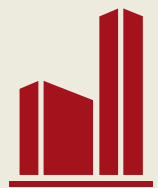




KURZINFORMATION

## PROPERTYCLASS FRANKREICH 1 PLUS

INVESTIEREN IN DER METROPOLREGION PARIS





Paris, Eiffelturm (Foto: iStockphoto)

## PARISER METROPOLREGION ÎLE-DE-FRANCE: GUTE AUSSICHTEN FÜR INVESTOREN

Mit dem geschlossenen Fonds PropertyClass Frankreich 1 Plus ermöglichen wir Ihnen die Investition in eine Immobilie in Frankreich. Diese befindet sich in Fontenay-sous-Bois, im städtischen Einzugsgebiet von Paris, nur rund fünf Kilometer Luftlinie von der östlichen Stadtgrenze von Paris entfernt. Der Standort ist hervorragend an den öffentlichen und individuellen Nahverkehr angebunden.

Die im Oktober 2010 fertiggestellte Immobilie ist bis Oktober 2019 an BNP Paribas S.A., die größte französische Bank, vermietet. Aktuelle Unternehmensbewertungen bescheinigen dem Mieter langfristig eine gute Bonität.

Neben der Fondsimmoblie stellt insbesondere auch die Kapitalschutzgarantie, die der Initiator KGAL Ihnen im Zusammenhang mit einer Beteiligung anbietet, ein solides Fundament für Ihre Investition dar.



Fondsimmobilie (Foto: Didier Pazery)

## INVESTITION IN EINEN SOLIDEN SACHWERT

### LANGFRISTIGER MIETVERTRAG

Mit dem Mieter BNP Paribas S.A., der größten französischen Bank, wurde ein langfristiger Mietvertrag bis Oktober 2019 ohne Kündigungsoption vereinbart (siehe hierzu ab Seite 55 im Verkaufsprospekt).

**bis 2019**

### PROGNOSE AUSSCHÜTTUNGEN/ENTNAHMEN AB 2013

Die prognostizierten Ausschüttungen/Entnahmen steigen von anfänglich 6,25% p.a. auf 7,00% p.a., jeweils bezogen auf die Kapitaleinlage (ohne Agio und jeweils vor Steuern; siehe hierzu ab Seite 70 im Verkaufsprospekt).

**6,25%**

### VERMIETBARE FLÄCHE

Die Fondsimmobilie wurde im Oktober 2010 fertiggestellt und verbindet anspruchsvolle Architektur mit einer qualitativ guten Ausstattung und erstklassigen Umweltstandards (siehe hierzu ab Seite 44 im Verkaufsprospekt). Vermietbare Fläche:

**19.832 m<sup>2</sup>**

### STANDORT MIT GERINGEM LEERSTAND

Die Leerstandsrate am Standort der Fondsimmobilie liegt mit 4,3% (Stand Oktober 2011) unter dem Marktdurchschnitt (siehe hierzu Seite 40 im Verkaufsprospekt).

**4,3%**

# FONTENAY-SOUS-BOIS: ATTRAKTIVER BÜROSTANDORT ÖSTLICH VON PARIS



RER – Île-de-France (<http://www.aparisguide.com/maps/rer.htm>)

## IMMOBILIENSTANDORT

Die Pariser Metropolregion Île-de-France ist das Wirtschaftszentrum Frankreichs und trägt mit rund 30% überproportional zum Bruttoinlandsprodukt des Landes bei. Sie weist mit rund 50 Mio. m<sup>2</sup> den größten zusammenhängenden Büroflächenbestand Europas auf. Dieser umfasst neben dem Pariser Stadtgebiet eine innere Zone (Inner Rim), die an das Stadtgebiet von Paris angrenzt und darüber hinausgehend eine äußere Zone (Outer Rim).

Der östliche Teilmarkt im Inner Rim (Eastern Inner Rim), wo sich Fontenay-sous-Bois, der Standort der Fondsimmoblie befindet, verfügt über einen Büroflächenbestand von 1,4 Mio. m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Flächenumsatz in den letzten fünf Jahren beläuft sich auf rund 81.000 m<sup>2</sup> pro

Jahr, was im Verhältnis zur Marktgröße über dem Durchschnittswert des Gesamtmarktes Île-de-France liegt.

Der Standort der Fondsimmoblie in Fontenay-sous-Bois umfasst rund 310.000 m<sup>2</sup> Büroflächenbestand, was etwa 21% des gesamten Büroflächenbestandes des Teilmarktes Eastern Inner Rim entspricht. Die Leerstandsrate dort liegt mit 4,3% (Stand Oktober 2011) deutlich unter dem Marktdurchschnitt des Teilmarktes, was einer umsichtigen Standortplanung der Stadt zu verdanken ist. Als zweitgrößter Bürostandort des Eastern Inner Rim hat sich Fontenay-sous-Bois zu einem attraktiven Geschäftszentrum entwickelt. Namhafte Unternehmen wie unter anderem AXA, RATP und die Société Generale sind hier angesiedelt.



Mikrostandort der Fondsimmoblie (vereinfachte Darstellung)

### FONDSIMMOBILIE MIT GUTEM ANSCHLUSS

Die Fondsimmoblie liegt im Osten von Fontenay-sous-Bois. Der Standort verfügt über eine sehr gut ausgestattete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, zahlreichen Cafés, Hotels und Banken in der näheren Umgebung. Nur fünf Minuten zu Fuß von der Fondsimmoblie entfernt befindet sich ein Shopping Center mit rund 24.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 84 Geschäften.

Der Standort der Fondsimmoblie ist hervorragend an den öffentlichen und individuellen Nahverkehr angebunden. Rund 250 Meter von der Fondsimmoblie entfernt befindet sich der östliche Eingang zur RER-Station Val-de-Fontenay. Über die wichtige Schnellbahnlinie RER A ist das Zentrum von Paris innerhalb von rund 15 Minuten erreichbar. Sie

verbindet die Bürostadt La Défense im Westen über das Zentrum mit dem Osten von Paris. Mit der zusätzlich vorhandenen Linie RER E, die in Nord-Süd-Richtung verläuft, sind innerhalb von rund 15 Minuten bis zur RER-Station Gare du Nord (Nordbahnhof) wichtige Fernverbindungen zu erreichen.

Darüber hinaus befindet sich an der RER-Station Val-de-Fontenay ein zentraler Busbahnhof mit zahlreichen Busverbindungen. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem der direkte Anschluss an die Autobahn A86. Von dort aus sind die Flughäfen Charles de Gaulle und Orly in jeweils rund 20 bis 25 Minuten erreichbar.



Fondsimmobilie aus südlicher Richtung (Foto: Didier Pazery)

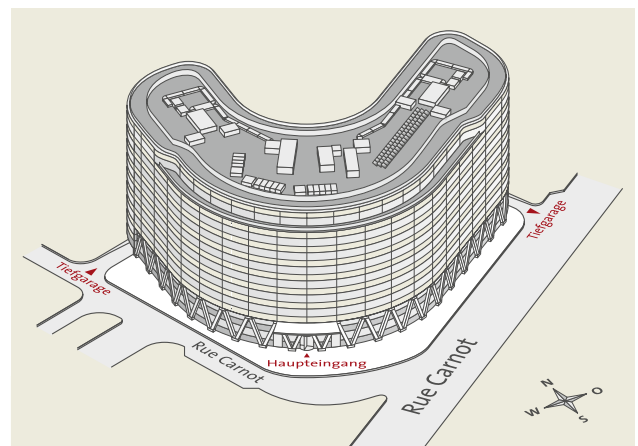
## NEUBAU MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG

### FONDSIMMOBILIE IN FONTENAY-SOUS-BOIS

Bei der Fondsimmobilie handelt es sich um ein im Oktober 2010 fertiggestelltes Bürogebäude mit rund 19.832 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche (Büros, Mitarbeiterkantine, Besprechungsräume und Lager-, Archiv- und Technikräume) sowie 368 Tiefgaragenstellplätzen. Das Gebäude umfasst neun oberirdische Geschosse und vier Untergeschosse. Die Konstruktion des Gebäudes verbindet anspruchsvolle Architektur mit Funktionalität, qualitativ guter Ausstattung und erstklassigen Umweltstandards. Die abgerundete südwestliche Fassade ist rund 150 Meter lang. Der Zuschnitt des Grundrisses bietet ein hohes Maß an Flexibilität und macht eine geschossweise Vermietung jederzeit möglich.

### BETEILIGUNG AN DER FONDSIMMOBILIE

Die französische Objektgesellschaft SCI Tassigny Carnot hat die Fondsimmobilie zu einem Kaufpreis von rund EUR 87,8 Mio. erworben. Die deutsche Fondsgesellschaft, an der sich die Investoren beteiligen, ist zu nahezu 100 % an der Objektgesellschaft beteiligt.



Ansicht der Fondsimmobilie mit Blick auf den Haupteingang (vereinfachte Darstellung)



Fondsimmobilie, Innenansicht: Büroräume (Foto: Didier Pazery)



Fondsimmobilie, Innenansicht: Büroräume (Foto: Didier Pazery)



Fondsimmobilie, Innenansicht: Eingangs- und Empfangsbereich (Foto: Didier Pazery)



Fondsimmobilie, Innenansicht: Aufzüge im Erdgeschoß (Erschließungskern) (Foto: Didier Pazery)

## LANGFRISTIGER MIETVERTRAG MIT NAMHAFTEM MIETER

### MIETER DER FONDSIMMOBILIE: BNP PARIBAS S.A.

Das Gebäude ist vollständig an BNP Paribas S.A. vermietet, das größte Kreditinstitut Frankreichs sowie das zweitgrößte in der Eurozone. BNP Paribas S.A. ist in über 80 Ländern aktiv und verfügt über eines der größten internationalen Netzwerke. Mit über 200.000 Mitarbeitern und Gesamterträgen von rund EUR 43,9 Mrd. im Jahr 2010 zählt BNP Paribas S.A. zu den größten Banken weltweit. Mehrere Ratings (Standard & Poor's, Moody's und Fitch) bescheinigen BNP Paribas S.A. langfristig eine gute Bonität. Weitere Informationen zum Mieter finden sich im Verkaufsprospekt im Kapitel „Vermietung und Bewirtschaftung“.

### MIETVERTRAG

Die Gesamtmietfläche des Gebäudes sowie die Tiefgaragenstellplätze sind ab Übernahme des Mietobjektes durch den Mieter (07.10.2010) für neun Jahre bis zum 06.10.2019 ohne Kündigungsoption an BNP Paribas S.A. vermietet.

Der Mietvertrag ist wertgesichert. Die Indexierung des Mietzinses erfolgt automatisch jährlich zum 07.10. Die erste Mietanpassung in Höhe von rund 3,05% erfolgte im Oktober 2011. Die jährliche Anpassung des Mietzinses ist vertraglich begrenzt: Die maximale Erhöhung oder Reduzierung darf 3,25% p.a. nicht überschreiten.

Der Mieter hat neben dem Mietzins sämtliche mit dem Betrieb und der Benutzung des Mietobjektes und der dazugehörigen Flächen, Anlagen und Einrichtungen anfallenden Betriebs- und Nebenkosten zu tragen. Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet, alle erforderlichen Reparaturen für die Instandhaltung und Instandsetzung (einschließlich Fassadenrenovierung) durchzuführen oder die entsprechenden Kosten zu tragen. Dies gilt nicht für Schäden an Dach und Fach, die in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallen.



KGAL Gebäude (Foto: Peter von Felbert)

## ERFAHRUNG UND EXPERTISE EINES RENOMMIERTEN INITIATORS

### INITIATOR KGAL GMBH & CO. KG

Initiator des hier kurz vorgestellten Beteiligungsangebotes PropertyClass Frankreich 1 Plus 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 verstärkt 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 31.12.2011 betreut die KGAL 116.200 Investoren (inklusive Mehrfachzeichnungen) in 163 aktiven geschlossenen Fonds. Diese setzen sich zusammen aus 67 Publikumsfonds sowie zehn Fonds für institutionelle Investoren und 86 individuellen Investments für vermögende Kunden. Für diese Fonds haben die Investoren der KGAL Eigenkapital in Höhe von rund EUR 6,7 Mrd. anvertraut.

### ERFAHRUNG DER KGAL IM BEREICH IMMOBILIENFONDS

Die KGAL ist seit 1993 im Bereich Immobilien-Publikumsfonds aktiv. Gemäß testierter Leistungsbilanz der KGAL per 31.12.2010 wurden in den Jahren 1993 bis 2010 insgesamt 26 Immobilienfonds mit einem Investitionsvolumen von EUR 2,16 Mrd. und Eigenkapital von EUR 1,28 Mrd. platziert bzw. initiiert.

Die Leistungsbilanz der KGAL kann unter der Telefonnummer 089 64143-427 bestellt oder unter [www.kgal.de](http://www.kgal.de) abgerufen werden.



Fondsimmobilie, vom Innenhof gesehen (Foto: Didier Pazery)

## WIE KÖNNEN SIE SICH BETEILIGEN?

**WENN DIESE KURZINFORMATION IHR INTERESSE GEWECKT HAT, FORDERN SIE BITTE DEN VERKAUFSPROSPEKT AN. DIESER BIETET IHNEN EINE AUSFÜHRLICHE DARSTELLUNG DES ANGEBOTES UND DAMIT DIE GRUNDLAGE FÜR EINE FUNDIERTE INVESTITIONSENTSCHEIDUNG.**

### BEITRITT

Der Beitritt zur Fondsgesellschaft ist frühestens zum 30.04.2012 möglich, danach jeweils monatlich bis zum 31.12.2012 (vorbehaltlich einer vorherigen Vollplatzierung/Schließung). Die Zeichnungsfrist kann einmalig um ein Jahr verlängert werden. Investoren können sich mittelbar über eine Treuhandkommanditistin oder unmittelbar als Kommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen.

### ZIELGRUPPE

Das Beteiligungsangebot richtet sich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten, ihre Kapitaleinlage ausschließlich mit Eigenkapital finanzieren und sich langfristig unternehmerisch an einer Büroimmobilie in Frankreich mit attraktiven prognostizierten Ausschüttungen/Entnahmen und Wertsteigerungschancen beteiligen möchten.

Investoren müssen bereit sein, die mit der Beteiligung verbundenen Risiken zu tragen. Interessenten für eine Beteiligung wird empfohlen, sich ausführlich im Verkaufsprospekt zu informieren, erforderlichenfalls unterstützt durch fachkundige, unabhängige Beratung.

### PLATZIERUNGSGARANTIE

Die KGAL GmbH & Co. KG garantiert die vollständige Platzierung des erforderlichen Kommanditkapitals zum Ablauf der Zeichnungsfrist. Weitere Informationen hierzu finden sich im Kapitel „Vertragliche Grundlagen“ des Verkaufsprospektes.

### STEUERLICHE HINWEISE

Die Investoren erzielen aus der Fondsgesellschaft laufende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen. Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien in Frankreich sind nach dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Frankreich und Deutschland grundsätzlich in Deutschland steuerfrei. Der Progressionsvorbehalt findet keine Anwendung.

Die Objektgesellschaft hat französische Körperschaftsteuer auf laufende Mieterträge zu entrichten. Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen in Deutschland der Abgeltungsteuer, eine Anrechnung der in Frankreich gezahlten Steuern ist nicht möglich. Weitere Informationen finden sich im Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ des Verkaufsprospektes.

# KAPITALSCHUTZ DES INITIATORS KGAL: EIN SOLIDES FUNDAMENT

## KAPITALSCHUTZGARANTIE

Jedem Investor dieses Beteiligungsangebotes bietet die KGAL die Vereinbarung einer Kapitalschutzgarantie an. Die KGAL garantiert dabei, dass der Investor aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft über die gesamte Fondslaufzeit Ausschüttungen/Entnahmen erhält, die insgesamt mindestens so hoch sind wie seine geleistete Kapitaleinlage ohne Agio (Kapitalschutzgarantie). Voraussetzung ist, dass der Erlös aus einem Verkauf der Fondsimmoblie oder aus einer Veräußerung der Anteile an der Objektgesellschaft an die Investoren ausgeschüttet und nicht in neue Anlageobjekte reinvestiert wird.

Wenn dem Investor durch alle Ausschüttungen/Entnahmen, die er während der Fondslaufzeit erhält, und die Schlusauschüttung/-entnahme bei Auflösung des Fonds insgesamt vor Steuern nicht mindestens 100% seiner gezeichneten Kapitaleinlage zufließen, erhält er frühestens zum 31.12.2025 den Differenzbetrag von der KGAL. Ein Investor kann sich nur an der Fondsgesellschaft beteiligen, wenn er die Kapitalschutzgarantie annimmt. Für die Kapitalschutzgarantie erhält die KGAL keine Gebühr.

## GUTE GRÜNDE FÜR EINE BETEILIGUNG

- Langfristiger Mietvertrag bis Oktober 2019 ohne Kündigungsoption
- Mieter mit guter Bonität: BNP Paribas S.A.
- Gute Lage der Fondsimmoblie mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung
- Hoher Gebäudestandard, auch im Hinblick auf das französische Umweltzertifikat HQE
- Kapitalschutzgarantie des Initiators KGAL
- Prognostizierte Ausschüttungen/Entnahmen von anfänglich 6,25% p.a. auf 7,00% p.a. steigend, jeweils bezogen auf die Kapitaleinlage (ohne Agio und jeweils vor Steuern)
- Über die kalkulierte Steuerpflicht in Frankreich hinaus keine Besteuerung der Vermietungseinkünfte und kein Progressionsvorbehalt in Deutschland

## RISIKEN DER BETEILIGUNG SIND UNTER ANDEREM:

- Unternehmerische Beteiligung mit der Möglichkeit des Totalverlustes
- Eingeschränkte Handelbarkeit der Beteiligung mangels funktionsfähigem Zweitmarkt
- Abhängigkeit vom jetzigen und von den künftigen Mietern
- Mangelnde Verfügbarkeit einer Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Langfristfinanzierung
- Negative Entwicklung des Immobilienmarktes und der Marktmieten in der Pariser Metropolregion oder am Standort Fontenay-sous-Bois
- Wirtschaftliche Entwicklungen können sich negativ auf den Verkaufserlös auswirken
- Nichtanerkennung der steuerlichen Konzeption und/oder Änderung der Steuergesetze und/oder Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen einschließlich Doppelbesteuerungsabkommen

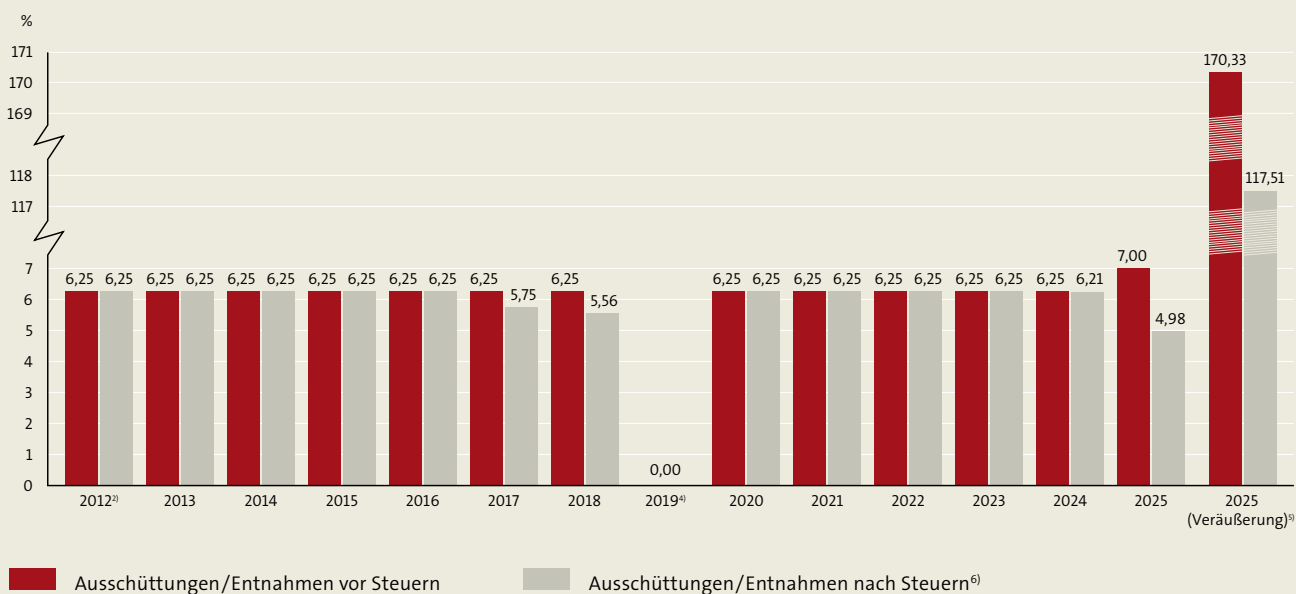
Bei dem Beteiligungsangebot PropertyClass Frankreich 1 Plus handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die mit Chancen und Risiken verbunden ist. Eine ausführliche Darstellung der vorgenannten sowie weiterer Risiken entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt, Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“.

# AUF EINEN BLICK

Gesamtinvestitionsvolumen	EUR 93,4 Mio.
Finanzierung:	
Kommanditkapital und 5 % Agio	EUR 41,6 Mio.
Darlehen	EUR 50,0 Mio.
Mietüberschuss bis 30.04.2012	EUR 1,9 Mio.
Mindestbeteiligung (Kapitaleinlage) <sup>1)</sup>	EUR 10.000
Erster Beitrittstermin	30.04.2012
Prognosezeitraum	13 Jahre und 8 Monate (01.05.2012 bis 31.12.2025)
Prognostizierte Ausschüttungen/Entnahmen p. a. vor Steuern <sup>2)3)4)</sup> (jeweils zum 31.05. des Folgejahres, erstmals zum 31.05.2013)	2012 bis 2018: 6,25 % 2019: 0,00 % 2020 bis 2024: 6,25 % 2025: 7,00 %
Prognostizierte Schlussaussschüttung/-entnahme im Jahr 2025 <sup>3)5)</sup>	170,33 % (vor Steuern), 117,51 % (nach Steuern) <sup>6)</sup>
Prognostizierte Gesamtausschüttungen/-entnahmen <sup>3)5)</sup>	250,25 % (vor Steuern), 194,18 % (nach Steuern) <sup>6)</sup>

Rundungsdifferenzen durch EDV-bedingte Auf- und Abrundungen möglich.

## PROGNOSTIZIERTE AUSSCHÜTTUNGEN/ENTNAHMEN<sup>3)</sup>



1) Zuzüglich 5 % Agio. Die Gesamthöhe der Provisionen übersteigt das Agio. Höhere Beteiligungen müssen jeweils auf volle EUR 1.000 lauten.

2) Im Beitrittsjahr zeitanteilige Berechnung ab dem ersten Kalendertag des auf den Beitritt folgenden Monats.

3) Prognostizierte Ausschüttungen/Entnahmen p. a. 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 Verkaufsprospekt (Kapitel „Prognoserechnung“ ab Seite 70 und „Steuerliche Grundlagen“ ab Seite 118) zu entnehmen.

4) Bei Auslauf des Mietvertrages im Oktober 2019 ist eine Aussetzung der Ausschüttungen/Entnahmen für das Jahr 2019 kalkuliert, um zusätzliche Liquidität für mögliche damit verbundene Kosten und Mietausfälle vorzuhalten.

5) Unter der Annahme, dass die Anteile an der Objektgesellschaft zum 31.12.2025 unter Einhaltung der getroffenen Annahmen zum prognostizierten Veräußerungserlös (siehe hierzu im Verkaufsprospekt Seite 76) verkauft werden.

6) Nach Körperschaftsteuer (34,43 % bzw. 33,33 %) und Quellensteuer (15 %) in Frankreich.

**KGAL GMBH & CO. KG**

Tölzer Strasse 15 · 82031 Grünwald

Telefon + 49 89 64143 - 427

Fax + 49 89 64143 - 230

kgal@kgal.de · www.kgal.de

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 auf Basis dieser Kurzinformation nicht erfolgen. Eine ausführliche Darstellung des Angebotes (insbesondere auch der damit verbundenen Risiken) entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen, veröffentlichten Verkaufsprospekt, den Ihr Finanzberater oder wir, die KGAL, Ihnen gerne kostenlos aushändigen.

**IMPRESSUM:**

Herausgeber: KGAL GmbH & Co. KG, Tölzer Straße 15, 82031 Grünwald

Layout/Satz: Iris Gerstner

Druck: Mediahaus Biering GmbH, Grafischer Betrieb, Freisinger Landstraße 21, 80939 München

Bildnachweis: Peter von Felbert, iStockphoto, Didier Pazery

Redaktionsstand: 14.02.2012

