

Die Investitionen Bayernfonds BestAsset 2

Stand: 21. Dezember 2009



Bayernfonds BestAsset 2

Aus jeder Perspektive nur das Beste!

◆> Real I.S.

Bayernfonds BestAsset 2

Ihre Fondsgesellschaft hat am 10. Dezember 2009 folgendes Investment getätigt:

Zielfonds: Bayernfonds Frankreich 2



Bayernfonds Frankreich 2

Mit der französischen Staatsbahn als Mieter



Beteiligungshöhe: EUR 1.000.000,-

Initiator: Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement www.realisag.de

Assetklasse: Immobilien

Eckdaten und Performance des Zielfonds:

Beteiligungsangebot

Die Vermögensanlage umfasst eine Zeichnung von Kommanditanteilen an der Bayernfonds Immobilienverwaltung GmbH & Co. Objekt Paris Clichy KG mit Sitz in München („Fondsgesellschaft“). Mit der Zeichnung der Kommanditanteile verbunden ist die (zunächst mittelbare) Beteiligung der Anleger an einer französischen Objektgesellschaft („Société Civile Immobilière“, kurz „SCI“), die das Eigentum am Fondsobjekt halten wird und die unter SCI BF Paris Clichy firmiert (nachfolgend auch „Objektgesellschaft“ genannt). Weiterhin ist mit der Beteiligung die Begebung eines zinslosen, unbesicherten und nachrangigen Investorendarlehens an die Objektgesellschaft verbunden. Die Objektgesellschaft wird mit Ausnahme eines Anteils zunächst vollständig von der Fondsgesellschaft gehalten. Den weiteren Anteil an der Objektgesellschaft hält die Paris Clichy Beteiligungs GmbH („Verwaltungsgesellschaft“), die zu 100 Prozent ebenfalls von der Fondsgesellschaft gehalten wird.

Die Fondsgesellschaft, ein geschlossener Immobilienfonds nach deutschem Recht, hat im Dezember 2009 eine hochwertige Büroimmobilie in der französischen Hauptstadt Paris erworben. Das Gebäude befindet sich in zentraler Lage der Pariser Vorstadt Clichy. Der Gebäudekomplex verbindet ein saniertes, historisches Industriegebäude mit einem modernen Büroneubau. Die Fondsimmobilie ist zu 100 Prozent langfristig an die französische Staatsbahn Société Nationale des Chemins de Fer Français („SNCF“) vermietet.

Der Immobilienmarkt in Paris

Der Pariser Vorort Clichy bietet bei rd. 57.000 Einwohnern etwa 31.000 Arbeitsplätze von mehr als 3.800 Unternehmen. Clichy vereint eine strategisch günstige Lage am Stadtrand von Paris mit guten Verbindungen in die Innenstadt und zum internationalen Flughafen Charles de Gaulle, moderne Mietflächen und eine gewachsene Infrastruktur mit moderaten Mietpreisen. Aus diesem Grund nutzen internationale Unternehmen diesen Standort nachhaltig, wie beispielsweise L'Oréal, SNCF, Oakley und Sony, wobei viele den Standort sogar als Unternehmenssitz oder Europazentrale nutzen. Der Teilmarkt Clichy grenzt an die Immobilienmärkte von Levallois-Perret und dem 17ten Arrondissement von Paris an und ist von diesem nur durch die Stadtautobahn, den so genannten Boulevard Périphérique, getrennt. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund der Metro-Station „Mairie de Clichy“ sehr gut und die Innenstadt von Paris kann in rd. zehn bis 15 Minuten erreicht werden. Die gesamte Bürofläche von Clichy beträgt rd. 450.000 m², wobei die Mehrzahl auf Gebäude mit weniger als 500 m² Fläche verteilt sind. Aufgrund der seit den 60er Jahren gewachsenen Struktur der Stadt sind hochwertige Büroflächen rar. Dies belegen u. a. auch die Leerstandsdaten in Clichy für Büroimmobilien. Die allgemeine Leerstandsrate liegt bei rd. 15 Prozent, wobei davon insgesamt lediglich rd. 2,85 Prozent hochwertige und moderne Büroflächen sind.

Fondsobjekt

Das Fondsobjekt befindet sich in zentraler Lage der Pariser Vorstadt Clichy. Das Gebiet, in dem das Fondsobjekt gelegen ist, verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Metro-Station „Mairie de Clichy“ ist nur rd. 150 m entfernt. Daneben befinden sich in unmittelbarer Nähe auch mehrere Bus-Stationen und die Station „Porte de Clichy“ des RER (S-Bahn im Großraum Paris). Die Nähe der Stadtautobahn „Boulevard Périphérique“ ermöglicht eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtvierteln und dem Flughafen Charles de Gaulle.

Der Gebäudekomplex verbindet ein saniertes, historisches Industriegebäude mit einem modernen Büroneubau. Der Gesamtkomplex wurde im April 2008 fertiggestellt. Die Gesamtfläche des Fondsobjekts von rd. 14.867 m² ist gegliedert in 13.700 m² Bürofläche, 1.021 m² Restaurantfläche und rd. 146 m² Fläche für Lager und Archive. Die Flächen erstrecken sich über vier Obergeschosse, das Erdgeschoss und zwei Untergeschosse. In der Tiefgarage des Gebäudes befinden sich 219 Stellplätze auf zwei Parketagen. Die Büroetagen lassen sich über drei Personenaufzüge erreichen, ein weiterer Personenaufzug bedient vom Erdgeschoss aus die Parketagen. Hinzu kommen zwei Lastenaufzüge. Pro Geschoss ermöglichen vier Sanitärkerne und ebenso viele Treppenhäuser die Grundrissflächen flexibel zu teilen. Das Gebäude ist uneingeschränkt drittverwendungsfähig.

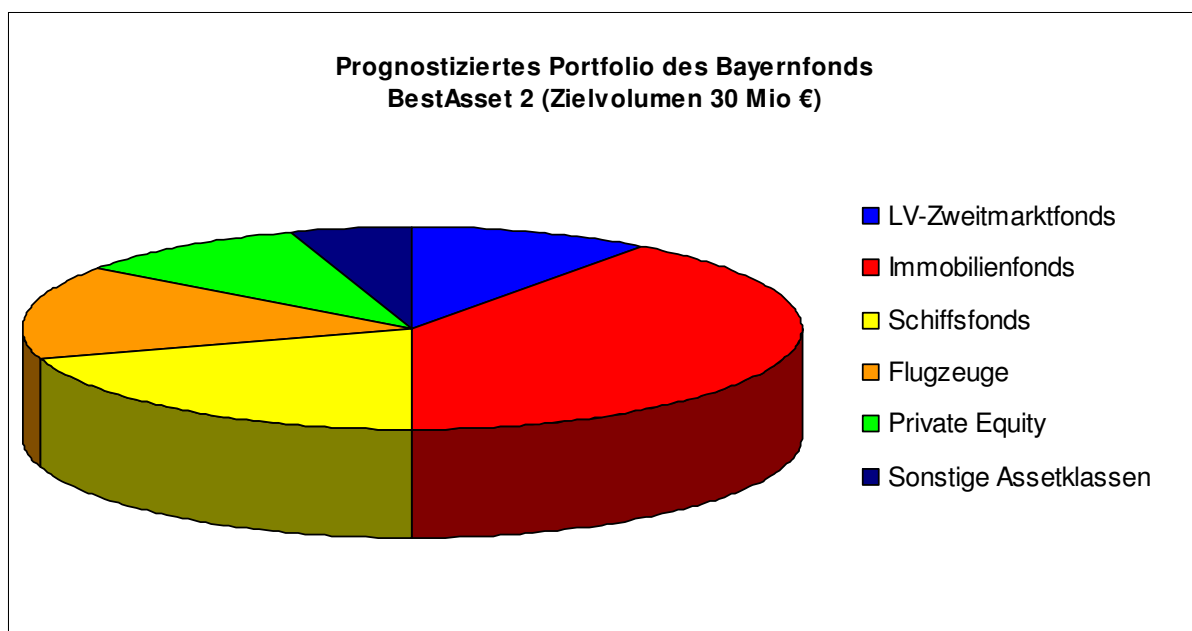
Fondsdaten:

- Hochwertige Büroimmobilie in Clichy-la-Garenne
- Der Kaufpreis der Immobilie beträgt EUR 84.500.000,-
- Einziger Mieter mit 100 % der vermietbaren Flächen ist die französische Staatsbahn mit einem Mietvertrag bis April 2017 - der Mietvertrag enthält eine Verlängerungsoption um zunächst weitere neun Jahre bis April 2026.
- Der Mietvertrag ist im Wesentlichen als Netto-Mietvertrag ausgestaltet. Der Mieter ist verantwortlich für die Bewirtschaftungskosten sowie die anfallenden Verbrauchskosten. Unter dem Mietvertrag mit der SNCF wird die Miete jedes Jahr im April an den französischen Baukostenindex („ICC“) angepasst.
- Attraktive prognostizierte Ausschüttungen von 6 % p.a., ansteigend auf 8 % p.a.

- **Einzahlungsbedingungen:**
Der Beteiligungsbetrag zzgl. 5 % Agio ist vom Anleger zu erbringen. Der Einzug des Betrags erfolgte über ein Lastschrifteneinzugsverfahren vom Konto des Anlegers am 10. Dezember 2009.
- **Mindestbeteiligung:**
Die Mindestanlagesumme beträgt EUR 15.000,-
Höhere Anlagesummen müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
Auf die Anlagesumme wird ein Agio von 5 % erhoben.

Noch mehr Informationen zum Bayernfonds Frankreich 2 können Sie unter info@realisag.de anfordern.

Angestrebte Portfoliozusammensetzung des Bayernfonds BestAsset 2:



BestAsset 2 ist als „Open Pool“ ausgestaltet, bei dem die Assetklassen feststehen, jedoch noch nicht die konkreten Zielfonds. Innerhalb der Fondsgesellschaft ist die Verteilung auf folgende Assetklassen vorgesehen:

- Immobilien: 40 %
- Schiffe: 20 %
- Flugzeuge: 15 %
- Private Equity: 10 %
- Lebensversicherungs-Zweitmarkt: 10 %
- Sonstige Assetklassen (z.B. regenerative Energien): 5 %

Die Zielfonds investieren ihrerseits entweder selbst in die vorstehend genannten Assetklassen oder in Beteiligungen bzw. in Wertpapiere, die die einzelnen Assetklassen abbilden.

Bisher wurden folgende Investments getätigt:

- Flugzeuge:

Bayernfonds Best Aviation 1 GmbH & Co. KG

Volumen: EUR 1.430.000,-, erworben am 03. August 2009

Die Beteiligung entspricht 31,78 % des Zielvolumens im Bereich der Assetklasse Flugzeuge. Angestrebt wird eine Zielquote von 15 %.

Aktuell stellt die Beteiligung rd. 52,19 % des derzeit investierten Volumens dar.

- Immobilien:

Bayernfonds Australien 6

Volumen: AUD 500.000,- (EUR 310.000,-), erworben am 10. Dezember 2009

Die Beteiligung entspricht 2,58 % des Zielvolumens im Bereich der Assetklasse Immobilien. Angestrebt wird eine Zielquote von 40 %.

Aktuell stellt die Beteiligung rd. 11,31 % des derzeit investierten Volumens dar.

Bayernfonds Frankreich 2

Volumen: EUR 1.000.000,-, erworben am 10. Dezember 2009

Die Beteiligung entspricht 8,33 % des Zielvolumens im Bereich der Assetklasse Immobilien. Angestrebt wird eine Zielquote von 40 %.

Aktuell stellt die Beteiligung rd. 36,5 % des derzeit investierten Volumens dar.

