

Objekt Dortmund, Westenhellweg 49

Projekt Umbau

Zeitraumen (in Abhängigkeit von Mieterwahl und Kooperation Orsay)

Mietvertragsunterzeichnung bis Anfang Januar 2006
Auftragsvergabe Projektplanung /-steuerung bis Ende Dezember 2005
Entmietung 2 WE im OG ab Januar 2006
Bauantragsabgabe bis Anfang Februar 2006
Ausschreibung und Vergabe bis März 2006
Baubeginn frühestens ab 01.04.2006
Fertigstellung nach max. 10 Wochen

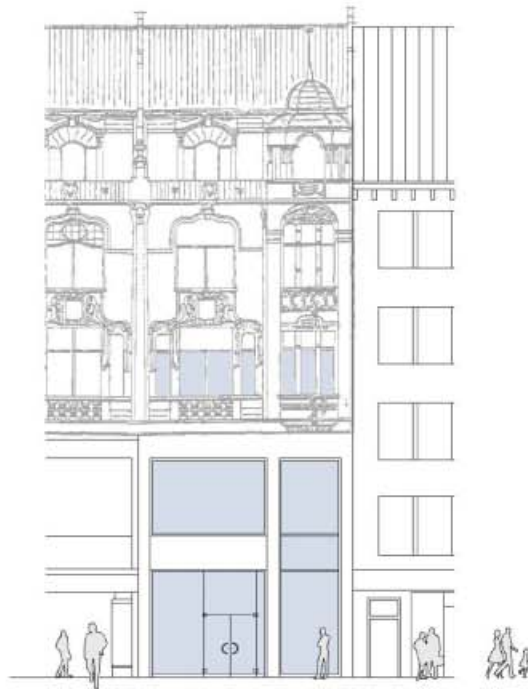
Leistungsumfang BOB

Betreuung diverser Maßnahmen im Rahmen der Entmietung
Kontaktmanagement mit Orsay
Kontaktmanagement mit neuem Mieter
Kontaktmanagement mit REIT und Reporting
Kontaktmanagement Behörden
Kontaktmanagement ausf. Firmen
Aufmaß als Planungsgrundlage
Bestandsaufnahme zur Festlegung der notwendiger Modernisierungsmaßnahmen
Kostenkalkulation, Kostencontrolling
HOAI Phasen IV IX (Basis Vorentwurf Arch. Büro Schmitt)
Statik, Prüfstatik
Rechnerische und sachliche Rechnungsprüfung

Baubeschreibung (endgültige Festlegung nach der, dem zukünftigen Mietvertrag anhängenden Baubeschreibung des Mieters)

Rückbau des Treppenhauskerns im EG
Montage einer durchgehenden Schaufensteranlage über die gesamte Gebäudebreite nach Baubeschreibung Mieter
Ausbau des Obergeschosses als Verkaufsraum
Einbau einer einläufigen Rolltreppe und einer einläufigen Treppe zwischen den Verkaufsflächen der Ebenen
Fussboden: Estrich verlegefertig für Oberboden mieterseits
Wandflächen: geputzt ohne Anstrich
Decken: Nackte Betondecke
Beleuchtung: Mieterseits
Elektro: Vorgerichtet auf Unterverteilung
Lüftung, Heizung, Sanitär: Dem bisherigen Standard angepasst

Modernisierungsumfang nach Bestandsaufnahme



Refurbishment and sale of a Retail-Building in

Westenhellweg 49
44137 Dortmund

Owner:

Apreit Two GmbH & Co. KG
c/o Reit Asset Management
Mr. Rolf Aschendorf, Asset Manager
Oberanger 34 – 36
80331 München

Tenant:

orsay
THE FEMININE STYLE

Im Lossenfeld 12
77729 Wilstätt

Service Provider for Project Management:



Bau-**O**rganisation **B**rinner
Bucholtzstrasse 8
48493 Wettringen

Basics

- The property was purchased for € 4,092,962.38 in February 2003
- ...with 3 tenants: Orsay on ground and first floor, 2 flat-tenants on 2nd and 3rd floor
- Orsay's lease contract terminated in December 2006
- Our market research revealed very good exit opportunities at multiples of 17 – 18 in that location
- We intended to maximize profit by making the space more attractive to retailers, increase the lettable sales area and reduce operating costs and cap ex demands and sell the property
- We finalized a new 10 years lease contract with Orsay
- We sold at € 6,8m to Calamara GmbH, a s.p.v. of Loughnane Ltd. Valuations from Eire

Description of the refurbishment

- Termination of the two flat lease contracts
- Deconstruction of entrance and staircase for flats, which were transformed into showcase and sales area
- Increased sales area by moving Orsay's staff room from 1st to 2nd floor
- The remaining flat space can not be relet as there is no entrance/staircase possible from the buildings backside
- Refurbishment / upgrading of the facade
- We built in a moving stairway and increase floor-to-ceiling-heights
- Fit out works are planned and paid by tenant

The handover after 10 weeks of construction to our tenant Orsay on 16th June was a succes. We handed over just in time without defects.

It was an easy going project at low risk because of a good pre-planning-phase and an excellent service provider for the project management.

Pictures....



Property Westenhellweg Nr. 49
before the refurbishment...

....and at the day of handover



2006-01-23

2006-06-16

The refurbishment began after moving out of the tenant Orsay on 2006-04-05.



2006-04-02



For moving-in the moving stairway the Westenhellweg had to be closed for a short-term.

2006-05-23

Concrete works shortly before the assembly of the new facade.



2006-06-02



The property at the day of handover to the tenant.

2006-06-16