Boulevard Bielefeld

5.1 Standort Bielefeld

Mit knapp 330.000 Einwohnern und einer Fläche von 258 km² gehört Bielefeld zu den 20 größten Städten Deutschlands. Traditionsfirma von Weltruf, ein gesunder Branchenmix vorwiegend mittelständisch geprägter Unternehmen, eine hohe Dienstleistungskultur und eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur bestimmen die Standortqualität Bielefelds ebenso

5. The Property: Boulevard Bielefeld

5.1 The Location: Bielefeld

Bielefeld is one of the 20 largest cities in Germany housing 330.000 inhabitants on an area of 258 km². It is characterized by traditionally-minded business enterprises of global renown. It is noted for housing a healthy mix of branches that predominantly consist of medium-sized companies with a well developed services sector and, what distinguishes this city, is an excellent traffic infrastructure that contributes to the locational qualities in the same way as the wide range of innovative and internationally oriented institutes and colleges including the university.

The economic location Bielefeld, housing more than 130.000 employees subject to social insurance contributions and receiving 50.000 commuters every day, is leading in the region of Ostwestfalen-Lippe. Formerly known as being a center for linen weaving, today Bielefeld is the site where globally renowned enterprises of several branches are located such as food and semi-luxury, printing and clothing plus the building industry and mechanical engineering. Enterprises such as Dr. Oetker, Seidensticker, Graphia, Dürkopp, Windsor, Gildemeister, Schüco, Goldbeck and Alcina are only a few examples standing for many others and

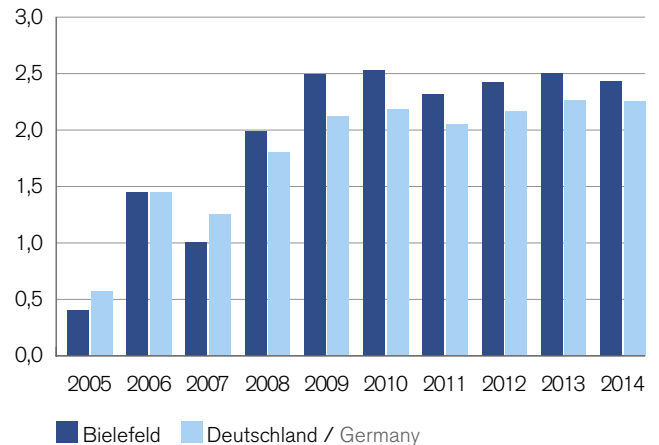
wie die innovativ und international ausgerichtete Hochschullandschaft.

Mit mehr als 130.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und täglich etwa 50.000 Einpendlern ist der Wirtschaftsstandort Bielefeld führend in der Region Ostwestfalen-Lippe. Ursprünglich ein Zentrum der Leinenweberei sind heute weltweit bekannte Unternehmen aus der Nahrungs- und Genussmittelindustrie, der Druck- und Bekleidungsindustrie sowie der Bauwirtschaft und des Maschinenbaus in Bielefeld ansässig. Firmen wie Dr. Oetker, Seidensticker, Graphia, Dürkopp, Windsor, Gildemeister, Schüco, Goldbeck und Alcina stehen für viele andere und dokumentieren die breit gefächerte Wirtschaftsstruktur der ostwestfälischen Metropole. Im nur wenige Kilometer entfernten Gütersloh haben weitere Weltmarken wie Bertelsmann und Miele ihren Stammsitz.



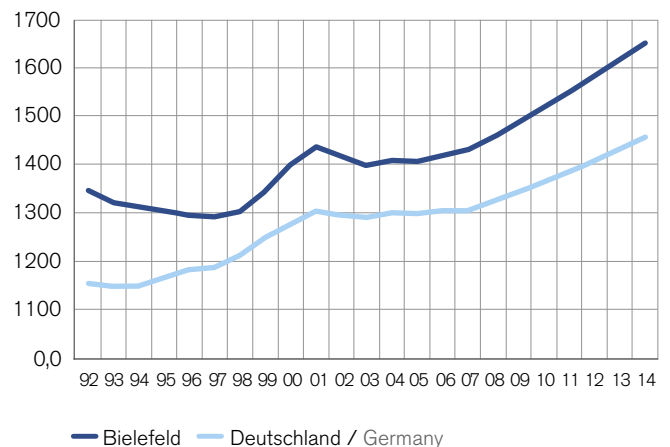
Wirtschaftsentwicklung - Produktion Economic development - output

in vH geg. Vorjahr / in per cent opposite last year



Verfügbares Monatseinkommen pro Kopf Disposable monthly per-capita income

Euro



display the diversity of the economic structure of this metropolis in the region of East Westphalia/Lippe. In Gütersloh, a city in only a few kilometers distance, there are the headquarters of even more

Etwa ein Viertel aller Beschäftigten in Bielefeld sind im produzierenden Gewerbe tätig, weitere drei Viertel im Dienstleistungsbereich. Der primäre Sektor spielt so gut wie keine Rolle.

Der Anteil des öffentlichen Sektors an der regionalen Produktion liegt über dem deutschen Durchschnitt. Dies ist vor allem auf die Universität und die zwei Fachhochschulen zurückzuführen. Die Universität, die beiden Fachhochschulen und weitere öffentliche Einrichtungen streben eine enge Verzahnung mit der Wirtschaft an. Ziel dabei ist es, ein innovationsfreundliches Klima zu schaffen. Insbesondere Firmen aus wachstumsstarken Branchen – wie beispielsweise aus dem Dienstleistungsbereich – sollen dazu bewegt werden, sich noch stärker in Bielefeld anzusiedeln.

Für die kommenden Jahre lassen die Rahmenbedingungen ein im deutschen Vergleich überdurchschnittliches Wachstum der regionalen Produktion und der verfügbaren Einkommen erwarten.

Die Region verfügt über eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur. Sie liegt zentral in einem zusammenwachsenden Europa. Die A 2 verbindet West- und Osteuropa von Paris, Brüssel, Köln, das Ruhrgebiet über Berlin und Warschau bis nach Moskau. Gleiches gilt für den Zugverkehr.

enterprises that have become world trademarks such as Bertelsmann and Miele.

In Bielefeld, approximately 25 % of all employees are working in the producing sector, 75 % are working in the services sector. The primary sector hardly plays a role.

The share of the public sector in the regional output is above the German average. This can be explained by the presence of the university and the two technical colleges. The university, the two technical colleges and further public facilities are pursuing a close interlocking with business. Their objective is to create a climate receptive to innovation. Especially companies that are part of ever growing industries, such as for example the services sector, are to be motivated to settle down in Bielefeld.

For the years to come the general set-up is expected to create a growth of regional output and disposable income above the German average.

The region has an excellent traffic infrastructure. It is in a central location of an increasingly interacting Europe. The highway A2 (Autobahn) links the West and East of Europe beginning in Paris, via Brussels, Cologne, the Ruhr-District and Berlin, up to Warsaw and Moscow. The same applies to the railway system.



Bielefeld liegt an der zentralen Verkehrsachse Köln/Berlin. Die Seehäfen werden über die A 30 und die A 33 mit der Region verbunden. Die A 44 bildet die Verknüpfung mit Tschechien. Die Regionalflughäfen Münster/Osnabrück und Paderborn/Lippstadt sind beide nur etwa 50 km entfernt und aufgrund guter Verkehrsanbindung kurzfristig zu erreichen.

Bielefeld is located next to the vital traffic axle from Cologne to Berlin. The seaports are connected with the region of Bielefeld via the A 30 and A 33 highways. The A 44 makes the link to Czechia. Both, the regional airports Münster/Osnabrück and Paderborn/Lippstadt are only in 50 km distance and are very convenient as far as public transportation is concerned.

5.2. Immobilienmarkt Bielefeld

Im Zuge des strukturellen Wandels der Wirtschaft hat sich Bielefeld in den letzten 20 Jahren von einer traditionellen Industrieregion zu einem Dienstleistungsstandort entwickelt. In den kommenden Jahren werden sich die strukturellen Änderungen weiter fortsetzen. Der Dienstleistungssektor wird seine Stellung festigen. Sein Anteil an der regionalen Produktion wird weiter steigen. Seit dem Ende der 90er Jahre schlug sich der strukturelle Wandel der Wirtschaft in einer steigenden Zahl an Bürobeschäftigten nieder. Nach einer Unterbrechung dieser Entwicklung in den Rezessionsjahren 2002 und 2003 hat der Markt wieder Fahrt aufgenommen, und die Beschäftigtenzahl steigt seit 2005 wieder. In den nächsten Jahren wird erwartet, dass die Entwicklung besser ausfallen wird als in Deutschland insgesamt, insbesondere der Dienstleistungsbereich in der Stadt weiter ausgebaut wird.

Der Büroflächenbestand in Bielefeld beträgt derzeit etwa 1,37 Mio. m². Das Flächenangebot ist seit Mitte der 90er Jahren lediglich um insgesamt 2 % gestiegen. Die Leerstandsquote ist schon allein deshalb im Vergleich zu anderen deutschen Städten äußerst niedrig, wenn sie auch in den Rezessionsjahren 2002 und 2003 auf über 2 % gestiegen ist. Aufgrund der steigenden Nachfrage aus dem Dienstleistungsbereich werden sich

5.2. The Property Market Bielefeld

In the last two decades the economy of Bielefeld has been developing from a traditional industrial region into a location where the services sector settled down. In the years to come the structural changes will be continued. The market position of the services sector will be consolidated. Its share in the regional output will increase. Since the end of the nineties the structural change of the economy has manifested itself in an increasing number of white color workers. After an interruption of this development, in the the years 2002 and 2003, the market has picked up and the number of employees has been increasing again since 2005. In the next years it is expected, that the economic development will be better than in overall Germany, and that especially the services sector in the city will be further developed.

The available office space in Bielefeld amounts to approximately 1,37 millions sqm to date. Since the second half of the nineties the space supply has risen only by 2 % altogether. The vacancy rate (2 %) is extremely low in comparison to other German cities. On account of the increase in demand from the services sector the market will largely be leveled out and the office space that is erected annually, on average 9,000 m², will be absorbed. The vacancy rate will persist to

in den nächsten Jahren Angebot und Nachfrage weitgehend die Waage halten und die durchschnittlich etwa 9.000 m² jährlich fertiggestellten Büroflächen absorbieren. Die Leerstandsrate wird auf niedrigem Niveau bei etwa 3% verharren und insbesondere ältere und nicht zeitgemäße Liegenschaften betreffen.

Der Büroimmobilienmarkt in Bielefeld ist zweigeteilt. Auf der einen Seite ist er geprägt durch viele ältere Bürogebäude überwiegend aus den 60er Jahren, die meist in Ausstattung und Zuschnitt nicht den modernen Bedürfnissen entsprechen. Zum anderen finden sich nur wenige junge Bürogebäude – wie im „Neuen Bahnhofsviertel“ und im Technologie- und Dienstleistungszentrum (TeDi) – auf dem Markt. Daneben wird zwischen der Lage der Standorte unterschieden. Die zentralen und verkehrsgünstig gelegenen Lagen sind in der Regel wesentlich gefragter als die Randlagen. In modernen und zentral gelegenen Bürogebäuden in der Bielefelder Innenstadt werden aktuelle Mieten in Höhe von 9,00 bis 11,00 €/m² erzielt.

be on a low level, that is approximately 3 %; and it will especially concern older real estate not complying with current standards.

The office property market in Bielefeld is divided into two parts. On the one hand it is characterized by elderly office buildings erected mainly during the sixties and not complying with current standards in respect of layout, and equipment. On the other hand you will find only few young office buildings on the market like the ones in the new main station area and in the Technology and Services Center (TeDi). Apart from this, there is made a difference between the locations themselves. The centrally based ones, which are convenient as far as public transportation, are as a rule much more in demand than the peripheral ones. You can attain a rent of currently 9.00 to 11.00 € per sqm with the buildings that are centrally located and equipped state-of-the-art in the city-center of Bielefeld.

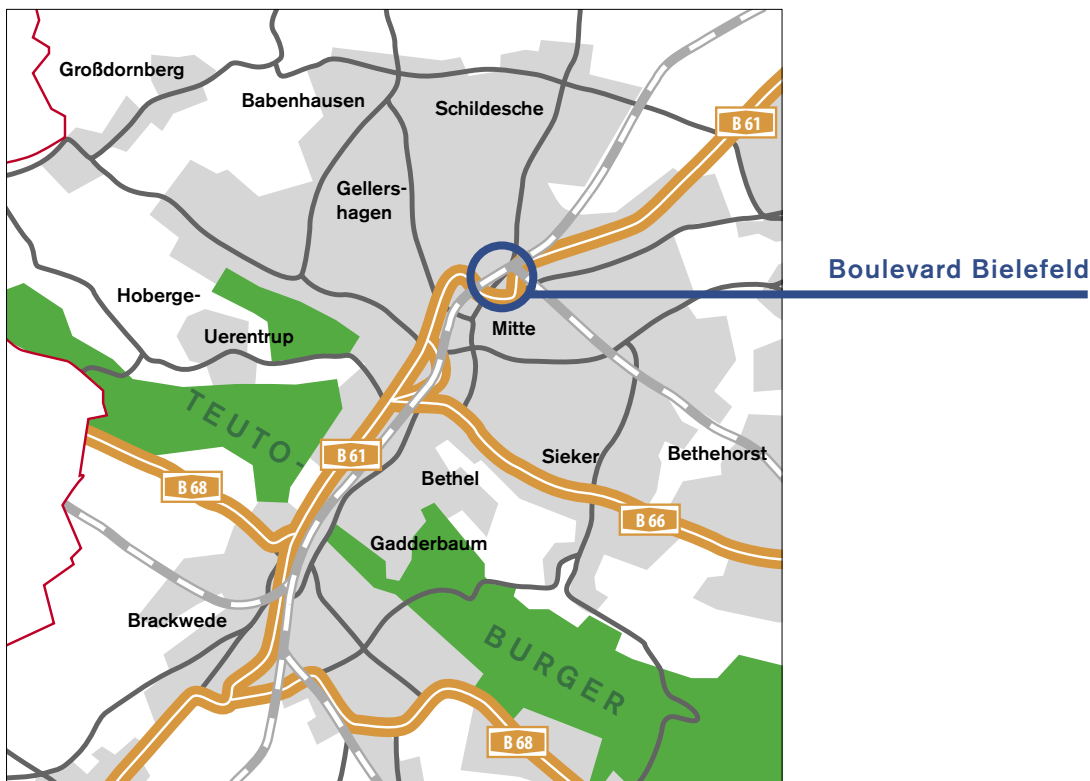


5.3. Objektstandort: Neues Bahnhofsviertel Bielefeld

Die „Neue Mitte“ Bielefelds ist ein exzellenter Innenstadt-Standort mit hervorragender Verkehrsanbindung. Das neue Bahnhofsviertel liegt unmittelbar neben den Gleisen des ICE-Bahnhofs. Sowohl der überregionale als auch der Personennahverkehr sind über die Gleiserschließungspassage des Hauptbahnhofs in wenigen Schritten zugänglich. Mit dem Auto erreicht man den Boulevard Bielefeld von der Autobahn kommend über den Ostwestfalendamm, der unmittelbar am Objekt vorbeiführt. Ausreichend Stellplätze befinden sich im eigenen Parkhaus.

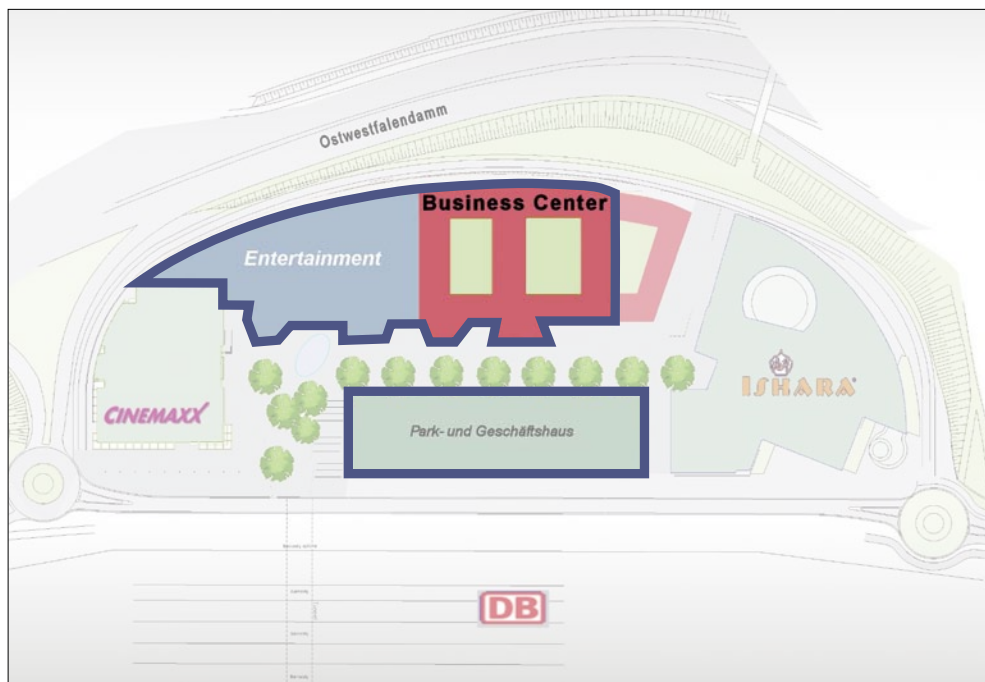
5.3. The Location: New Main Station Area

The New Central Business District of Bielefeld is a first-class city-center location with excellent traffic connections. The new main station area is located right next to the rails of the InterCity Express (ICE) high speed station. Both, the nation-wide and the short-distance passenger traffic connections can be reached via the pedestrian zone of the main station and are only a few steps away. You can go by car to Boulevard Bielefeld coming from the highway via the Ostwestfalendamm, passing by right next to the property. There are parking lots available



Den Mittelpunkt des neuen Bahnhofsviertels stellt der Boulevard Bielefeld dar. Am Boulevard Bielefeld stehen den Besuchern neben gehobener Gastronomie im Erdgeschoss des Parkhauskomplexes sowie im Entertainment-Center u.a. das Multiplexkino „CinemaxX“, Bielefelds attraktivstes Freizeitbad „Ishara“ sowie eine etwa 4.000 m² große Wellness- und Fitnessoase mit eigenen Sportschwimmbahnen zur Verfügung.

in the multi-storey car park. Boulevard Bielefeld forms the center of the new main station area. Alongside the Boulevard Bielefeld you cannot only dispose of a fine choice of gastronomy in the ground floor of the multi-storey car park and the entertainment center, but you will also find the Multiplex-movie theater, called CinemaxX, plus one of the most frequented leisure indoor-pools of Bielefeld with proper lanes for exercising, including a large wellness and fitness haven on an area of 4,000 m².





Die Bielefelder Fußgängerzone mit ihren vielfältigen attraktiven Einkaufsmöglichkeiten erreicht man von hier aus in weniger als fünf Minuten zu Fuß auf der anderen Seite des Bahnhofs.

Das neue Bahnhofsviertel wurde mit Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Bielefeld in fünf Abschnitten entwickelt. Im Dezember 1998 eröffnete das CinemaxX Multiplexkino mit seinen insgesamt 2.563 Sitzplätzen, die sich auf acht Kinosäle verteilen. Zwei Jahre später im Dezember 2000 hob erstmals das Parkhaus seine Schranken zur Einfahrt. Die insgesamt 808 Stellplätze sind langfristig an die Firma Apcoa, den Marktführer für Innenstadtparkhäuser in Deutschland verpachtet. Im Erdgeschoss des Parkhauses laden insgesamt 2.052 m² Handels- und Gastronomiefläche zum Verweilen ein.

Starting from here you can reach the pedestrian zone on foot in less than five minutes including a variety of attractive shops on the other side of the station.

The new main station area was planned in three stages by the assistance of the Land Nordrhein-Westfalen and the municipality of Bielefeld. In December 1998 the CinemaxX multiplex-movie theatre, which is not part of the investment, opened seating 2.563 people being distributed in eight theatres. In December 2000, two years later, the multi-storey car park opened its gate for the first time. Altogether 808 lots are leased long term (till end of 2021) to Apcoa company, the German market leader of inner city multi-storey car parks. On the ground floor of the multi-storey car park 2.052 m² of business and gastronomy surface are inviting you to dwell on.

Mit dem dritten Bauabschnitt wurde Ende 2001 das Fitness- und Entertainment-Center eröffnet. Fitnessoase und Bowlingbahn erfreuen sich seitdem regen Zuspruchs. Schließlich wurde Mitte 2004 auch der Bürokomplex fertig gestellt. Insgesamt 8.920 m² Bürofläche und nochmals 280 PKW-Stellplätze in einer extra für den Bürotrakt gebauten Tiefgarage stehen seither zur Anmietung zur Verfügung. Weitere Gastronomieflächen runden das Bild am Boulevard Bielefeld ab.

Daneben liegt am Ende des Boulevard noch das stark frequentierte städtische Bad „Ishara“, welches ebenfalls Anfang dieses Jahrzehnts eröffnet wurde.

Zu dem hier vorgestellten Investitionsobjekt gehören

- das Parkhaus mit den Gastronomie- und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss,
- das Bürocenter sowie
- das Fitness- und Entertainment-Center.

In the third stage of the project the fitness- and entertainment center opened by the end of 2001. Ever since, the fitness and wellness haven and the bowling alley have been received very well. By the second half of 2004 the business center was completed as the final stage of the project. Ever since 8.920 m² of office space has been available plus 280 more parking lots in an underground car park, that has been exclusively provided for the office space. More gastronomy surface rounds up the picture of Boulevard Bielefeld. Right next to it, by the end of the Boulevard, you will find the municipal indoor-pool, called Ishara, attracting crowds of visitors. It opened also by the beginning of the current decade, but is not part of this investment.

The property presented here includes

- the multi-storey car park including the surfaces for gastronomy and retail trade on the ground floor,
- the business center and
- the fitness- and entertainment center.



5.3.1 Das Parkhaus

Gegenüber dem Entertainment- und dem Bürocenter liegt das langfristig an den führenden Parkhausbetreiber Apcoa verpachtete Parkhaus mit seinen Gastronomie- und Handelsflächen im Erdgeschoss. Die Nachfrage nach Parkplätzen wird fast rund um die Uhr von nur wenigen Schritten entfernten Hauptbahnhof sowie dem städtischen Spaßbad, dem Multiplexkino und der am Boulevard Bielefeld angrenzenden Gastronomie gespeist. Ein idealer Standort also für ein Parkhaus. Das hat auch den Parkhausbetreiber Apcoa dazu veranlasst, Mitte 2006 den Pachtvertrag vorzeitig bis zum 31.12.2021 zu verlängern.

Auf sechs Parkdecks werden den Kunden insgesamt 808 Stellplätze zur Verfügung gestellt. Das Parkhaus ist um ein siebtes Parkdeck mit zusätzlichen etwa 80 Stellplätzen erweiterbar. Es verfügt über zwei Aufzuggruppen jeweils mit einem eigenen angrenzenden Treppenhaus. Eines davon ist aus der Bahnhausunterführung heraus begehbar, auf der anderen Seite liegt der Eingang nahe dem

5.3.1 The Multi-Storey car Park

Right opposite the entertainment center and the business center you will find the multi-storey car park leased long term to Apcoa, the leading operating company in this business and on the ground floor of it you will find the surfaces for gastronomy and retail trade. The demand for parking lots is fed almost around the clock by the crowds on their way to the main station as well as by people visiting the municipal leisure indoor-pool, the movie theater and the gastronomy bordering the Boulevard Bielefeld; thus, a perfect location for a parking lot. This prompted Apcoa, the operating company of the car park, by the middle of the year 2006, to prolong the lease up to the end of 2021.

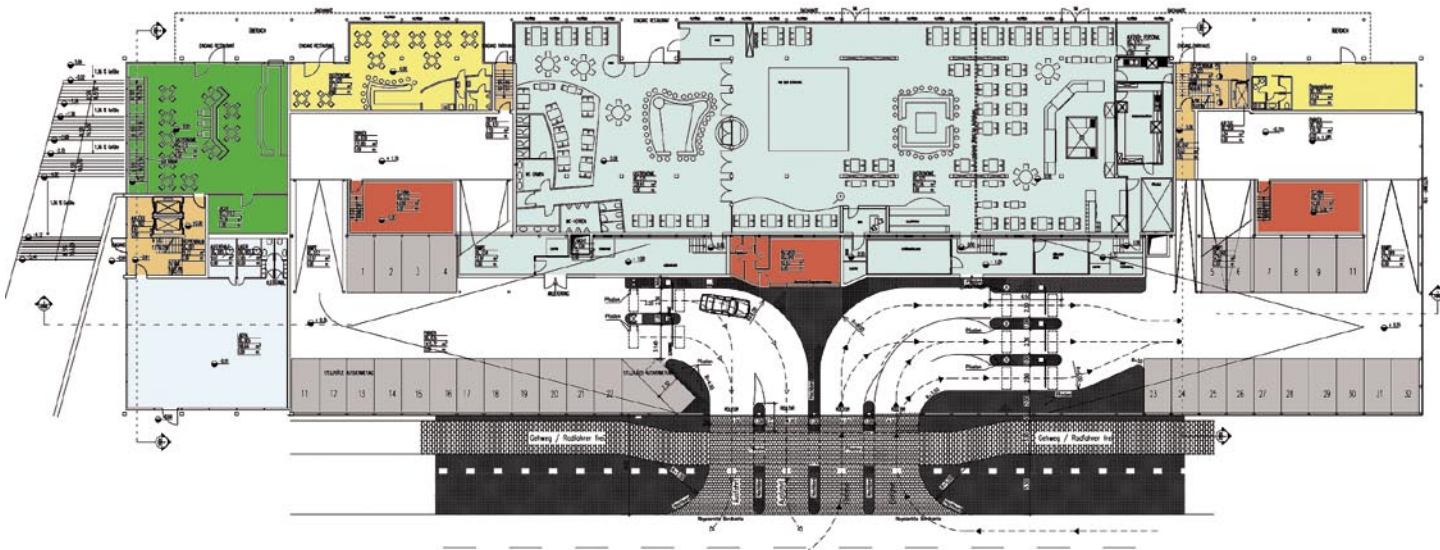
On six levels clients may use 808 parking lots. The six levels may be extended by a seventh level of around 80 extra parking lots. The multi-storey car park is furnished with two elevator units including an adjoining staircase each. One staircase unit is accessible via the underpass towards the main station. The entrance



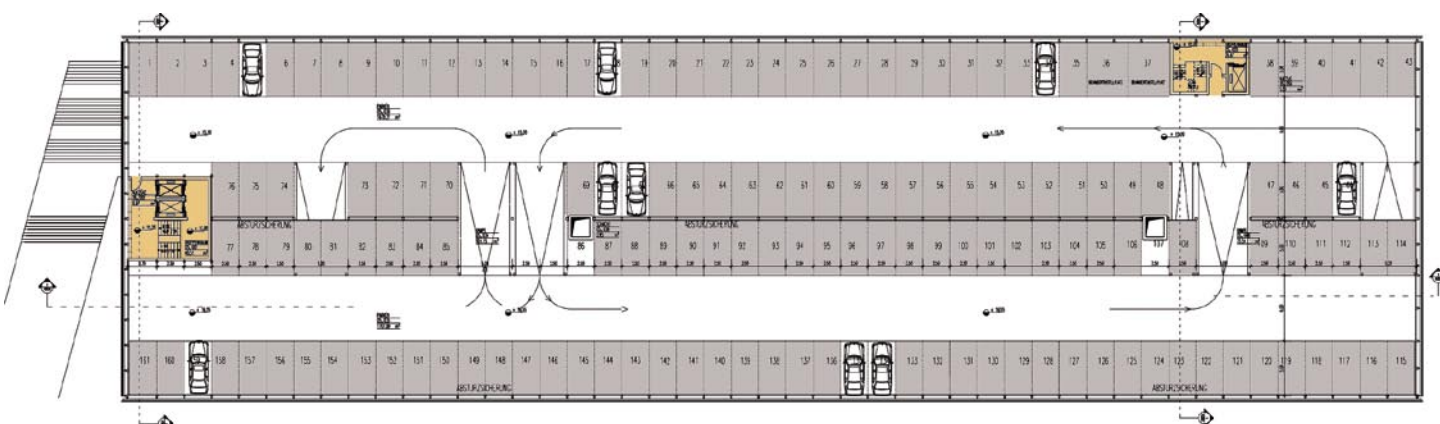
stark frequentierten städtischen Schwimmbad „Ishara“. Durch seine Stahlskelettbauweise mit vorgesetzter Glasfassade bereichert das Parkhaus das neue Bahnhofsviertel auch durch seine herausragende Optik.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem fast 2.000 m² Gastronomie-, Handels- und Lagerfläche, die ebenfalls fast vollständig und langfristig vermietet sind.

is located on the opposite side close to the strongly frequented municipal leisure indoor-pool. The steel girder construction including the glass windows put in front of the car park building also add to the excellent visual effect of the new main station area. In addition, on the ground floor there are almost 2.000 m² of surface for gastronomy and retail trade as well as surface for storage, which are completely rented out long term.



Erdgeschoß / Ground Floor



Drittes Obergeschoß / Third Level

5.3.2 Das Bürocenter

Das Mitte 2004 fertig gestellte Bürocenter ist nahezu vollständig und langfristig vermietet. Auf etwa 8.920 m² haben sich mittlerweile mehrere Firmen niedergelassen. Im wesentlichen handelt es sich um IT- und Fortbildungsunternehmen.

Das Bürocenter zeichnet sich aus durch seine flexible Aufteilbarkeit. Flächen ab ca. 400 m² sind darstellbar. Das flexible Trennwandsystem tut das übrige, um die Immobilie an jedwedes Nutzungskonzept anpassen zu können. Deckenkühlgeräte sind in der Mehrzahl der Flächen vorge-rüstet. Moderne Cad6-Verkabelung – teilweise über Bodenkanäle – ist ebenso selbstverständlich wie Aufzüge, ein Zugangskontrollsystem sowie außenliegender Sonnenschutz. Hochwertiger Velours-teppich und vorgerüs-tete Teeküchen runden das Bild ab.

Besonders angenehm ist die Beleuchtung der Büroflächen ausgestat-tet: statt wie üblich über Deckenleuchten strahlen hier Standleuchten sehr warmes und indirektes Licht ab, so dass sich die

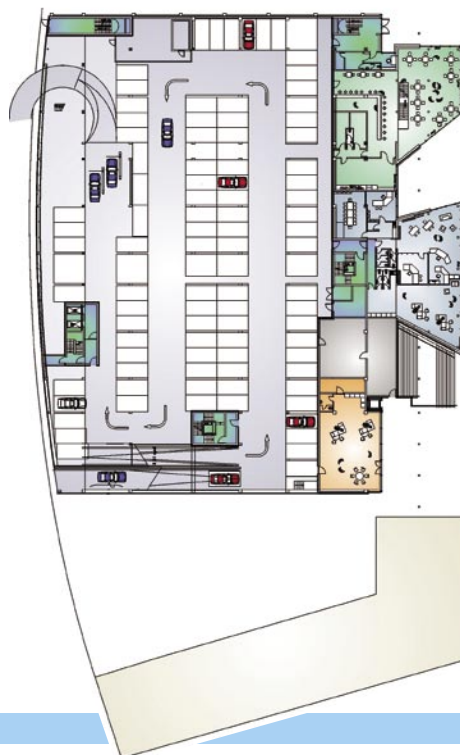
5.3.2 The Office Center

The business center, which was comple-ted by the middle of the year 2004, is al-most completely rented out long term. On a surface of 8.920 m² a number of compa-nies have settled down in the mean-time. They are predominantly in the IT-busi-ness or further education and training.

The business center is distinguished by the flexible way of partition. Surfaces of a maximum of about 400 m² can be built. Due to the flexible partition system it is possible to adapt the property to every single concept of utilization. Cooling equip-ment at the ceilings has been pre-installed in the majority of the spaces. State-of-the-art Cad6-cabling, partly put down in channels on the floor, are just as much a

matter of course as the ele-vator units, an access con-trol system plus external sunscreens. High-quality velvet-pile carpets and preinstalled tea kitchens round up the picture.

The form of lighting in the office space is especially pleasant: Instead of having fluorescent lamps on the ceiling there are standing lamps emitting a warm and



Erdgeschoß / Ground Floor

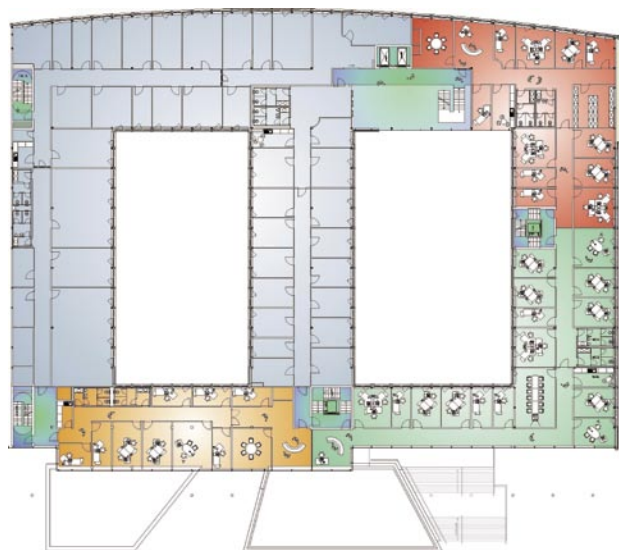


Mitarbeiter an ihrem Arbeitsplatz wohlfühlen können.

indirect light, so that people working in these offices are feeling comfortable.



Ebene 3 / Level 3



Ebene 4 / Level 4

5.3.3 Das Fitness- und Entertainment-Center

Mittelpunkt des Fitness- und Entertainment-Center ist das Elixia-Fitnessstudio mit seinen insgesamt fast 4.000 m² Nutzfläche. Besonderes Highlight ist das in die zweite Etage integrierte innenliegende Schwimmbad. Die bundesweit agierende Fitnessstudiobetreiberkette hat die Liegenschaft noch bis ins Jahr 2022 angemietet.

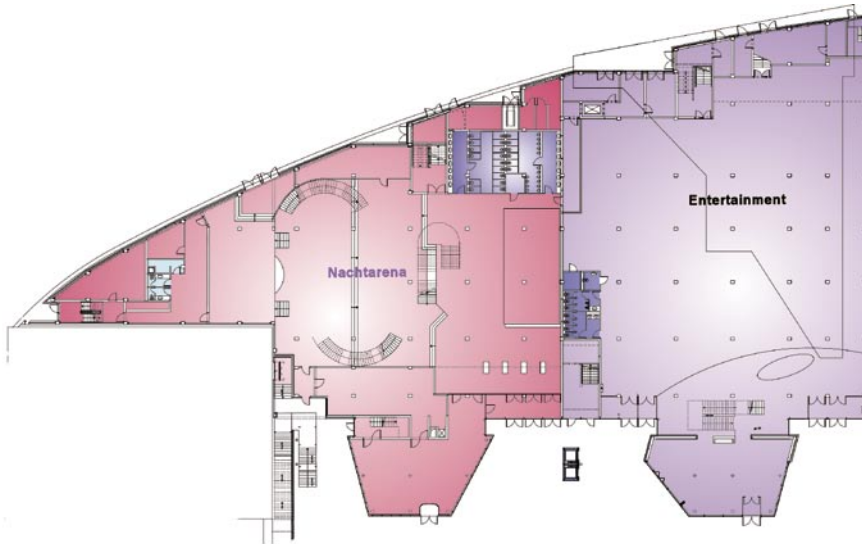
Neben einer Bowlingbahn, einer Bar, diversen gastronomischen Betrieben findet man im Fitness- und Entertainment-Center aber auch eine Versicherungsagentur, einen Frisör, ein Ingenieurbüro sowie ein IT-Unternehmen.

5.3.3 The Fitness- and Entertainment-Center

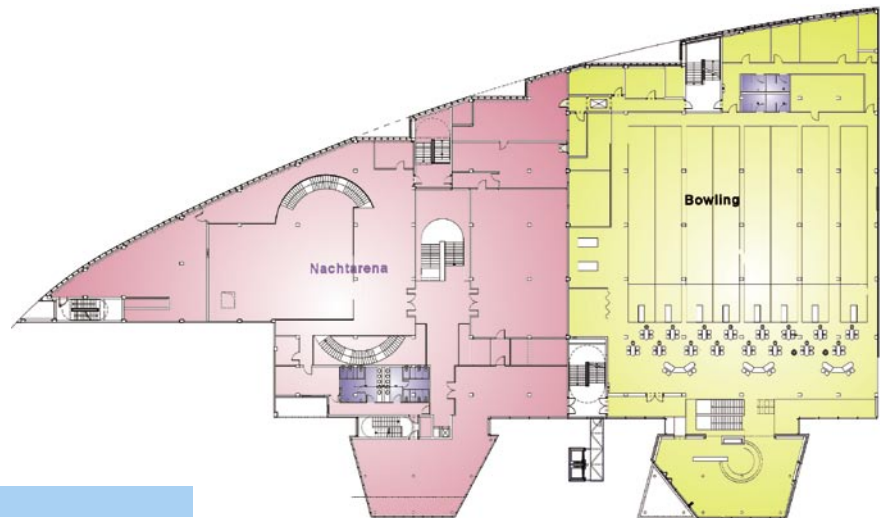
The center of the fitness- and entertainment-building is formed by the Elixia fitness-area on a floor space of app. 4.000 m². The special highlight is the indoor-pool integrated in the second floor. The national operating chain of the fitness-area has rented the property until the year 2022.

In the fitness- and entertainment-center you will find, apart from a bowling alley, a night-bar and several gastronomical companies, an insurance agency, a hair-dresser, an engineering office plus an IT-company.

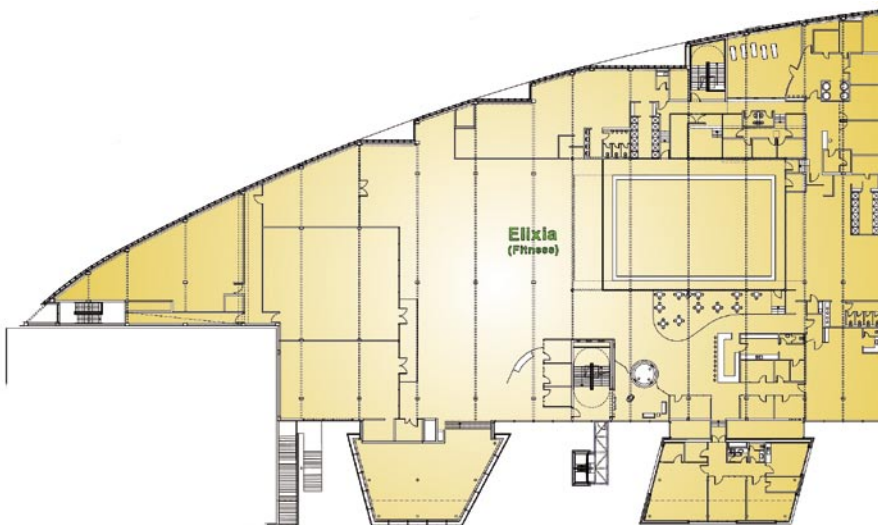




Erdgeschoß / Ground Floor



Erstes Obergeschoß / First Floor



Zweites Obergeschoß / Second Floor

Mieter		m2	Anzahl PP	Mietzins	Mieten p.a.	Art der Nutzung	Laufzeit	Gebäude
APCOA Autoparking GmbH (Parkhaus / multi storey car park)			997	50.000,00 50.000,00	600.000,00 600.000,00	Parkhaus	31.12.21 zzgl. 2x 5 J. Option	Parkhaus
Croque Express (Gastronomie)		116,00		1.450,00 1.450,00	17.400,00 17.400,00	Gastronomie	14.11.12	
HBF Hauptbahnhofs-Gastronomie GmbH (Reisebedarf / Retail)		23,65 129,10		205,52 1.848,71 2.054,23	2.466,24 22.184,52 24.650,76	Service Gastronomie		
HM Restaurant & Bistro (Gastronomie)		62,84 478,77		314,20 5.027,09 5.341,29	3.770,40 60.325,08 64.095,48	Service Gastronomie	30.09.11	
MEXIM'S GmbH (Gastronomie)		442,73		4.870,03 4.870,03	58.440,36 58.440,36	Gastronomie	31.03.13	
Phung Sun Lian (Gastronomie)		576,50 80,50		6.119,00 442,75 6.561,75	73.428,00 5.313,00 78.741,00	Gastronomie Lagerfläche		
GOLDBECK (Hausmeisterbüro)		63,47		1.125,00 1.125,00	13.500,00 13.500,00	Büro	31.01.15 31.03.11	
Zwischensumme		1.973,56	997	71.402,30	856.827,60			
Amedick & Fliegel GmbH (Versicherung / insurance)		207,40	7	2.509,54 365,40 2.874,94	30.114,48 4.384,80 34.499,28	Büro Parkplatz	28.02.08	
BI Gastro & Event GmbH (Gastronomie)		2.855,00		25.000,00 25.000,00	300.000,00 300.000,00	Gastronomie	31.12.15	
Computacenter AG & Co. (IT- Unternehmen)		365,00	9	3.467,50 450,00 3.917,50	41.610,00 5.400,00 47.010,00	Büro Parkplatz	31.08.11	
ELIXIA Fitness (Sport + Wellness)		3.815,00		51.693,25 51.693,25	620.319,00 620.319,00	Freizeit	31.03.22	
GF Gastronomie und Freizeit GmbH (Gastronomie)		454,00 45,00		4.994,00 247,50 5.241,50	59.928,00 2.970,00 62.898,00	Gastronomie Lager	14.11.14	
KMT-Consult GmbH (Ingenieurbüro / office)		395,00	5	3.500,00 225,00 3.725,00	42.000,00 2.700,00 44.700,00	Büro Parkplatz	30.12.09	
Melanie Knufinke (Friseur / hairdresser)		114,42		1.430,00 1.430,00	17.160,00 17.160,00	Service	28.02.10	
								Fitness- und Entertainment Center

Freifläche Büro (Erstvermietungsgarantie / first rent off guarantee) Peter Todesijevic (Gastronomie + Bowling) Trend Touristik GmbH (Reiseveranstalter / travel business) Theodor Vagt / Ralf Beister (Gastronomie) Vodafone Europe GmbH & Co. KG Freifläche Lager und Service Zwischensumme	ca. 258		2.451,00 2.451,00	29.412,00 29.412,00	Bürofreifläche	31.03.11
	1.793,29		21.350,00 21.350,00	256.200,00 256.200,00	Freizeit	28.02.17
	1.306,56 297,53 93,98 492,49	15	12.412,32 2.500,00 328,93 2.462,45 750,00 18.453,70	148.947,84 30.000,00 3.947,16 29.549,40 9.000,00 221.444,40	Service Showroom Lager Lager Parkplatz	30.04.16
	1.400,00		14.420,00 14.420,00	173.040,00 173.040,00	Gastronomie	31.08.26
			300,00 300,00	3.600,00 3.600,00	Funkstation	30.09.22
	ca. 121,00		423,50 423,50	5.082,00 5.082,00	Lagerfreifläche	31.03.11
	14.013,67	36	151.280,39	1.815.364,68		
ATOS Origin GmbH (IT-Unternehmen) Freifläche Büro (Erstvermietungsgarantie / first rent off guarantee) Ceyoniq Technology (IT-Unternehmen) Euro-Schulen (Erwachsenenbildung / adult education) IDB-Institut für Datenverarbeitung und Betriebsw. (Erwachsenenbildung) Infinity³ GmbH (IT-Unternehmen) Zwischensumme	791,97 48,86	35	7.523,72 232,09 1.750,00 9.505,81	90.284,64 2.785,08 21.000,00 114.069,72	Büro Lager Parkplatz	14.09.15
	ca. 681,00		6.469,50 6.469,50	77.634,00 77.634,00	Bürofreifläche	31.03.11
	3.038,12 93,76		28.406,42 562,56 3.750,00 32.718,98	340.877,04 6.750,72 45.000,00 392.627,76	Büro Lager Parkplatz	30.06.14
	1.016,55		9.758,88 110,00 9.868,88	117.106,56 1.320,00 118.426,56	Büro Parkplatz	31.08.14
	511,01	2	4.905,70 110,00 5.015,70	58.868,40 1.320,00 60.188,40	Büro Parkplatz	31.08.14
	369,00	6	3.406,10 300,00 3.706,10	40.873,20 3.600,00 44.473,20	Büro Parkplatz	31.10.07
	6.550,27	120	67.284,97	807.419,64		
Endsumme		997	289.967,66	3.479.611,92		

5.4 Sonstiges

Die Goldbeck Gebäudemanagement GmbH, ein europaweit agierendes Facility Management Unternehmen der Goldbeck Gruppe, betreut derzeit die Immobilie. Die Goldbeck Gebäudemanagement GmbH wird dies auch nach Verkauf der Liegenschaft – auf Wunsch des Käufers – zu marktüblichen Konditionen fortsetzen.

5.4 Miscellaneous

The Goldbeck Gebäudemanagement GmbH, a facility management company of the Goldbeck Group, operating Europe-wide, is currently taking care of the property. By request of the buyer the company will continue to do so at market conditions.

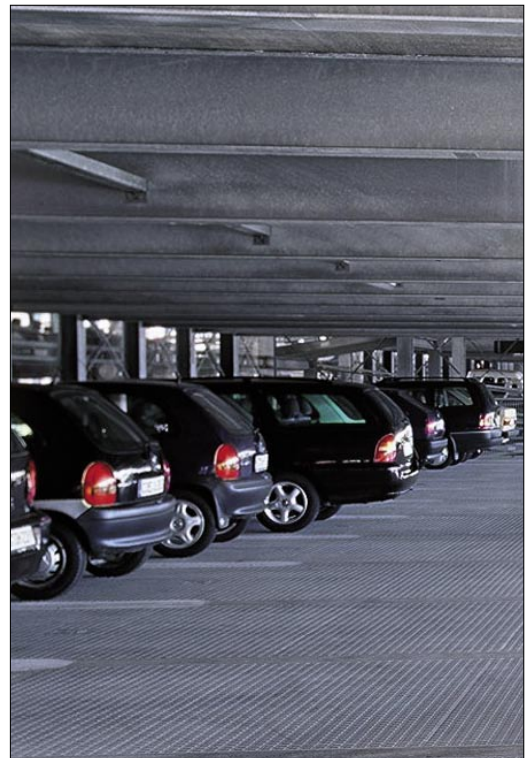
Kontakt-Daten / Contact-Facts

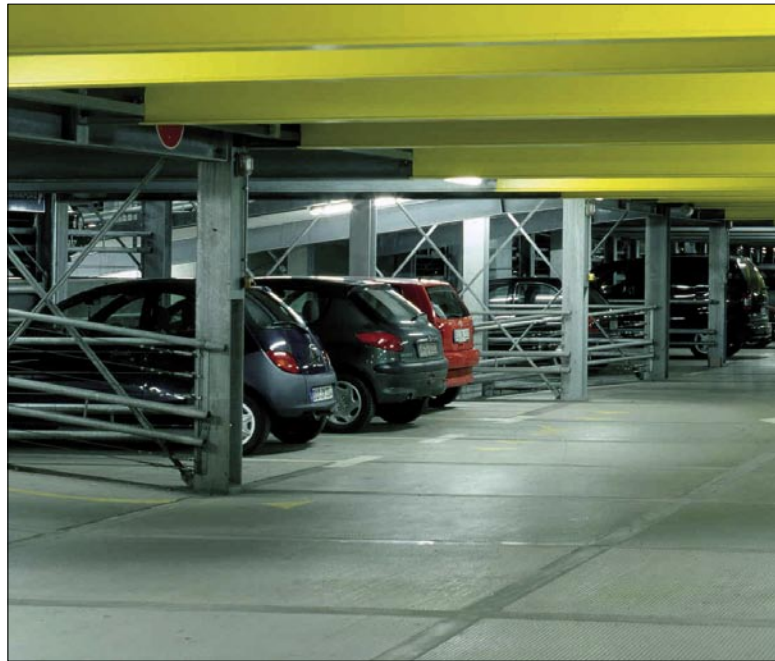
GKI Immobilien GmbH

Herrn Dr. Harald Gude
Schedestraße 10
53113 Bonn
Germany

Fon: +49 (0) 228 / 5 28 82 - 20
Cell: +49 (0) 163 / 5 490 690
Fax: +49 (0) 228 / 5 28 82 - 11
E-Mail: h.gude@gki-immobilien.de

Parkhaus / Multi-storey car park





Büro Center / Office Center







