



PROPERTYCLASS ENGLAND 3
60 GRACECHURCH STREET, LONDON
KURZINFORMATION



City of London: Erste Adresse für Investoren

Mit dem geschlossenen Fonds PropertyClass England 3 können wir Ihnen bereits unsere dritte Immobilienbeteiligung in London anbieten. Großbritannien gehört neben Deutschland und Frankreich zu den drei wirtschaftsstärksten Staaten der Europäischen Union. London hat als einer der führenden europäischen Wirtschafts- und Investitionsstandorte für viele internationale Unternehmen strategische Bedeutung. Die Fondsimmoblie „60 Gracechurch Street“ liegt zentral im Herzen der City of London, einem der wichtigsten globalen Finanzzentren. Über Jahrzehnte hat sich die City of London als eine der besten Adressen weltweit etabliert.

Gute Gründe für eine Beteiligung

- Fondsimmoblie liegt im Herzen der City of London
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung
- Langfristiger Mietvertrag mit Allianz Services (UK) Limited bis 01.01.2026 ohne ordentliches Kündigungsrecht
- Mietgarant der Allianz Services (UK) Limited: Allianz Global Corporate & Specialty AG mit sehr guter Bonität
- Hochwertiges Gebäude nach modernstem Standard: Die Fondsimmoblie erfüllt die Nachhaltigkeitskriterien des renommierten Umweltzertifikates BREEAM mit „sehr gut“
- Prognostizierte Ausschüttungen/Entnahmen von 5,5% p.a. steigend auf 6,0% p.a. bezogen auf die Kapitaleinlage (ohne Agio)

Risiken der Beteiligung

- Unternehmerische Beteiligung mit der Möglichkeit des Totalverlustes
- Eingeschränkte Handelbarkeit der Beteiligung mangels funktionsfähigem Zweitmarkt
- Abhängigkeit von den derzeitigen Mietern bzw. dem Mietgaranten
- Negative Entwicklung des Londoner Immobilienmarktes und der Marktmieten
- Wirtschaftliche Entwicklungen können sich negativ auf den Verkaufserlös auswirken
- Änderung der Steuergesetze

Bei dem Beteiligungsangebot PropertyClass England 3 handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die mit Chancen und Risiken verbunden ist. Eine ausführliche Darstellung der vorgenannten sowie weiterer Risiken entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Beteiligungsprospekt, Kapitel „Risikohinweise“.

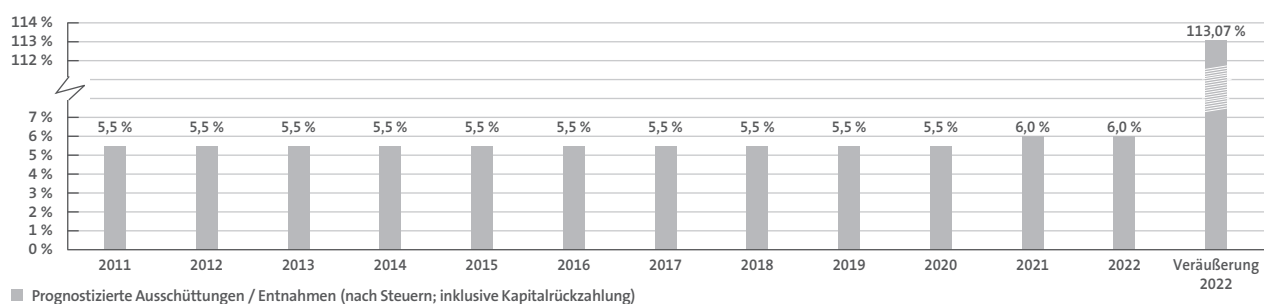


Luftaufnahme City of London

Investition in einen nachhaltigen Sachwert

Auf einen Blick (PROGNOSE; Stand: 29.03.2011)

Mindestbeteiligung (Kapitaleinlage) ¹⁾	GBP 10.000
Erster Beitrittstermin	31.05.2011
Prognosezeitraum	11 Jahre und 7 Monate (01.06.2011 bis 31.12.2022)
Prognostizierte Ausschüttungen/Entnahmen p. a. ²⁾³⁾ (jeweils zum 30.04. des Folgejahres)	2011 bis 2020: 5,5 % 2021 bis 2022: 6,0 %
Prognostizierte Ausschüttungen / Entnahmen aus Veräußerung ³⁾⁴⁾	rund 113,07 %
Prognostizierte Gesamtausschüttungen-/entnahmen ³⁾⁴⁾ im Jahr 2023	rund 177,78 %



1) Zuzüglich 5 % Agio. Die Gesamthöhe der Provisionen übersteigt das Agio. Höhere Beteiligungen müssen jeweils auf volle GBP 1.000 lauten. Kapitaleinlagen ab GBP 80.000 müssen jeweils auf volle GBP 5.000 lauten.
 2) Im Beitrittsjahr zeitanteilige Berechnung ab dem ersten Kalendertag des auf den Beitritt folgenden Monats.
 3) Prognostizierte Ausschüttungen / Entnahmen jeweils bezogen auf die Kapitaleinlage (ohne Agio). Die angegebenen Ausschüttungen / Entnahmen beinhalten auch die Kapitalrückzahlungen. Weitere Einzelheiten zu Ausschüttungen / Entnahmen sowie zur steuerlichen Behandlung sind dem Beteiligungsprospekt (Kapitel „Prognoserechnung“ ab Seite 82 und „Steuerliche Grundlagen“ ab Seite 126) zu entnehmen.
 4) Unter der Annahme, dass die Fondsimmoblie zum 31.12.2022 unter Einhaltung der getroffenen Annahmen zum prognostizierten Veräußerungserlös (siehe hierzu im Beteiligungsprospekt Seite 87) verkauft wird. Gemäß Prognose erhält die KGAL ein Honorar von 1 % des Nettoveräußerungserlöses zuzüglich gegebenenfalls anfallender Umsatzsteuer sowie im Falle einer Veräußerung über dem prognostizierten Veräußerungspreis eine Erfolgsprovision (siehe hierzu im Beteiligungsprospekt Seite 121).

City of London: Attraktiver Standort im Herzen der Metropole

Immobilienstandort

Mit seinen rund 7,6 Mio. Einwohnern ist London die Hauptstadt von Großbritannien sowie die größte Metropole der Europäischen Union. London ist Regierungssitz und gehört zu den bedeutendsten Kultur- und Wirtschaftszentren weltweit.

Die City of London ist ein renommierter Standort für Banken und Versicherungen. Über Jahrzehnte hat sie sich als eine der besten Adressen weltweit etabliert. In der Nachbarschaft der Fondsimmoblie finden sich Banken mit weltbekanntesten Namen wie NM Rothschild, Bank of China, Deutsche Bank, UBS, Société Générale oder ING. Auch Versi-

cherungsunternehmen wie Swiss Re, Royal & Sun Alliance, Aviva oder Ace haben ihren Standort in der Londoner City. Durch den anhaltend starken Wettbewerb um Flächen in guter Lage werden auch künftig Mietsteigerungen erwartet.

Die Fondsimmoblie liegt im Herzen der City of London und ist ideal an das Nahverkehrsnetz angebunden: Sie liegt unmittelbar am zentralen Knotenpunkt des Londoner U-Bahn-Netzes. Von der Fondsimmoblie sind es rund 100 Meter zur U-Bahn-Station „Monument“. Hier sind fünf der wichtigsten U-Bahn-Linien der City unterirdisch miteinander verbunden.

London, Luftaufnahme City of London



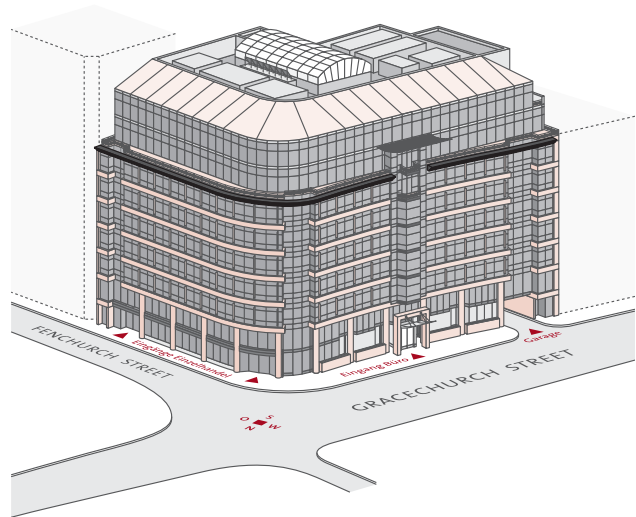
Nachhaltige Immobilie mit hochwertiger Ausstattung

Fondsimmobilie 60 Gracechurch Street

Hochwertige Materialien und der gekonnte Einsatz von großzügigen Glasflächen sind charakteristisch für die Fondsimmobilie. Das Gebäude bietet moderne Architektur mit Repräsentationscharakter, die sich gut ins Straßenbild der pulsierenden Metropole fügt. Die Fondsimmobilie umfasst neun oberirdische Geschosse und zwei Untergeschosse. Die vermietbare Fläche beträgt rund 11.825 m².

Das Gebäude wurde 1997 errichtet und im Jahr 2010 umfangreich modernisiert. Dank der umfassenden Modernisierung verfügt die Fondsimmobilie nun über neuwertige „Grade A“-Büroflächen und erfüllt die Nachhaltigkeitsanforderungen des Umweltzertifikates „BREEAM“ mit „sehr gut“. Hinsichtlich Umweltverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit ist die Fondsimmobilie damit als überdurchschnittlich einzustufen. Die offene Grundrissgestaltung der Fondsimmobilie bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten und macht eine geschossweise Vermietung jederzeit möglich.

Fondsimmobilie 60 Gracechurch Street



Fondsimmobilie 60 Gracechurch Street, Innenansicht (Atrium)



Foto: Neil Waving

Fondsimmobilie 60 Gracechurch Street, Innenansicht



Foto: Neil Waving

Langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern

Mieter Allianz Services (UK) Limited mit dem Mietgaranten Allianz Global Corporate & Specialty AG

Die gesamte Mietfläche der Fondsimmoblie von rund 11.825 m² ist bis auf die Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss (rund 421 m²) langfristig bis zum 01.01.2026 an die Allianz Services (UK) Limited (im Folgenden „Allianz UK“) als Hauptmieter vermietet. Während der Mietvertragslaufzeit besteht kein ordentliches Kündigungsrecht.

Mietanpassungen erfolgen vertragsgemäß nur nach oben und finden zum 25.12.2015 und zum 25.12.2020 anhand der jeweiligen für das Gebäude erzielbaren Marktmiete statt. Für die erste Mietanpassung zum 25.12.2015 wurde vertraglich eine Mindesterrhöhung um GBP 350.000 auf eine jährliche Miete in Höhe von GBP 6,25 Mio. festgelegt.

Allianz UK ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Allianz Global Corporate & Specialty AG (im Folgenden „Allianz AG“) mit Sitz in München. Die Allianz AG wurde als Mietgarant in den Mietvertrag aufgenommen und bürgt für die Erfüllung der mietvertraglichen Verpflichtungen der Allianz UK.

Die Allianz AG verfügt über mehrere Ratings (Standard & Poor's, Dun & Bradstreet und A. M. Best), die dem Konzern langfristig ein sehr geringes Ausfallrisiko bescheinigen. Weitere Informationen finden sich im Beteiligungsprospekt im Kapitel „Vermietung und Bewirtschaftung“.

Mieter Boots UK Limited

Die Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss von rund 421 m² ist an die Drogerie- und Apothekenkette Boots UK Limited (im Folgenden „Boots“) bis zum 28.09.2018 vermietet. Während der Mietvertragslaufzeit ist eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Mietanpassungen können entsprechend den vertraglichen Regelungen nur nach oben erfolgen. Die nächste Mietanpassung findet zum 29.09.2012 anhand der zu diesem Zeitpunkt für die Einzelhandelsfläche erzielbaren Marktmiete statt.

Boots ist als führende Drogerie- und Apothekenkette in Großbritannien und Irland mit rund 1.500 Filialen vertreten. Das Ratinginstitut Dun & Bradstreet hat die Bonität von Boots für sehr gut und das Ausfallrisiko als sehr gering eingestuft.

Fondsimmoblie 60 Gracechurch Street, Innenansicht (Empfang)



Foto: Neil Waving

Erfahrung und Expertise eines renommierten Initiators

Investition / Finanzierung

Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund GBP 132 Mio. Der Erwerbspreis der Fondsimmoblie beträgt rund GBP 116 Mio. Die Finanzierung erfolgt über Kommanditkapital und Agio in Höhe von insgesamt rund GBP 66,7 Mio. sowie über Fremdkapital in Höhe von GBP 65 Mio. und einen Mietüberschuss bis zum ersten Beitrittstermin von rund GBP 0,2 Mio.

Einzahlungs- und Platzierungsgarantie

Die KGAL GmbH & Co. KG (im Folgenden „KGAL“) garantiert die vollständige Einzahlung und Platzierung des Kommanditkapitals in Höhe von bis zu GBP 63,5 Mio. bis zum 31.12.2011 bzw. bei Verlängerung der Platzierungsfrist bis zum 31.12.2012. Weitere Informationen hierzu finden sich im Kapitel „Rechtliche Grundlagen“ des Beteiligungsprospektes.

Beitritt

Die Investoren können sich als Treugeber über den Treuhandkommanditisten oder unmittelbar als Kommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen. Der Beitritt zur Fondsgesellschaft ist frühestens zum 31.05.2011 möglich, danach jeweils monatlich bis zum 31.12.2011 (vorbehaltlich einer vorherigen Vollplatzierung/Schließung). Die Zeichnungsfrist kann vom geschäftsführenden Kommanditisten der Fondsgesellschaft einmalig um ein Jahr verlängert werden.

Steuerliche Behandlung der Investoren

Die Investoren erzielen aus der Fondsgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen. Die nach dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Großbritannien und Deutschland zu versteuernden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind grundsätzlich in Deutschland steuerfrei. In Großbritannien geltende Freibeträge und individuelle Steuersätze sind zu beachten. Für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Immobilien in Großbritannien findet der Progressionsvorbehalt keine Anwendung mehr. Während des Prognosezeitraums erfolgt nach derzeitiger Gesetzeslage voraussichtlich keine Besteuerung der Mieteinkünfte deutscher Investoren in Großbritannien bis zu einer Beteiligungshöhe von rund GBP 100.000 zuzüglich Agio. Voraussetzung dafür ist, dass

die Investoren über die vorliegende Beteiligung hinaus keine Einkünfte beziehen, für die Großbritannien ein Besteuerungsrecht zusteht. Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen in Deutschland der Abgeltungssteuer. Der Beitritt eines Investors löst bei Kapitaleinlagen ab GBP 85.000 Grunderwerbsteuer nach britischem Recht (Stamp Duty Land Tax) aus, die vom Investor zu tragen ist.

Weitere Informationen finden sich im Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ des Beteiligungsprospektes.

Initiator

Initiator des hier kurz vorgestellten Beteiligungsangebotes PropertyClass England 3 ist die KGAL mit Sitz in Grünwald bei München. Bereits seit über 40 Jahren konzipiert die KGAL Gruppe innovative Finanzierungslösungen. Im Verlauf der letzten 30 Jahre hat sie privaten und institutionellen Investoren attraktive Beteiligungsangebote eröffnet.

Mit Erfahrung, Professionalität und strategischen Partnerschaften verfügt die KGAL über die entscheidenden Voraussetzungen, um ihren Investoren erfolgreiche Investitionsmöglichkeiten bieten zu können. Zum 31.12.2010 hat die KGAL insgesamt 160 aktive geschlossene Fonds betreut, für die die Investoren der KGAL Eigenkapital in Höhe von EUR 6,5 Mrd. anvertraut haben.

Die aktuelle Leistungsbilanz der KGAL kann unter der Telefonnummer 089 64143-427 bestellt oder unter www.kgal.de abgerufen werden.

Erfahrung der KGAL im Bereich Immobilienfonds

Die KGAL ist seit 1993 im Bereich Immobilienfonds aktiv und wurde am 25.11.2010 mit dem Scope Investment Award 2010 des Analysehauses Scope als „Bestes Emissionshaus im Segment Geschlossene Immobilienfonds Global“ ausgezeichnet. Gemäß testierter Leistungsbilanz der KGAL per 31.12.2009 wurden in den Jahren 1993 bis 2009 insgesamt 25 Immobilienfonds mit einem Investitionsvolumen von EUR 2,04 Mrd. und Eigenkapital von EUR 1,21 Mrd. platziert.

Überreicht durch:

Diese Kurzinformation über das Beteiligungsangebot ist unverbindlich und ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie ist kein Angebot und keine Anlageberatung. Eine Beteiligung an der Vermögensanlage kann aufgrund dieser Kurzinformationen nicht erfolgen. Eine ausführliche Darstellung des Angebotes (insbesondere auch der damit verbundenen Risiken) entnehmen Sie bitte dem alleinverbindlichen, veröffentlichten Verkaufsprospekt, den Ihr Finanzberater oder wir, die KGAL, Ihnen gerne kostenlos aushändigen.

Impressum:

Herausgeber: KGAL GmbH & Co. KG, Tölzer Straße 15, 82031 Grünwald
Gesamtherstellung / Druck: Mediahaus Biering GmbH, Grafischer Betrieb, Freisinger Landstraße 21, 80939 München
Bildnachweis: Neil Waving
Redaktionsstand: 29.03.2011.

KGAL GmbH & Co. KG · Tölzer Straße 15 · 82031 Grünwald
Telefon 089 64143-427 · Telefax 089 64143-230 · www.kgal.de

