



PropertyClass Value Added 1

Europa-Fonds

Kurzinformation



Die erste Adresse für paneuropäische Immobilien-Investments.

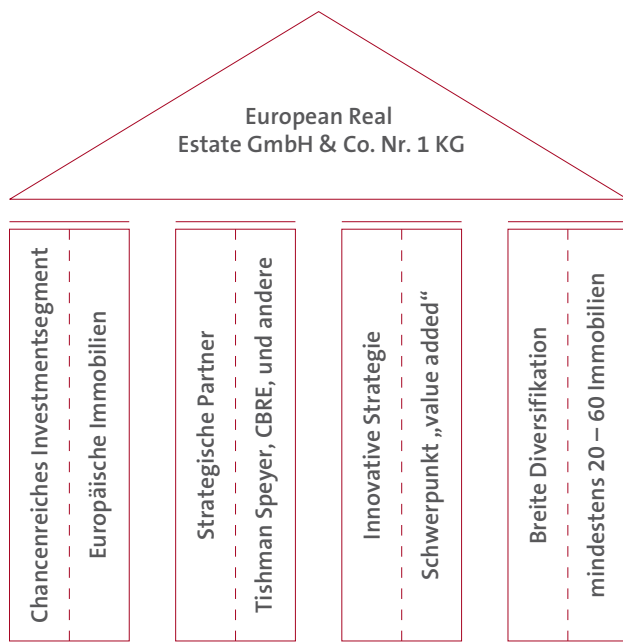
Das Beteiligungsangebot PropertyClass Value Added 1 lässt Sie nicht nur von Investitionen in eine Vielzahl europäischer Immobilien profitieren, sondern verschafft Ihnen auch den Zugang zu einem Investmentsegment, das Privatinvestoren bislang verschlossen blieb. Bereits ab einer Zeichnungssumme von EUR 10.000 haben Sie die Möglichkeit, diese Vorteile zu nutzen.

Investiert wird schwerpunktmäßig in Immobilien in mehreren europäischen Metropol-Regionen und nur für einen begrenzten Zeitraum. Ihre Kompetenzpartner sind dabei weltweit renommierte und führende Immobilienmanager wie Tishman Speyer und CB Richard Ellis Investors. Sie folgen durch ihre Investitionsstrategie mit dem Schwerpunkt „value added“ in jeder Phase ihrer Immobilieninvestments der Maxime nachhaltiger Wertschöpfung. Auf ihre jahrzehntelange Erfahrung und Professionalität als erfolgreiche Akteure auf den globalen Immobilienmärkten vertrauen namhafte institutionelle Investoren aus der ganzen Welt.

Bei der European Real Estate GmbH & Co. Nr. 1 KG handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die mit Chancen und Risiken verbunden ist. Eine ausführliche Darstellung der Risiken entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt.

Gute Gründe für die Beteiligung

- Attraktives Renditepotential durch operatives Management der erfahrenen Immobilienmanager Tishman Speyer und CB Richard Ellis
- Diversifikation durch Investition des Dachfonds in Zielfonds, welche ihrerseits jeweils in etwa 10 bis 30 Immobilien im Wirtschaftsraum Europa investieren
- Zusätzliche Diversifizierung durch Zeichnung weiterer Zielfonds geplant
- Schneller Kapitalrückfluss an die Investoren durch Verkäufe auf Ebene der Zielfonds nach geplanter kurzer Haltedauer von durchschnittlich 4,5 Jahren
- Einstiegsmöglichkeit in eine Asset-Klasse, die aufgrund üblicher hoher Mindestbeteiligungssummen in der Regel Großinvestoren vorbehalten ist
- Eigenbeteiligung des Zielfondsmanagements und dadurch Interessengleichschaltung
- Ausnutzung der positiven Entwicklung des europäischen Immobilienmarktes und der damit verbundenen Wertsteigerungschancen
- Fondskonzept verbindet Immobilieninvestitionen mit attraktiven Ertragschancen



Die Fondsstruktur – Risikodiversifikation durch Dachfondskonzept

Mittelbare Beteiligung über einen Dachfonds an zwei oder mehreren Immobilienfonds (Zielfonds), die jeweils in 10 bis

30 Immobilien investieren. Durch die Platzierungsgarantie der KGAL ist die Investition in die folgenden zwei Zielfonds und somit in bis zu 60 Immobilien bereits gewährleistet:

- Tishman Speyer European Real Estate Venture VI A.E. LP
- CB Richard Ellis Strategic Partners Europe Fund III L.P.

Dabei liegt der Investitionsfokus der Zielfonds auf chancenreiche Immobilien in Europas Metropolen. Einer der zwei Zielfonds hat bereits in 15 Immobilien investiert. Die Investition in weitere Zielfonds ist beabsichtigt.

Die Anlage auf einen Blick

Mindestbeteiligung ¹⁾	EUR 10.000
5% Agio	EUR 500
Summe	EUR 10.500
Zeichnungsfrist bis ²⁾	30.09.2007
Geplante Laufzeit der Beteiligung ³⁾	acht Jahre
Einzahlungstranchen ⁴⁾	
1. Tranche (45% der Beteiligung) ⁵⁾	unmittelbar nach Beitritt
2. Tranche (25% der Beteiligung)	viertes Quartal 2007
3. Tranche (30% der Beteiligung)	viertes Quartal 2008

1) Höhere, durch 1.000 teilbare Beträge, sind möglich

2) Bei Vollplatzierung vorher bzw. Verlängerung bis 30.03.2008 möglich

3) Verlängerung in Abhängigkeit der Zielfondsbeiträge möglich

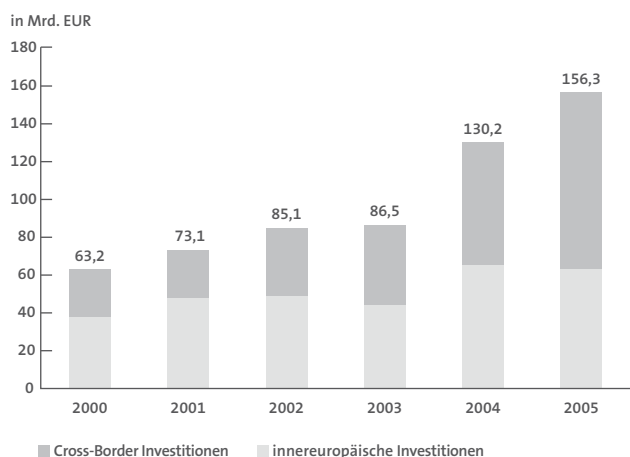
4) Höhe und Zeitpunkt des Abrufs der Tranchen zwei und drei können geändert werden

5) Zuzüglich des Agios auf die gesamte Beteiligungssumme

Europäische Immobilien – Ein chancenreiches Investmentsegment

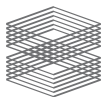
- Erholung der europäischen Wirtschaft wirkt sich auch auf den Immobilienmarkt aus
- Index der Spitzenmieten stieg im Jahr 2006 um 6,7%
- Durchschnittliche Leerstandsdaten reduzieren sich um 10% des Vorjahreswertes
- Europäischer Immobilienmarkt verzeichnet steigende Investitionen von außereuropäischen Investoren
- Mit 59% der Gesamtinvestitionen überwogen im Jahr 2005 erstmals die außereuropäischen Investitionen

Direktinvestitionen in europäische Immobilien



Quelle: JLL European Capital Markets Bulletin 2005

Strategische Partner



TISHMAN SPEYER

Das Unternehmen

Das Unternehmen Tishman Speyer, dessen Wurzeln in einem im Jahr 1898 gegründeten Familienunternehmen liegen, ist seit 1978 im Immobiliensektor tätig. In den vergangenen rund 30 Jahren hat sich Tishman Speyer als einer der führenden Eigentümer, Projektentwickler und Manager von Immobilien etabliert. Tishman Speyer konzentriert sich primär auf erstklassige Büroimmobilien in den Geschäftszentren von Großstädten.

- Seit dem Jahr 1978 hat Tishman Speyer über 200 Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von über 9 Mio. m² so-

wie 14.000 Wohnungen mit einem Gesamtvolumen von EUR 32 Mrd. weltweit erworben und entwickelt

- Tishman Speyer verwaltet derzeit Gewerbeobjekte in den wichtigsten Immobilienmärkten der Welt mit einem Gesamtvolumen von ca. EUR 23,6 Mrd. und einer Gesamtfläche von 5,7 Mio. m² (Stand Dezember 2006)
- Weltweit verfügt Tishman Speyer über ein Team von über 800 Immobilienexperten in 23 Niederlassungen in Australien, Brasilien, China, Deutschland, Frankreich, Indien, Italien, Spanien, UK und USA

Track Record

Seit dem Jahr 1997 hat Tishman Speyer für seine zehn Fonds Anlagekapital von über EUR 3,9 Mrd. von mehr als 115 Anlegern eingeworben.

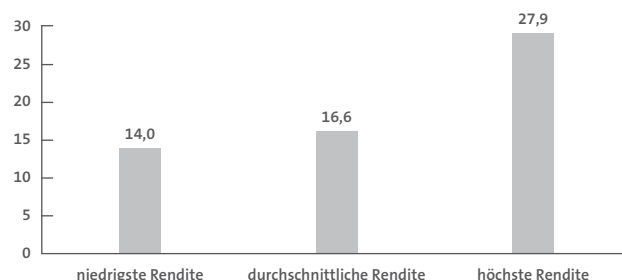
Für diese Fonds hat Tishman Speyer derzeit Eigenkapital i.H.v. EUR 3,3 Mrd. in mehr als 165 Immobilien im Bruttogesamtwert von EUR 20,3 Mrd. investiert. Bis einschließlich Dezember 2006 haben bestehende Fonds 72 Anlageobjekte im Wert von EUR 7 Mrd. vollständig oder teilweise verkauft und EUR 2,3 Mrd. an die Anleger ausgeschüttet. In den europäischen Märkten haben die Fonds von Tishman Speyer seit 1997 Eigenkapital i.H.v. mehr als EUR 1,3 Mrd. in 46 Immobilien im Bruttogesamtwert von EUR 5,6 Mrd. investiert. 14 dieser Immobilien mit einem Wert von EUR 1,5 Mrd. wurden inzwischen vollständig oder teilweise veräußert.

Tishman Speyer hat seit 1997 sechs Fonds mit der Investmentstrategie „value added“ aufgelegt. Die sechs Fonds investieren teilweise in europäische Immobilien und haben bislang Nettoerrenditen zwischen 14% und 27,9% p.a. erwirtschaftet (nach allen Gebühren und vor Steuern nach IRR-Methode, Stand Juni 2006).

Die durchschnittliche, nach dem investierten Eigenkapital dieser Fonds gewichtete Nettoerrendite beträgt rund 16,6% (IRR-Methode).

Historische Renditen aller Value Added Vorgängerfonds (International)

Netto-Rendite (IRR-Methode) in Prozent



Das Unternehmen

Richard Ellis (RE) wurde im Jahr 1773 in London, Coldwell Banker (CB) im Jahr 1906 in San Francisco gegründet und im Jahr 1998 zu CB Richard Ellis (CBRE) zusammengeschlossen. CBRE hat sich als einer der führenden Anbieter für Immobilienleistungen etabliert. Die CB Richard Ellis Investors L.L.C. (CBRE Investors) wurde 1972 als Tochtergesellschaft von Coldwell Banker & Company für das Investment Management gegründet.

CBRE Investors verfügt mit CB Richard Ellis über eine Plattform bewährter Experten, die eine objektbasierte Strategie verfolgen. Diese ist insbesondere durch eine geographische Diversifikation, eine Fokussierung auf die Hauptmärkte, ein direktes Eigentümerverhältnis, definierte Verkaufsstrategien und Diversifikation der Objekttypen charakterisiert. Auf dem europäischen Markt ist CBRE Investors seit 25 Jahren aktiv.

- CBRE Investors steigerte das Volumen der verwalteten Investments auf drei Kontinenten von USD 3,7 Mrd. im Jahr 1997 auf USD 18,2 Mrd. (Stand März 2006)
- Seit dem Jahr 2000 hat CBRE Investors 67 Objekte mit einem Gesamtvolumen von EUR 1,2 Mrd. akquiriert
- Im gleichen Zeitraum wurden durch den Verkauf von 33 Objekten Verkaufserlöse von EUR 755 Mio. erwirtschaftet
- Neben der Zentrale in Los Angeles unterhält CBRE Investors weltweit weitere neun Niederlassungen
- CBRE Investors verfügt allein in Europa über ein Team von 90 Angestellten in London (55), Paris (24), Mailand (6), Luxemburg (1) und Frankfurt (4)

Track Record

CBRE Investors hat seit dem Jahr 2000 bereits sieben Fonds mit dem Investitionsfokus Kontinentaleuropa initiiert. Für das im Jahr 2003 gestartete „Strategic Partners“ Programm wurden bereits EUR 535 Mio. investiert, wovon ca. EUR 387 Mio. auf acht Objekte entfallen, die außerhalb von Bieterverfahren („off-market“) erworben werden konnten. CB Richard Ellis hat seit dem Jahr 2000 die zwei Vorgängerfonds des Zielfonds (Strategic Partners Europe I und II) sowie weitere auf Frankreich spezialisierte Fonds aufgelegt. Dabei erzielten drei Frankreich-Spezialfonds sowie die im Strategic Partners Europe I bereits realisierten Verkäufe für ihre Investoren Netto-

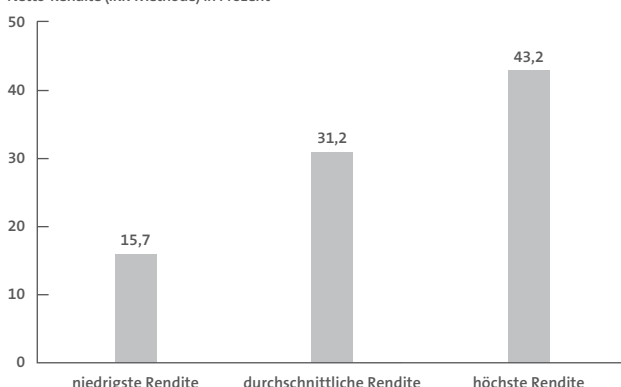
renditen auf Fondsebene per 30.06.2006 zwischen 15,7% und 43,2% (IRR-Methode).

Die durchschnittliche, nach dem investierten Eigenkapital dieser Fonds gewichtete Nettorendite beträgt rund 31,2% (IRR-Methode).

Ein Teil der Vorgängerfonds hat dabei opportunistische Investmentstrategien verfolgt. Außerdem ist eine großvolumige Transaktion enthalten, die eine für dieses Investmentsegment unübliche Nettorendite von rund 60% (IRR-Methode) erwirtschaftete.

Historische Renditen aller europäischen Vorgängerfonds

Netto-Rendite (IRR-Methode) in Prozent



Weitere Partner

Der Dachfonds ist bereits mit weiteren geeigneten Zielfonds im Gespräch, um eine noch bessere Diversifikation erreichen zu können.

Renditebegriff

Der hier verwendete Renditebegriff nach der IRR-Methode drückt die Verzinsung des rechnerisch gebundenen Kapitals aus. Berücksichtigt wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug. Diese Rendite ist mit den Renditen anderer Kapitalanlagen, die einen anderen Kapitalbindungsverlauf haben, nicht vergleichbar. Ein Vergleich ist nur unter Einbezug des jeweilig durchschnittlich gebundenen Kapitals (bezogen auf die Kapitaleinlage) des Gesamtertrages und der Anlagedauer der jeweiligen Investition möglich. In der Renditeberechnung ist die Kapitalrückzahlung enthalten. Bei der vorliegenden Kapitaleinlage ist das durchschnittlich rechnerisch gebundene Kapital geringer als die Kapitaleinlage.

Innovative Strategie

Bei der von den ausgewählten Zielfonds verfolgten „value added“ Investitionsstrategie wird in Immobilien investiert, die eine Balance aus stabilen Erträgen und zusätzlichen Chancen bieten. Durch professionelles operatives Asset-Management sind durch Chancennutzung signifikante Wertsteigerungen u.a. durch folgende Maßnahmen möglich.

Neupositionierung:

Erhöhung der Rentabilität einer Immobilie durch bauliche Verbesserung, Marketingmaßnahmen sowie Änderung der Mieterstruktur und damit verbesserte Wahrnehmung des Objektes auf dem Immobilienmarkt.

Sanierung:

Aufwertung eines Bestandsobjektes durch Einbau moderner Gebäudesysteme und -ausstattung und daraus resultierender besserer Vermietbarkeit.

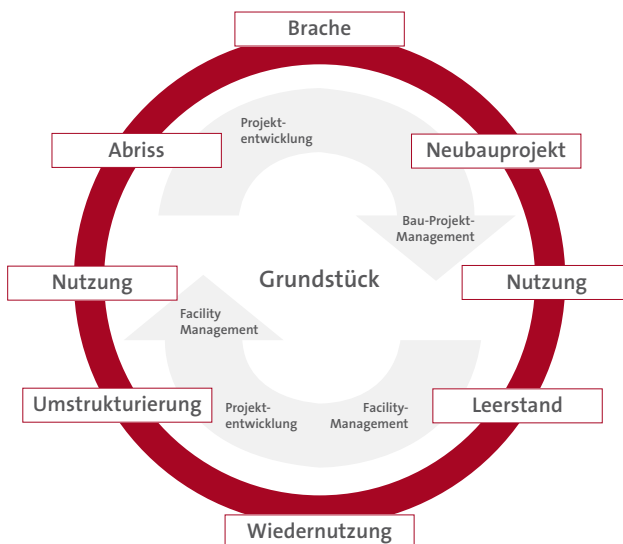
Weitere Maßnahmen:

Nutzung von Erschließungschancen sowie Ausnutzung von Angebots- und Nachfrageungleichgewichten in europäischen Märkten.



- Standorte CB Richard Ellis Investors
- Standorte Tishman Speyer
- Standorte Zielfondsimmobilien TSEV VI (Stand Dezember 2006)

Immobilienzyklus

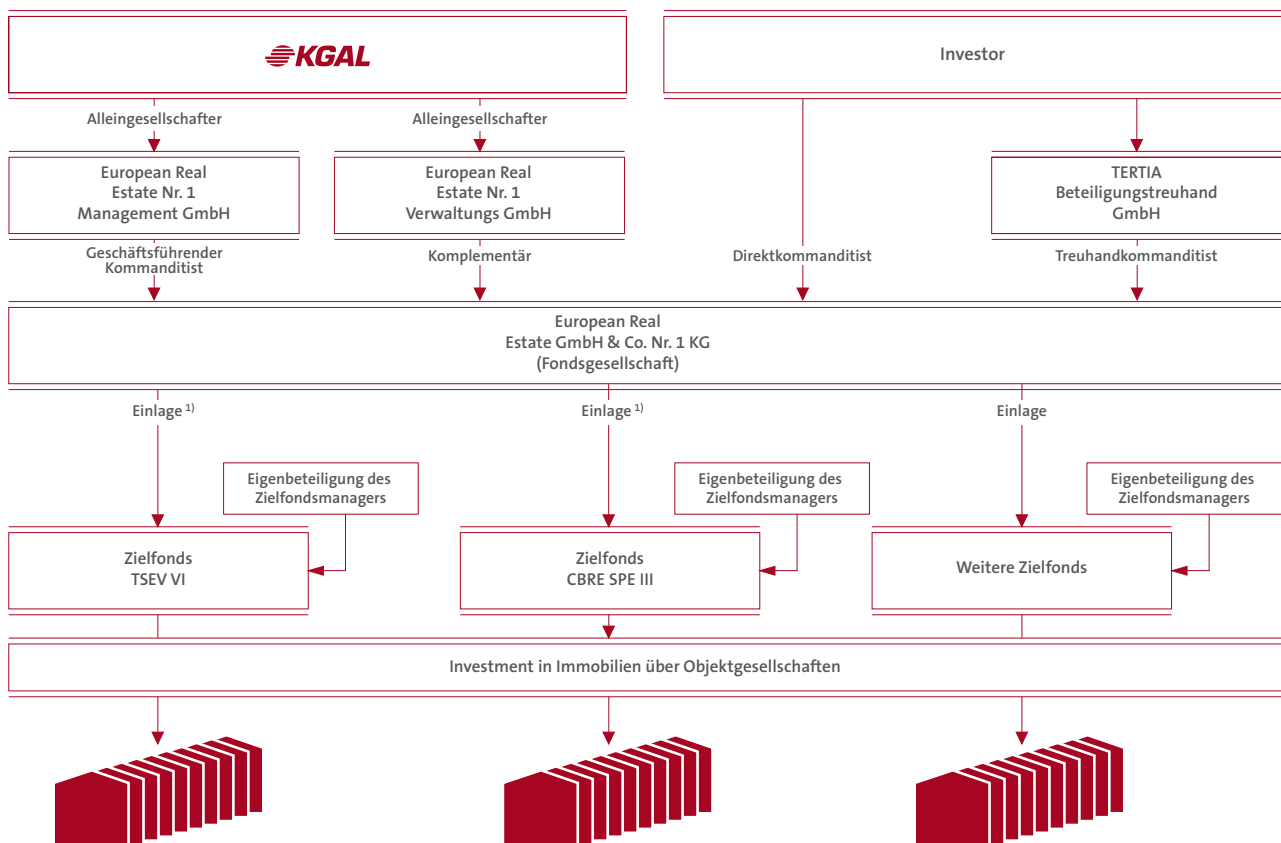


Breite Diversifikation

- Investitionsfokus Immobilien in Europas Metropolen
- Primäre Investition in Büroimmobilien, Beimischung von mischgenutzten Immobilien, Retail-Objekten und Wohnimmobilien möglich
- Durch teilweise Fremdfinanzierung der Immobilien auf Ebene der Zielfonds höhere Diversifikation
- Investition in bis zu 30 Immobilien je Zielfonds möglich

Quelle: in Anlehnung an Professor Röttke, Präsentation zum Kontaktstudium Immobilienökonomie, Investitionen mit Real Estate Private Equity der ebs

Vereinfachte Darstellung der gesellschaftsrechtlichen Struktur



1) Die Kapitaleinlagen erfolgen i. d. R. zu weniger als 1 % in das Gesellschaftskapital und zu mehr als 99 % in der Form zurückzahlbarer Kapitaleinlagen

Steuerliche Behandlung

Auf Basis der geplanten Anlagestrategie ist die Tätigkeit der Fondsgesellschaft nach Auffassung des Initiators als gewerblich zu qualifizieren. Die Fondsgesellschaft und damit die Investoren erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß §15 Einkommensteuergesetz (EStG).

Eine ausführliche Darstellung der steuerlichen Behandlung entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt.

Der Initiator

Initiator dieses Beteiligungsangebotes ist die KG Allgemeine Leasing GmbH & Co. („KGAL“) mit Sitz in Grünwald bei München. 1968 gegründet, initiiert und verwaltet die KGAL Gruppe seit über 25 Jahren attraktive Beteiligungsangebote für private und institutionelle Investoren als Publikumsfonds oder Private Placements. Bis zum 31.12.2005 haben sich an insgesamt 273 Beteiligungsangeboten rund 69.000 private und institutionelle Investoren mit einem Eigenkapital von rund EUR 8,3 Mrd. beteiligt.

In den Jahren 1993 bis 2005 wurden insgesamt 17 Immobilienfonds mit einem Investitionsvolumen von EUR 1.483 Mio. und Eigenkapital von EUR 746 Mio. platziert. Darüber hinaus wurden seit 2004 insgesamt sieben Private Equity Dachfonds initiiert. Das platzierte Gesamtvolumen aller Private Equity Dachfonds liegt derzeit bei über EUR 500 Mio.

Diese Kurzinformation stellt einen Überblick über die Vermögensanlage und damit kein öffentliches Angebot und auch keine Anlageberatung dar. So kann eine Beteiligung an dieser Vermögensanlage aufgrund dieser Kurzinformation nicht erfolgen.

Diese Kurzinformation zu dem Beteiligungsangebot ist unverbindlich und ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Allein verbindlich ist der veröffentlichte Verkaufsprospekt, den wir Ihnen gerne kostenlos aushändigen.

Redaktionsstand: 22.12.2006

Bildnachweis: Getty Images

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