

Doric Asset Finance & Verwaltungs GmbH
Berliner Str. 114, D-63065 Offenbach

Bernd Reber
Telefon: +49 69 247559 12
Fax: +49 69 247559 89
bernd.reber@doricassetfinance.com

Herrn
K.-H. Albrecht
RÖMER-PARK Aldenhoven
Projekt- & Entwicklungs-GmbH & Co. KG
Jülicherstrasse 57

52457 Aldenhoven

25. September 2007

Projekt „RÖMER-PARK, Aldenhoven“

Sehr geehrter Herr Albrecht,

unter Bezugnahme auf die bisher geführten Gespräche und auf den Letter of Intent vom 25. August 2005 („LOI“) möchten wir hiermit nochmals unser unverändert großes Interesse bestätigen, einen geschlossenen Fonds für die Errichtung der Multithemenanlage RÖMER-PARK Aldenhoven zu arrangieren. Die dabei wichtigen Voraussetzungen, Sicherstellung eines geeigneten Grundstücks und das Vorliegen der notwendigen Baugenehmigungen einschließlich aller erforderlichen Gutachten, sowie das Vorliegen eines akzeptablen Generalübernahmevertrags, haben wir Ihnen im o. g. LOI bereits mitgeteilt.

Ihre Zusammenarbeit mit den Unternehmen MBN, GMF, Dr. Pelz und Krause-Bohne-Architekten beurteilen wir positiv. Wir möchten aber nochmals darauf hinweisen, dass alle ausgehandelten und ggf. abgeschlossenen Verträge, Genehmigungen oder Gutachten so zu realisieren sind, dass sie bei Auflage des geschlossenen Fonds an die Fondsgesellschaft als Begünstigten bzw. Berechtigten abgetreten werden können.

Als Anlage fügen wir Ihnen nochmals die Zusammenfassung der Transaktionsstruktur bei.

Mit freundlichen Grüßen
Doric Asset Finance & Verwaltungs GmbH



Bernd Reber



Sibylle Pähler

cc: Herr Michael Müller, GWS im Kreis Düren mbH

Anlage

Anlage

Zusammenfassung der Transaktionsstruktur

RÖMER-PARK, Aldenhoven („Objekt“)

Eine gemeinsam von Ihnen und uns arrangierte GmbH & Co. KG („KG“) wird Eigentümer der Grundstücke in Aldenhoven, auf denen das Objekt errichtet wird, und „investiert“ in die Errichtung des Objektes, nachdem dessen Wirtschaftlichkeit zuverlässig prognostizierbar ist. Die Investition beinhaltet die Baukosten inkl. Nebenkosten, die Transaktionskosten sowie eine erforderliche Liquiditätsreserve. Die Mittel zur Investition beschafft sich die KG im Zuge einer Kapitalerhöhung durch den Beitritt von Anlegern als Kommanditisten (ggf. Treugeber über einen Treuhandkommanditisten) und einer langfristigen Fremdfinanzierung.

Die Einwerbung von Anlegern setzt einen von der BaFin gestatteten und von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Deloitte) gem. IdW S4 geprüften Verkaufsprospekt voraus. Dieser enthält u. a. auch Angaben zu den Investitionskosten und natürlich eine Einnahmen-/Ausgabenprognose mit daraus resultierenden Ergebnissen (Ausschüttungen/Cash Flow/Steuerergebnis) für die Anleger.

Um die Wirtschaftlichkeit der KG zuverlässig zu prognostizieren, müssen die Investitionskosten feststehen. Dies kann nur dann der Fall sein, wenn nach Vorliegen der finalen Planung (mit GEP und Baugenehmigung) die konkrete Ausgestaltung des Objektes feststeht und die Erstellungskosten somit mit einem für Doric akzeptablen Generalunternehmer zu einem Festpreis vertraglich vereinbart sind. Hierbei ist zu beachten, dass alle Schnittstellen zu ggf. anderen Lieferanten sorgfältig zu analysieren sind, um das Risiko von Kostenüberschreitungen zu limitieren.

Bei Vorliegen der Investitionskosten des Objektes und der finalen Objektausgestaltung können dann auch die Einnahmen/Betriebskosten („Nettoerlöse“) der KG hinsichtlich Plausibilität und Machbarkeit analysiert, prognostiziert und durch Gutachten untermauert werden, da die Nettoerlöse natürlich sehr stark von der Qualität und Ausgestaltung des Objektes abhängen. Hierzu soll die GMF (entsprechend deren Angebot) vertraglich eingebunden werden.

Voranstehendes ist für jede Finanzierung einer „Großtransaktion“ ähnlich und deshalb unserer Meinung nach kein Grund, das Verfahren zur Genehmigung weiterhin aufzuschieben. Wir betrachten aufgrund unserer bisherigen Prüfung RÖMER-PARK Aldenhoven im Ergebnis als machbar, dabei gelten natürlich auch unsere Zusagen an Herrn Karl-Heinz Albrecht.

Ein weiterer wichtiger Aspekt für die KG und deren Wirtschaftlichkeitsrechnung ist das diskutierte Betriebs- und Vermarktungskonzept. Dieses muss vorab in zufriedenstellender Weise gelöst sein und kein Schlüsselpersonenrisiko beinhalten. Wir gehen gegenwärtig davon aus, dass die Komplementär GmbH (siehe unten) von der Römer-Park Verwaltungs-GmbH und der Doric gehalten wird und die Gesellschafter der Römer-Park Verwaltungs-GmbH einen oder mehrere Geschäftsführer der Komplementär GmbH stellen. Hierbei gehen wir von der Person und dem Projektinitiator Karl-Heinz Albrecht aus. Inwieweit die Komplementär bestimmte Betreiberleistungen (z.B. Hotel, Schwimmbad) für die KG an Dritte vergibt wird im endgültigen Betreiberkonzept dargelegt. Die Einbindung eines Betreibers wie der GMF (z. B. über Servicevertrag) sollte jedoch möglichst erfolgs-/umsatzabhängig honoriert werden. In jedem Fall muss in bestimmten

zu definierenden „Default“-Fällen eine Gegensteuerung durch Doric und/oder der Komplementär GmbH oder von dieser beauftragten Dritten möglich sein.

Doric geht davon aus, dass obige Voraussetzungen im 1. Quartal 2008 vorliegen und vertraglich vereinbart sind und im Anschluss daran der Verkaufsprospekt bei der BaFin eingereicht und nach Gestattung der Vertrieb des Eigenkapitals erfolgen wird.

Ab Fertigstellung des Objektes und Eröffnung, voraussichtlich 15 Monate, nach Beginn des Eigenkapitalvertriebs wird davon ausgegangen, dass die KG den Anlegern gemäß Prognoserechnung zeitanteilige Ausschüttungen i. H. v. 7% p.a. steigend auf 8% p.a. leisten wird.

Grundlegendes Konzept

Beteiligungsgesellschaft:

Die Anleger beteiligen sich als Kommanditisten oder Treugeber (über die Treuhänderin GAF Treuhand GmbH) an der [Doric RÖMER-PARK] GmbH & Co. KG („KG“). Komplementär ist die [Komplementär] GmbH („Komplementär“), die auch als geschäftsführender Gesellschafter der KG agiert. Diese Gesellschaft wird [anteilig] von Doric gehalten. Bei Kommanditbeteiligungen wird lediglich ein Betrag i. H. v. 1/100 der Zeichnungssumme ins Handelsregister als Hafteinlage eingetragen. Anleger beteiligen sich an der KG ab € 10.000 plus Agio.

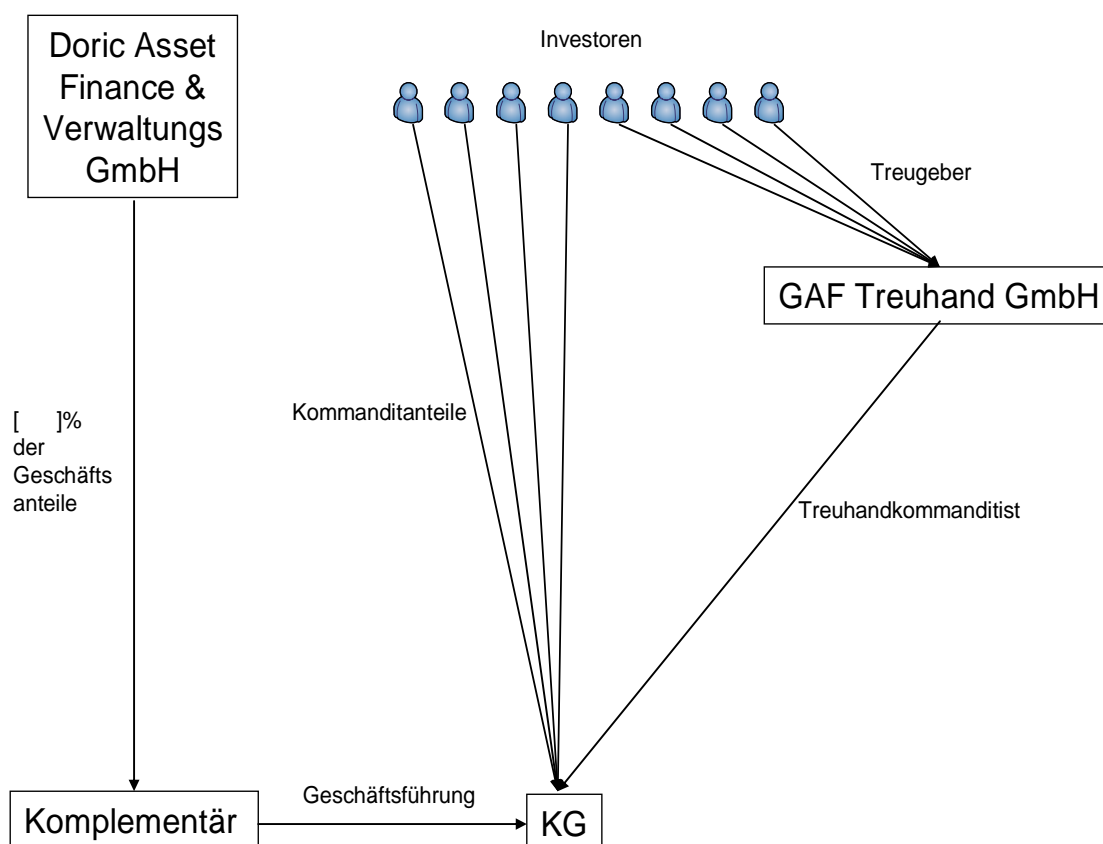


Abbildung 1

Mittelherkunft und Verwendung:

Basierend auf endgültigen Objektkosten und einer benötigten Anfangsliquidität ist folgender Investitionsplan der KG zu erstellen:

| | EUR (Mio.) |
|---|------------|
| Herstellungskosten: | [70] |
| Nebenkosten / Betriebsmittelliquidität: | [] |
| Transaktionskosten (ohne Agio): | [] |
| Summe Mittelverwendung: | [85] |
| Eigenkapital (ohne Agio): | [] |
| Fremdkapital (ggf.): | [] |
| Summe Mittelherkunft: | [85] |

Grunderwerbsteuerliche Überlegungen:

Grunderwerbsteueranfall aufgrund Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Anteilen an der KG, wenn 95% der Gesellschaftsanteile an der KG durch die Kapitalerhöhung wechseln, ist nach Vorliegen aller Tatsachen so zu optimieren.

Steuerliche Auswirkungen

Auf Ebene der Fondsgesellschaft:

Die Anleger erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die anteilige Gewerbesteuer ist auf die Einkommensteuer der Anleger (zum Teil) anrechenbar. Vorab Klärung der Abschreibungsdauer mit dem zuständigen Betriebsfinanzamt.

Auf Ebene der Anleger:

Das steuerliche Ergebnis der Fonds KG ist anteilig auf der Ebene der Fondszeichner mit dem privaten Einkommensteuersatz zu versteuern.

Aufgaben der Doric

Es ist folgende primäre Aufgabenzuordnung vorgesehen:

- Steuerliche, rechtliche und wirtschaftliche Konzeption des Fonds
- Rechtliche und technische Due Diligence für Bau und Betrieb
- Mitwirkung Vertragsdokumentation
- Aufsetzen der Gesellschaftsstruktur
- Prospekterstellung, -prüfung, - gestattung
- Asset Management, d. h. Überwachung Bau und Betrieb

- Fondsverwaltung
- Arrangierung Platzierungsgarantie
- „Sales Support“, hinsichtlich Vertrieb des Eigenkapitals

Weitere Überlegungen/Aspekte

Der Standort ist schon alleine durch die Analyse, Vorplanung und die von Ihnen notariell abgeschlossenen Grundstücksverträge über ca. 760.000 m² fest vorbestimmt. Jeder Standortwechsel (auch innerhalb der Region) führt lediglich zu hohen Kosten und weiteren Verzögerungen.

Von dieser Stelle aus möchten wir Sie eingehend bitten, die langjährige Entscheidung für den Standort Aldenhoven bei zu behalten und keinen die Umsetzung verzögernden Standortwechsel in Erwägung zu ziehen, damit der – wie wir glauben - innovative RÖMER-PARK zügig in Aldenhoven umgesetzt werden kann.

Die vereinbarten Bedingungen sollten nun umgesetzt werden. Basis hierfür sind das Planungsrecht und die GU Bauverträge als offene Punkte abzuhandeln.

Die Kooperationen von RÖMER-PARK mit der GWS - Kreis Düren, mit der GMF sowie dem Architekturbüro Krause-Bohne, als auch die in Vorbereitung befindliche Kooperation mit MBN und der [Fertighausunternehmen] bedeutet auch für uns eine hohe Akzeptanz für unsere spätere Umsetzung des Eigenkapitalvertriebs sowie der ggf. notwendigen Zwischenfinanzierung. Die Vereinbarungen mit DERTOUR und der Universität RWTH in Aachen sind sehr positiv.

Wir drücken die Daumen, dass Sie weiterhin politische Unterstützung erfahren und insbesondere den Entscheidungsträgern bewusst ist, dass die Realisierung eines Großprojektes nicht auch noch durch einen langwierigen Prozess bei der Entwicklung und dem Bauleitverfahren erschwert werden sollte. Auch beim RÖMER-PARK geht es ja schließlich um Investitionskosten von ca. € 85 Mio.