

34123 Kassel, Falderbaumstrasse 41



Office Building in Kassel

- **High guaranteed cash flow**
- **Term: 6,25 years**
- **High availability of parking spaces**
- **Potential for rent increases**
- **Reserves for construction**

Free of commission!

34123 Kassel, Falderbaumstrasse 41

• Data of the Property

Space:
approx. 8,032 sqm

Occupancy rate:
100%

Parking spaces:
281

Site area:
approx. 23,443 m²

Year of construction:
1993 / 1997 / 2000

Part ownership:
no

Standard ground value:
€ 60.00/sqm
(Source GSD 2008)

Land value:
€ 1,406,580.00

Share of ground value in the investment:
23.8 %

• Rental income (approx. data)

Tenant	Usage	Spaces in sqm	Rent p.a. in €	Rent €/sqm
Fiducia IT	Office	6,758.00		
Fiducia IT	Storage	191.00		
Fiducia IT	High rack storage area	591.00		
Fiducia IT	Data center	492.00		
Total		8,032.00	444,996.00	4.62

The main rental agreement has been concluded with the FIDUCIA Group and generates an annual rent in the amount of € 444,996.00.

The FIDUCIA lease agreement started at 24 April 2015 and lasts until the 23 April 2015.
The company sublets 7,041 sqm at a rent of € 512,292.00 p.a.

The escalator clause of the rental agreement is 5%/100% (CPI). First rental adjustment to occur as of 01/01/2010.

• Investment

Purchase price: € 5.10 mio.

Purchase price/sqm rental space: approx. € 635.00

Actual rent: € 444,996.00

Multiplier: 11.46-times

34123 Kassel, Falderbaumstrasse 41

Gross initial return: 8.73 %

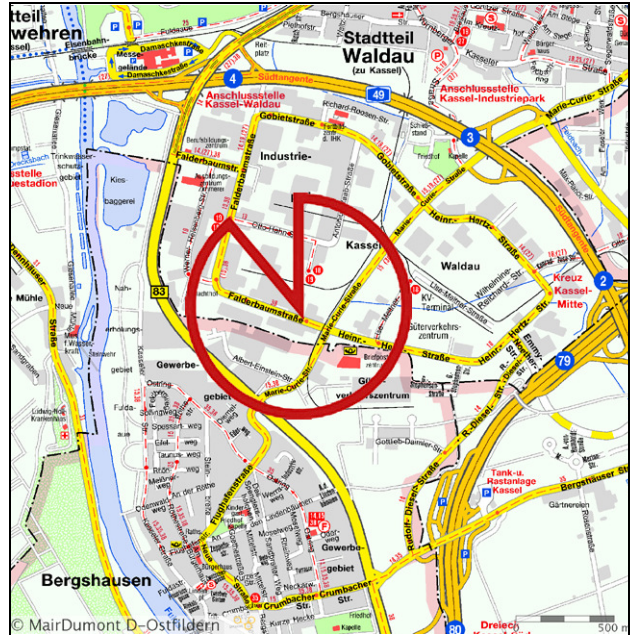
- **Liability**

Our offers and information are provided according to the information given by third parties. Unless otherwise expressly agreed upon, we do not verify this information and do not assume any liability. Errors excepted and subject to changes.

- **Commission**

This offer is **free of commission** for the buyer!

34123 Kassel, Falderbaumstrasse 41



• Location

Population: approx. 194,000
Federal Land: Hesse

Internet: www.kassel.de

Centrality Number*: **Index** 154.82

Index of Retail Turnover*: 148.68

Purchasing Power Index Number*: 96.04

* (Source: BBE 2008)

The city of Kassel is the "Oberzentrum" (i.e. serving the adjoining municipalities with high-order commodities and services as well as with middle- and low-order goods) of the economic region North-Hesse. It is an excellent investment location in the center of Germany at the point of intersection of the most important main traffic arteries (A49/A44), of the railway network of the Deutsche Bahn and the airport Kassel-Calden.

Well known enterprises, as e.g. VW, Bombardier, Daimler, Eurocopter, Hübner and many others have chosen the economic region of Kassel due to its centrality. Therefore, the number of enterprises within the mobility industry at the location Kassel is above average. The Industry Park Kassel and the Technology Park Marbachshöhe are well-known nationwide.

Also the university of Kassel and other well known innovative and research institutes are located in Kassel and provide for the formation of excellent experts.

Kassel is also known for its affinity to art, as shown e.g. by the worldwide famous "Dokumenta" and takes place every 5 years.

34123 Kassel, Falderbaumstrasse 41

- **Property Location**

The property is located in Wildau, one of the boroughs in the south of Kassel, at a distance of approx. 6 km from the center. Kassel-Wildau is the largest commercial and industrial location in North-Hesse. Branches and subsidiaries of DHL, IKEA, Bosch and Hornbach are located there.

The neighborhood is characterized by warehouses and "light industry" installations. Numerous logistics companies such as CL Bergmann or Schwarz have settled in this area.

The big advantages of the property are its good visibility and the good connection to the A7 and the A49.

The main train station of Kassel is at a distance of approx. 7.5 km from the property, the regional airport "Kassel-Calden" can be reached by car within approx. 20 minutes.

- **Property**

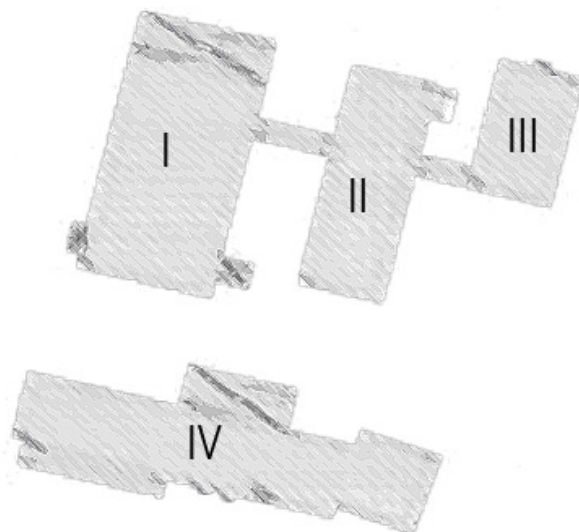
The property consists in four buildings which have been constructed in two stages (1992/1993 and 1999). The main building **IV** is a classic office building with 5 floors. The lobby, the cafeteria with kitchen and seminar rooms are on the ground floor. The four upper stories are occupied by differently sized offices. Conference rooms, offices of the management and a roof terrace are on the 4th floor. The spaces can be very flexibly divided, thus providing excellent possibilities for many diverse third party usages.

The second building **I** with two stories is occupied by workshops, offices and storage spaces. The building is also equipped with a high rack storage area. It is connected to building **II**, which is a two-story building. Building **II** provides access to the smallest building **IV**.

All buildings are frame constructions; the stairway is in the core. All buildings have a flat roof.

Into 2006 the buildings were refurbished with the focus on roofs, windows and the facades.

The whole property is equipped with an access control and security system.



34123 Kassel, Falderbaumstrasse 41

- **Potential**

As mentioned before the FIDUCIA Group has sublet 7.041 sqm. The subtenant, MEG, pays € 6,06/sqm. This rent is approx. 30% above the rent which is being paid by FIDUCIA to the owner. The subtenant has strongly expanded throughout the last years and is in need of extra spaces. MEG has already communicated their demand.

Both building II and building III have extension reserves.

- **Tenants**

The FIDUCIA Group with headquarters in Karlsruhe is one of the leading IT service providers in Germany as well as an IT Competence Center and the largest IT service provider within the Genossenschaftlichen FinanzVerbund (*cooperative banking group*). The enterprise, formed by the FIDUCIA IT AG and its subsidiaries and associated companies, offers a comprehensive service range within the IT technology sector.

The core business of the FIDUCIA Group is the provision of IT services for the approx. 800 Volksbanks and Raiffeisenbanks, for the central institutions and enterprises within the Genossenschaftlicher Finanzverbund as well as for private banks. Also public administrations and industrial companies are clients of the FIDUCIA Group.

The core competences of the FIDUCIA Group are the operation of Data Processing Centers on the highest security level using state-of-the-art mainframe technology, Open-System and Unix technologies and the development and implementation of integrated IT solutions. With more than 40 years of IT experience, the FIDUCIA Group became one of the leading experts in IT security. With the banking system "agree", FIDUCIA Group offers a state-of-the-art integrated core banking system, which is used by more than 800 banks.

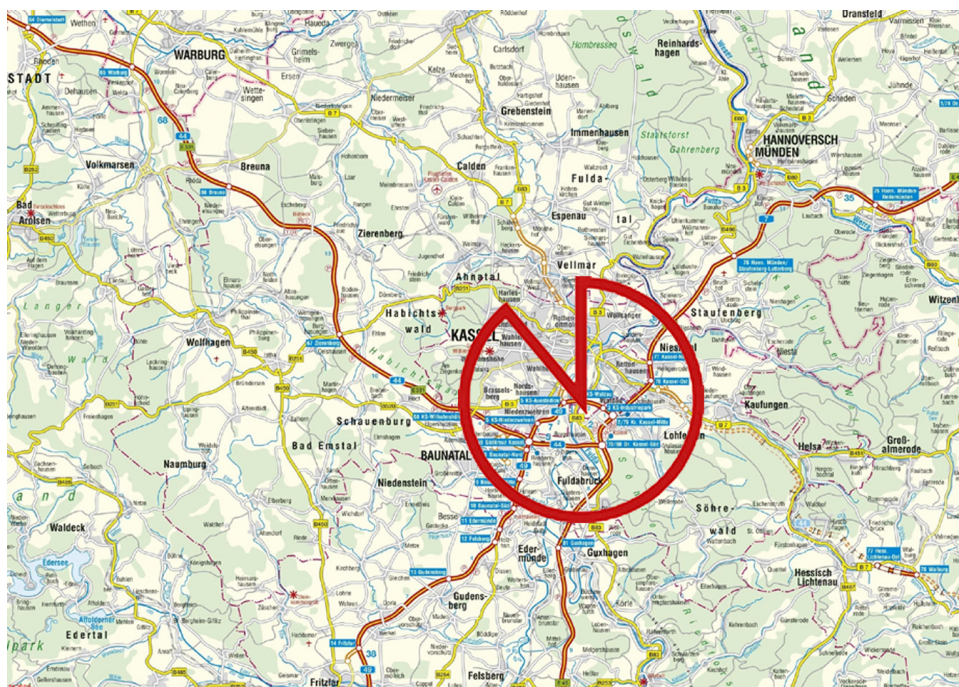
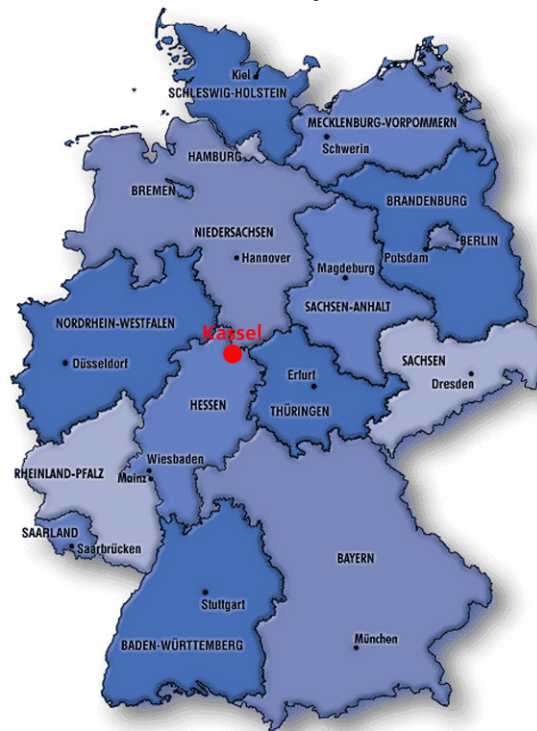
During the business year 2007, the FIDUCIA Group generated a turnover of 692 million euros with approx. 2,900 employees.

34123 Kassel, Falderbaumstrasse 41

Layout Plan

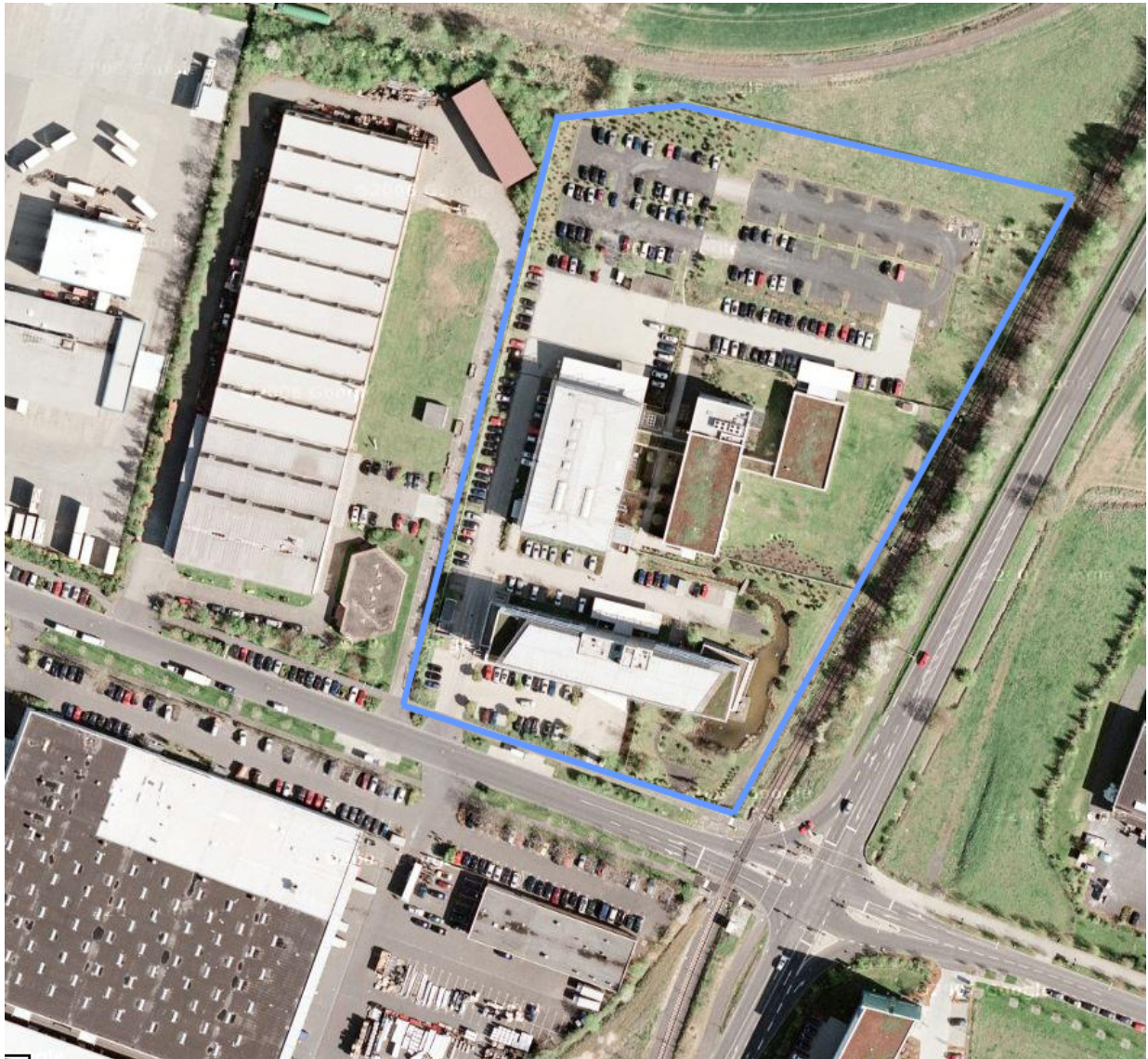


Map



34123 Kassel, Falderbaumstrasse 41

Aerial View



34123 Kassel, Falderbaumstrasse 41

Exterior view



Building TSG

34123 Kassel, Falderbaumstrasse 41

Interior Views



main building



main building

34123 Kassel, Falderbaumstrasse 41



main building cafeteria



main building lobby

34123 Kassel, Falderbaumstrasse 41

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Vorbemerkung

Der Erfüllung unserer Makleraufträge widmen wir uns mit größter Sorgfalt und in Wahrnehmung der Interessen unserer Auftraggeber. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff BGB, der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Usancen und unter Einhaltung der Standesregeln unseres Berufsstandes, zu denen wir uns als Mitglied des IVD (Immobilienverband Deutschland) verpflichtet haben. Im rechtsgeschäftlichen Verkehr mit unseren Auftraggebern legen wir zusätzlich die hier abgedruckten „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ („AGB“) zugrunde. Sie geben die wichtigsten Regeln für den Maklerauftrag wieder.

§ 1 Vertraulichkeit

Unsere Angebote und Informationen sind streng vertraulich und nur für den von uns angesprochenen Empfänger und unseren Auftraggeber bestimmt. Zur Weitergabe an Dritte sind diese nur mit unserer schriftlichen Zustimmung befugt. Im Falle unbefugter Weitergabe haben wir - unbeschadet eines weiteren Schadenersatzanspruchs - Anspruch auf eine Vertragsstrafe in Höhe der vereinbarten Provision.

§ 2 Vorkenntnis

Sollte unser Angebot bereits bekannt sein, so ist uns hiervon innerhalb 8 Tagen nach Zugang Kenntnis zu geben und die Quelle zu belegen.

§ 3 Höhe der Maklerprovision

An Maklerprovision sind, soweit nicht anders im Exposé angegeben oder individuell vereinbart, an uns zu zahlen:

An- und Verkauf:

- a. Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz (asset deal) nach Objektbelegenheit in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz von Käufer und Verkäufer je 3 %, im sonstigen Bundesgebiet und im Ausland vom Käufer 5 %, berechnet von der Summe aller vom Käufer vertraglich geschuldeten Leistungen (Kaufpreis, übernommene Belastungen, Nebenleistungen etc.).
- b. Bei Übernahme von Gesellschaftsanteilen, Unternehmen u.ä. (share deal) vom Übernehmer 5 %, Berechnungsgrundlage wie bei a.
- c. Bei Projekten / Bauverträgen / Generalübernehmerverträgen o.ä. von jeder Vertragsseite je 3 %, Berechnungsgrundlage wie bei a.
- d. Bei Erbbaurechten je 3 % von jeder Vertragsseite, berechnet vom Verkehrswert des Grundstücks und etwa bestehenden Aufbauten.
- e. Für die Einräumung von Vorkaufs-, Options- und ähnlichen Rechten (ggf. zusätzlich zu einer Provision gem. Ziff. a. – d.) vom Berechtigten 1 %, berechnet vom Verkehrswert des Objektes.

Vermietung, Verpachtung, Leasing (jeweils vom Mieter / Pächter / Leasingnehmer an uns zahlbar, soweit nicht anders im Exposé angegeben oder individuell vereinbart):

- f. Bei Verträgen mit einer anfänglich bestimmten Laufzeit (Gesamtlaufzeit) bis zu 5 Jahren 3 Monatsmieten.
- g. Bei Verträgen mit einer Gesamtlaufzeit über 5 Jahre 4 Monatsmieten.
Werden dem Mieter Options- oder ähnliche Rechte zur Laufzeitverlängerung eingeräumt, gelten die Optionszeiträume – unabhängig von ihrer tatsächlichen Wahrnehmung - als Laufzeiten im Sinne der Ziff. f. und g (z.B. 3 Jahre anfängliche Laufzeit plus 3 Jahre Option = 6 Jahre Laufzeit).
Werden dem Mieter An- oder Vormiet- oder ähnliche Rechte hinsichtlich weiterer Flächen eingeräumt, sind diese Rechte zusätzlich provisionspflichtig unter Anwendung der in Ziff. f und g genannten Provisionssätze.
- h. Bei Wohnraum gilt eine Provision von 2 Monatsmieten.

Zur Monatsmiete im Sinne der Ziff. f. bis h. gehören alle vertraglich vereinbarten geldwerten Zuwendungen mit Ausnahme von Verbrauchs- und Nebenkosten sowie Mehrwertsteuer. Monatsmiete bei Staffelmieten ist – außer bei Wohnraum - die Durchschnittsmiete der Laufzeit. Mietfriezeiten und Incentives jeder Art werden bei der Berechnungsgrundlage der Provisionen nicht in Abzug gebracht.

Die genannten Provisionssätze verstehen sich zuzüglich der jeweils gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer. Sollte eine Änderung des Steuersatzes eintreten, ändert sich der Provisionssatz entsprechend.

§ 4 Entstehen des Provisionsanspruchs, Fälligkeit

Unser Provisionsanspruch ist verdient, sobald der Hauptvertrag durch unsere Vermittlung und/oder aufgrund unseres Nachweises zustande gekommen ist.

Die Provision ist fällig und zahlbar 8 Tage nach Rechnungserteilung.

Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Hauptvertrages zu anderen Bedingungen erfolgt, sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.

§ 5 Informationspflichten des Auftraggebers

Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss; der Auftraggeber ist verpflichtet, uns rechtzeitig über Ort und Zeit zu informieren.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich über den erfolgten Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren und eine Vertragsabschrift zu übersenden.

Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand, ist er verpflichtet, uns hiervon unverzüglich schriftlich zu verständigen.

Sofern aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit direkte Verhandlungen aufgenommen werden, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Der Inhalt der Verhandlungen ist uns unaufgefordert und unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

§ 6 Haftung, Schadenersatz

Unsere Angebote und Informationen erfolgen gemäß den uns von Dritten erteilten Auskünften. Sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart, prüfen wir diese nicht und übernehmen keinerlei Haftung.

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber mit Ausnahme von vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Das gilt nicht für Schäden an Leben, Körper und Gesundheit.

Verstößt der Auftraggeber gegen seine vertraglichen Pflichten, haben wir Anspruch auf Ersatz dadurch entstandener Auslagen, Kosten und Zeitaufwendungen.

Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadens- und Aufwendungsersatz beträgt 3 Jahre und beginnt mit Entstehen des Anspruchs.

§ 7 Doppeltätigkeit

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil – auch entgeltlich – tätig zu werden.

§ 8 Schlußbestimmungen

Für den Maklervertrag gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Aufhebung, Änderung oder Ergänzung dieser AGB, des Maklervertrages oder dieses Schriftformerfordernisses bedürfen der Schriftform.

Kündigungen des Maklervertrages sind schriftlich zu erklären.

Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Düsseldorf.

Sollten Teile unserer AGB oder des Maklervertrages unwirksam sein, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Klausel oder eine Regelungslücke sind durch eine Regelung zu ersetzen, die dem Wunsche der Parteien möglichst nahe kommt.

Abweichende Allgemeine Geschäftsbedingungen unseres Auftraggebers gelten nur dann, wenn Aengevelt sie ausdrücklich schriftlich anerkennt. Sie finden auch dann keine Anwendung, wenn Aengevelt ihnen nicht ausdrücklich widerspricht.