

# EXPERTISE

## REAL ESTATE

**ÜBER 40 JAHRE KOMPETENZ UND ERFAHRUNG**

SPEZIALFONDS, PUBLIKUMSFONDS, PRIVATE PLACEMENTS,  
STRUCTURED FINANCE, ASSET MANAGEMENT



# DIE KGAL HISTORIE IMMOBILIEN

**1968** Start des Structured-Finance-Geschäfts in Form klassischer Immobilien-Leasingmodelle; bis heute zahlreiche Abschlüsse mit Siemens, BMW, der Deutschen Telekom, Linde, Lufthansa, der EDEKA-Gruppe und vielen mehr. **1985** Pionierprojekt für Kommunal-Leasing: Gasteig Kulturzentrum für die Stadt München. **1988** Erstes Immobilien-Leasing für Gebäude des Flughafens Frankfurt. **1992** Erstes Auslands-Großprojekt Bürohochhaus „Bertelsmann Building“ in New York. **1993** Erster Immobilien-Publikumsfonds für Verwaltungsgebäude „City-Carré“ in Berlin. **2001** Erster Österreichfonds in der Modecenterstraße in Wien mit einem Investitionsvolumen in Höhe von EUR 62,3 Mio. **2003** Erster Kanadafonds mit zwei Büroimmobilien im CBD von Toronto. **2003** Erstes Versicherungs-Beteiligungsmodell für Bürokomplex „aviva Munich“. **2004** Platzierung des ersten USA-Fonds mit einer Büroimmobilie in Chicago. **2005** Eröffnung Niederlassung „AL.I.NA“ in Toronto, Kanada. **2006** Eröffnung Niederlassung „Asset Management Österreich“ in Wien. **2006** Erster institutioneller Österreich-Fonds. Im Investitionsfokus stehen sowohl Büro- als auch Retailobjekte/FMZ mit Schwerpunkt Wien. **2006/2007** Vorzeitiger Verkauf der kanadischen Objekte in Toronto und Edmonton mit einer durchschnittlich 18 % über Prognose liegenden Rendite. **2007** Erster Wohnimmobilien-Spezialfonds „Wohnen Core 2“ für institutionelle Investoren. **2009** Erster Englandfonds mit einer Büroimmobilie in London. **2011** Erster Frankreichfonds mit einer Büroimmobilie in Fontenay-sous-Bois bei Paris. **2011** „Rheinwerk 2“ – die neueste nachhaltige Immobilie der KGAL in bester Rheinlage in Bonn.

# KONTINUITÄT



GERT WALTENBAUER,  
MITGLIED DER GESCHÄFTSFÜHRUNG DER KGAL

Die Investition in Immobilien ist eine Form der Kapitalanlage mit langer Tradition. Dabei stehen vor allem Kriterien wie Wertzuwachs, Inflationsschutz und Sicherheit im Vordergrund. Die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds kommt dem Wunsch vieler Anleger entgegen, auch mit geringen finanziellen Einlagen Immobilienbesitz zu erlangen und so an einem potenziellen Wertzuwachs zu partizipieren.

Die Immobilie gilt als eine der sichersten Kapitalanlagen und bietet – vor allem wenn die Investments an ausgewählten zukunftsorientierten Standorten erfolgen – den für die meisten Anleger im Vordergrund stehenden Inflationsschutz. Zudem sind im Falle eines längeren Anlagehorizonts auch erhebliche Ertragssteigerungen möglich.

Gerade nach der Erfahrung der erst kürzlich erlebten weltweiten Finanzkrise kommt der Investition in Immobilien wieder ein hoher Stellenwert zu, wenn es darum geht, eine relativ risikoarme Anlageform mit Werterhalt auszuwählen.

**SEIT DIE KGAL VOR RUND 43 JAHREN GEGRÜNDET WURDE, BILDET DAS IMMOBILIENGESCHÄFT EIN KERNELEMENT DER UNTERNEHMERISCHEN TÄTIGKEIT. EIN WESENTLICHER TEIL DES DERZEIT VERWALTETEN GESAMTINVESTITIONSVOLUMENS VON ÜBER 25 MILLIARDEN EURO ENTFÄLLT AUF DIE WEIT ÜBER 1.000 IMMOBILIEN.**

Zu unseren institutionellen Kunden zählen neben Versicherungen beispielsweise auch Pensionskassen, Stiftungen und Family Offices, also private Vermögensverwaltungen. Seit annähernd 20 Jahren konzipiert die KGAL zudem für Privatanleger Immobilienbeteiligungen, bis dato etwa 30 Publikumsfonds mit über zwei Milliarden Euro Investitionsvolumen und mehr als 1,3 Milliarden Euro Eigenkapital. Zusammen mit unseren Kunden und Anlegern haben wir dabei vor allem in Büro- und Wohnimmobilien investiert.

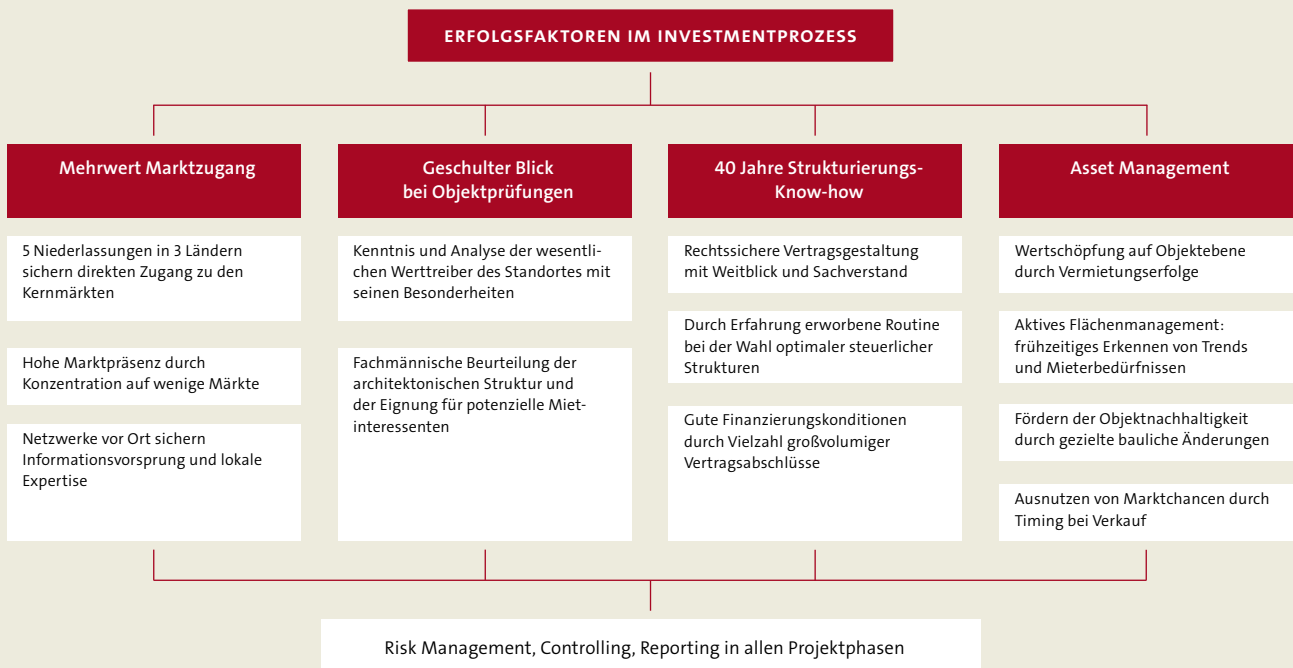
# KGAL REAL INVESTMENTS

Die KGAL eröffnet Investoren intelligente und nachhaltige Investitionslösungen aus dem Bereich der Realkapitalanlagen. Als Spezialist für großvolumige Projekte entwickelt und managt unser Unternehmen Investitionen in Immobilien, Flugzeuge, Infrastruktur, Schiffe sowie Private Equity.

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit steht der dauerhafte Anlageerfolg der Kunden. Unsere Investmentstrategie ist darauf ausgerichtet, langfristig Ergebnisse zu erzielen, die über dem Marktdurchschnitt liegen. Investmentprofile werden anhand strenger Kriterien bezüglich Renditeerwartung und Risiko geprüft, bevor eine Anlageentscheidung fällt. Die KGAL setzt auf ein konsequent aktives Asset Management durch eigene Experten und bindet über Joint Ventures oder strategische Partnerschaften zusätzliche Kompetenzen ein. So erfüllen wir die hohen Kundenansprüche.

In der KGAL Gruppe verwalten wir in Objekt- und Beteiligungsgesellschaften zum 31.12.2011 ein Investitionsvolumen in Höhe von EUR 25,4 Mrd. Aktuell betreuen wir 116.200 Investoren (inkl. Mehrfachzeichnungen) mit Beteiligungen in insgesamt 163 aktiven geschlossenen Fonds. Darunter Publikumsfonds, Fonds für institutionelle Investoren und individuelle Investments für vermögende Kunden. Unsere Investoren haben uns für diese Fonds Eigenkapital in Höhe von EUR 6,7 Mrd. anvertraut.

# PERFORMANCE MIT SUBSTANZ





# ÜBERBLICK



Die KGAL verfolgt seit vielen Jahren erfolgreich einen fokussierten Ansatz mit der Konzentration auf ausgewählte Regionen und Länder sowie auf festgelegte Assetklassen – Büro und Wohnen – im Core- und Core-Plus-Bereich, um dort profundes Know-how und gezielte Marktkenntnis zu erreichen. Lokale Expertise, Partnerschaften und eine sinnvolle Vernetzung vor Ort sind maßgebliche Erfolgsfaktoren für unsere Immobilien-Investitionen.

# IMMOBILIENINVESTMENTS DER KGAL IM ÜBERBLICK

## PORTFOLIO DEUTSCHLAND (AUSWAHL)<sup>1</sup>

### HAMBURG

ARD-STUDIO (NDR) HAMBURG  
TECHNIK-ZENTRUM HAMBURGER WASSERWERKE  
WOHNUNGS-PORTFOLIO LOKSTEDT  
WOHNUNGS-PORTFOLIO NIENDORF

### BREMEN

### BERLIN

AKADEMIE DER KÜNSTE  
CITY CARRÉ BERLIN  
IHZ INTERNATIONALES HANDELSZENTRUM  
MARITIM PROARTE HOTEL  
WBM-WOHNUNGSBESTÄNDE

### ESSEN

### KÖLN

### BONN

RHEINWERK 2 AM BONNER BOGEN  
TELEKOM GENERALDIREKTION

### ERFURT

### LEIPZIG

### FRANKFURT

AIRMAIL-CENTER DEUTSCHE POST  
FRAPORT FLUGHAFEN-IMMOBILIEN  
LUFTHANSA AVIATION CENTER  
WOHNUNGS-PORTFOLIO EUROPAVIERTEL

### MAINZ

### STUTTGART

BANK- UND BÜROGEBÄUDE DEUTSCHE BANK  
FILDERLOFTS SCHARNHAUSER PARK  
FLUGHAFEN-PARKHAUS UND -BÜROTÜRME  
WOHNUNGS-PORTFOLIO S-VAIHINGEN

### REGENSBURG

### MÜNCHEN

ALLIANZ ARENA  
AVIVA MÜNCHEN  
GASTEIG KULTURZENTRUM  
MÜNCHEN AIRPORT CENTER  
TEN TOWERS TELEKOM CENTER MÜNCHEN  
WOHNUNGS-PORTFOLIO HACKERHÖFE

1) Die oben gezeigten Immobilien sind lediglich eine Auswahl aus dem gesamten Portfolio. Insgesamt beläuft sich das verwaltete Investitionsvolumen inländischer Immobilien derzeit auf rund 9 Milliarden Euro.



# ANLAGEPRODUKTE UND AKQUISITIONEN

## INVESTIEREN OHNE UMWEGE

Immobilieninvestitionen sind langfristige Investitionen. Solide und auch in Zukunft sichere Erträge sind dabei wichtiger als schnelle, aber risikoreiche kurzfristige Geschäfte. Mit der langfristigen Investition in einen konkreten Sachwert kommt Stabilität und Ruhe ins Portfolio. Sie nutzen die Vorteile einer indirekten Immobilieninvestition, ohne sich dabei um Themen wie Instandhaltung oder Nachvermietung kümmern zu müssen.

Als Anlageform bietet die KGAL jedem Anleger das passende Produkt:

- Geschlossene Publikumsfonds für Privatanleger
- Spezialfonds für institutionelle Investoren
- Private Placements für kapitalstarke Einzelanleger
- Structured Finance – individuelle Finanzierungslösungen

## DIE VORZÜGE VON IMMOBILIENINVESTMENTS

- Langfristiges, konservatives Investment
- Sichere und wertbeständige Kapitalanlage
- Stabile und von konjunkturellen Schwankungen unabhängige Ertragsentwicklung durch langfristige Mietverträge
- Inflationsgeschützte Anlageform
- Sinnvolle Ergänzung zum Wertpapierportfolio/ Kapitalanlage-Mix
- Internationale Streuung der Vermögenswerte
- Bestätigung der Nachhaltigkeit durch Zertifizierung (DGNB, LEED, BREEAM)
- Niedrige Korrelation zu anderen Assetklassen
- Ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil

Die große Sorgfalt, mit der wir in jeder Phase eines Immobilieninvestments vorgehen, macht unser Portfolio stabil und sichert auch bei kurz- bis mittelfristigen Marktschwankungen den langfristigen Anlageerfolg unserer Kunden.

## KGAL FAKTOREN FÜR DIE AUSWAHL VON OBJEKTEN

- Verfolgung einer klaren Investmentstrategie nach Objektgröße und Region
- Eigene Marktcompetenz oder starke Partnerschaften bei Auslandsinvestitionen
- Strikte Einhaltung von Suchprofilen bezüglich Standort, Lage und Objekt
- Nachhaltigkeit von Standort und Lage
  - wirtschaftliche Bedeutung und rechtliche Transparenz
  - gute Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Hochwertige Bauausführung und Architektur
  - hohe Energie-, Flächen- und Bewirtschaftungseffizienz
  - Drittverwendungsmöglichkeit
  - ansprechende, funktionale Architektur
- Seriöse und bonitätsstarke Mieter
- Langfristige Mietverträge mit Steigerungspotenzial



## KGAL KERNMÄRKTE

Deutschland

### BÜRO

Bei Büroimmobilien konzentrieren wir uns auf Core-Objekte mit funktionaler und hochwertiger Ausstattung in innerstädtischer Lage zukunftsorientierter Großstädte. Bonitätsstarke Ankermieter sorgen für einen stabilen Cashflow.

### WOHNEN

Bei Wohnimmobilien vertrauen wir auf die besondere Strahlkraft dynamischer Metropolen, die Chancen auf reelle Wert- und Mietsteigerungen bieten. Eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur stehen dabei ebenso im Mittelpunkt wie die Objektqualität.

Neben Direktinvestitionen unterstützt die KGAL Eigentümer und Bestandshalter umfangreicher Immobilien-Portfolios bei deren Umstrukturierung oder einer Ausgliederung. Durch bilanzielle, rechtliche und steuerliche Optimierung kann ein flexibleres Bestandsmanagement und eine Verbesserung der Finanzierung erreicht werden. Darüber hinaus ermöglicht und vereinfacht die KGAL so eine spätere Vermarktung von (Teil-)Portfolios.

Österreich

In Wien konzentrieren wir uns auf Büroimmobilien, in der Fläche auf Fachmarktzentren. Innerstädtische Core-Office-Objekte müssen dabei gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein. Weitere wesentliche Faktoren sind langfristige Kündigungsverzichte, die stabile Ausschüttungen für Investoren erlauben.

Großbritannien

Der Londoner Immobilienmarkt ist einer der transparentesten weltweit. Dennoch laufen viele Geschäfte off-market. Wer einen guten Draht zu potenziellen Verkäufern hat, ist hier einen entscheidenden Schritt voraus. Die Konkurrenz um gute Objekte ist groß, nicht jeder der kaufen will, kommt zum Zuge.

Frankreich

Unser Augenmerk liegt auf Büroimmobilien im Großraum Paris. Die Vielzahl der hier ansässigen Großunternehmen und staatlichen Institutionen bietet eine breite Auswahl an bonitätsstarken Mietern. Entscheidend sind die gute Mikrolage und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

USA/Kanada

Die zentralen Städte Kanadas führen die Statistik mit den höchsten Vermietungsraten in Nordamerika an. Unser Investmentfokus richtet sich daher weiter über Toronto hinaus mit Priorität auf Ottawa, Montreal und Vancouver.

# ERFOLGSFAKTOREN IM ASSET MANAGEMENT

Ein ganzheitliches und proaktives Asset Management über die gesamte Laufzeit nutzt Chancen und managt Risiken. Mithilfe systematischer Marktbearbeitung und lokaler Netzwerke werden so langfristig Erträge gesichert. Eine flexible, auf den Markt eingestellte Asset Management Strategie versetzt uns in die Lage, sowohl auf positive als auch auf negative Entwicklungen zeitnah zu reagieren, was anhand der folgenden Beispiele veranschaulicht werden soll.

## BEISPIEL ASSET MANAGEMENT

### DEUTSCHLAND, VIER STÄDTE PORTFOLIO

2004/2005 Erwerb und Platzierung eines Immobilienportfolios mit sieben Immobilien an vier Standorten (Bremen, Essen, Leipzig, Stuttgart)

2008 – 2011 Kleinteilige Nachvermietung sowie vorzeitige Vertragsverlängerung für insgesamt 15.000 m<sup>2</sup>, verbunden mit umfangreichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Mietbereichs-Ausbaumaßnahmen (z.B. Einbau einer Kühlung)

Steigerung des Vermietungsstands von 92,16% auf 96,19%

2011 LEED-Zertifizierung für die Immobilie in Stuttgart angestrebt

---

### FAZIT

Erreichung einer Ausschüttung von durchschnittlich 6,5% p.a.



**BEISPIEL ASSET MANAGEMENT**

**OFFICE CENTER WIEN**

- 2000/2001 Erwerb und Platzierung eines Multitenant-Objektes als Publikumsfonds (Vermietungsstand bei Erwerb 100 %)
- 2001 Wegfall größerer Mieter durch die wirtschaftlichen Folgen des „Platzens der Internetblase“
- 2002–2004 Flächenrückgabe durch Auszug größerer Bestandsmieter von rd. 11.600 m<sup>2</sup> (49 %)
- 2004–2010 Neu- bzw. Anschlussvermietung der kompletten Flächen durch:
  - systematische Marktbearbeitung
  - konsequente Mieterpflege
  - Analyse und Flexibilität bezüglich Mieterbedürfnissen
  - Nutzung des KGAL Netzwerkes
- 2010 Erreichung eines Vermietungsstandes von über 95%

**FAZIT**

Trotz eines widrigen Marktumfelds erreichen einer Ausschüttung von durchschnittlich 5 % p.a.

**BEISPIEL MARKTZUGANG**

**OFFICE TOWERS TORONTO**

- 2003 Kauf von zwei Class-A-Büroimmobilien im Finanzdistrikt von Toronto, Kanada, mit einem Vermietungsstand von 96 %
- 2004–2007 Steigerung des Vermietungsstandes von 96 % auf 99,3 %
- 2006 Prüfung des Verkaufs aufgrund steigender Preise am kanadischen Investmentmarkt
- 2007 Erfolgreicher, außerplanmäßiger Verkauf beider Objekte acht Jahre vor Ende des Prognosezeitraums:
  - Wertsteigerung von rund 52 % gegenüber dem Einkaufspreis
  - Realisierung einer deutlich über Prognose liegenden Rendite von rund 15,3 % p.a. bis zu 16,8 % p.a. nach kanad. Steuern (Prognose: 6,9 % p.a. nach kanad. Steuern)
  - kumulierte Ausschüttung in % des EK (ohne Agio) i.H.v. 185,3 %
  - Zielerfüllung: 22,3 % über Prognose

**FAZIT**

Erreichen einer Rendite von durchschnittlich 16 % p.a. nach kanadischen Steuern.

**ERFOLGSFAKTOREN IM KGAL ASSET MANAGEMENT**

**1. Qualität des Managements**

- Langjährige Berufserfahrung und entsprechende Expertise
- Kontinuität der Führungsmannschaft

**2. Systematische Marktbearbeitung**

- Mieterpflege und Analyse der Mieterbedürfnisse
- Starke Marktpräsenz

**3. Risikomanagement**

- Regelmäßiges Monitoring der wichtigsten Parameter auf Markt-, Fonds-, Objekt- und Mieterebene
- Ableitung von Handlungsempfehlungen für ein vorausschauendes Asset Management

**4. Ertragsstabilisatoren**

- Diversifikation in der Branchenstruktur der Mieter
- Vermeidung von Klumpenrisiken in der Mietvertragsstruktur
- Vorausschauende Planung von Anschlussvermietungen und Anschlussfinanzierungen
- Identifizierung und Nutzung energetischer Einsparpotenziale
- Begrenzung eventuell erforderlicher Revitalisierungskosten

# GESAMTPORTFOLIO REAL ESTATE

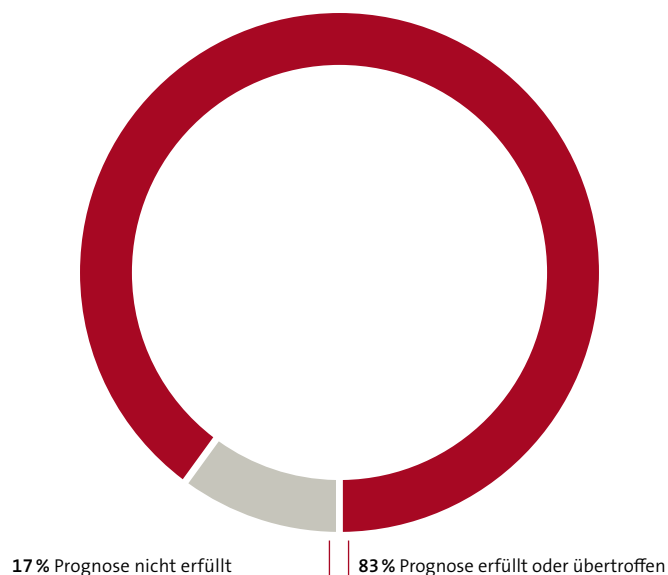
Seit ihrer Gründung hat die KGAL bereits viele Tausend Immobilien in Einzel- oder Portfolio-Transaktionen strukturiert und finanziert. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt dabei weit über 20 Milliarden Euro. Diese Expertise setzen wir zum Nutzen unserer Kunden und Anleger ein. Wir investieren in ausgewählte Immobilien in Deutschland, Österreich, den USA, Kanada, Großbritannien sowie seit 2010 auch in Frankreich und über Zielfonds in Südostasien, der Türkei, den Niederlanden, Spanien und Polen. Für unsere Fonds wählen wir Objekte mit einem ausgewogenen Verhältnis von Rendite und Risiko aus. Vor einer Anlageentscheidung durchlaufen die Immobilien eine strenge interne Prüfung und eine externe Due Diligence.

Durch diese Nähe zu den Märkten können wir Kaufgelegenheiten – etwa aufgrund von Preiskorrekturen – unverzüglich nutzen und Mietverträge frühzeitig verlängern.

WIR VERLASSEN UNS IM BEREICH IMMOBILIEN SOWOHL AUF EIGENE SPEZIALISTEN ALS AUCH AUF TOCHTERGESELLSCHAFTEN AN DEN JEWEILIGEN STANDORTEN UND HALTEN ÜBER LANGJÄHRIG GEWACHSENE KONTAKTNETZWERKE ENGE VERBINDUNGEN ZU BESTANDSHALTERN, MAKLERN, PROJEKTENTWICKLERN UND ANDEREN MULTIPLIKATOREN.

## PERFORMANCE DER PUBLIKUMSFONDS REAL ESTATE 2010

PROGNOSESICHERHEIT GEMESSEN AN DER ANZAHL DER FONDS



# BEWERTUNG DURCH EXPERTEN



## FERI INITIATOREN RATING

„Initiator mit ausgezeichneter Qualität“ – Feri EuroRating Services hat der KGAL nach der Analyse von Unternehmensstrukturen, Marktexpertise und Leistungsfähigkeit in den Bereichen Produkt und Service ein exzellentes Zeugnis ausgestellt: Im Feri Initiatoren Rating erhielt die KGAL im Juni 2011 erneut die Note AA als Emissionshaus mit ausgezeichneter Qualität und bestätigte damit ihre Bewertung vom Oktober 2009. Die Rating-Agentur lobte ausdrücklich das sehr gute Produktspektrum, die hervorragende Aufstellung als Unternehmen und den hohen Stellenwert des Risikomanagements.



## SCOPE RATING MANAGEMENT-QUALITÄT

„Sehr hohe Qualität“ – auch Scope Analysis hat die KGAL im Juni 2011 erneut analysiert und bewertet und dabei das Rating vom November 2009 bestätigt: Die Rating-Agentur verlieh der KGAL wieder die Note AA für die sehr hohe Qualität des Managements. Scope hob dabei das langjährig branchenerfahrene Managementteam und die deutlich überdurchschnittliche Vertriebsqualität hervor. Positiv bewertet wurde das ebenfalls überdurchschnittliche Maß an Inhouse-Kompetenz und die im Branchenvergleich „maßstabgebenden“ Systeme zur Risikokontrolle. Die Experten bescheinigten der KGAL eine sehr hohe Qualität in allen Assetbereichen.



## SCOPE INVESTMENT AWARD

Bei den Scope Investment Awards 2010 ging die KGAL als Gewinner in der Kategorie „Geschlossene Immobilienfonds Global“ hervor. Die Fachjury würdigte die „hauseigene Expertise“ der KGAL im Immobilienbereich, außerdem betonte sie, dass die KGAL „in turbulenten Märkten auch sicherheitsorientierte Investoren durch ihre langjährige, erfolgreiche Historie überzeugt“.

# PROFITIEREN SIE VON DER EXPERTISE UND DER STARKEN MARKTPPOSITION DER KGAL

## ERFOLGREICHER ANBIETER GESCHLOSSENER IMMOBILIENFONDS UND PIONIER IM STRUCTURED-FINANCE-GESCHÄFT

- Mehr als 40 Jahre Markterfahrung
- Hohe Qualität in allen Assetbereichen
- Fundiertes Konzeptions- und Strukturierungs-Know-how
- Exzellente Marktreputation

## STARKE MARKTPPOSITION

- Verwaltetes Investitionsvolumen EUR 25,2 Mrd.
- Qualifiziertes Team mit großer Expertise
- Bewährtes Know-how im Asset Management
- Hervorragendes Kontaktnetzwerk

## ERFAHRENE PARTNER

- Strategische Kooperationen sichern frühzeitigen Marktzugang zu neuen Projekten und Technologien

### **KGAL GMBH & CO. KG**

Tölzer Straße 15 · 82031 Grünwald

Telefon +49 89 64143 - 0

Fax +49 89 64143 - 150

kgal@kgal.de · www.kgal.de

