

# PROPERTYCLASS ÖSTERREICH 7 LAXENBURGER STRASSE 2, WIEN

## Nachtragsdokument vom 10.08.2011

beinhaltet

1. Nachtrag vom 26.11.2010
2. Nachtrag vom 10.08.2011



Dieses Nachtragsdokument mit den Nachträgen vom 26.11.2010 und vom 10.08.2011 ist den potenziellen Investoren zusammen mit dem Verkaufsprospekt auszuhändigen. Bei Zeichnung ab dem 10.08.2011 ist dieses Nachtragsdokument integraler Bestandteil des Beteiligungsangebotes. Sein Erhalt ist vom Investor auf den Zeichnungsunterlagen zu bestätigen.



# PROPERTYCLASS ÖSTERREICH 7 LAXENBURGER STRASSE 2, WIEN

Nachtrag vom 26.11.2010



Dieser Nachtrag ist den potenziellen Investoren zusammen mit dem Verkaufsprospekt auszuhändigen. Bei Zeichnung ab dem 26.11.2010 ist dieser Nachtrag integraler Bestandteil des Beteiligungsangebotes. Sein Erhalt ist vom Investor auf den Zeichnungsunterlagen zu bestätigen.



# PropertyClass Österreich 7 – Nachtrag vom 26.11.2010

## 1. Nachtrag nach § 11 Verkaufsprospektgesetz der Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG vom 26.11.2010 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 30.12.2009 betreffend das öffentliche Angebot von PropertyClass Österreich 7 – Laxenburger Strasse 2, Wien.

Dieser Nachtrag Nr. 1 ergänzt das Beteiligungsangebot „PropertyClass Österreich 7 – Laxenburger Strasse 2, Wien“, das abgesehen von den in diesem Nachtrag aufgeführten Änderungen und Ergänzungen weiterhin seine Gültigkeit behält.

### Inhalte des Nachtrags

Informationen zur Prospekthaftung	3
Informationen zur Übernahme der Anteile an der S & P Laxenburger Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG	3
Informationen zum Immobilienstandort	4
Informationen zur Vermietung und Bewirtschaftung	5
Informationen zu Investition und Finanzierung	11
Informationen zur Prognoserechnung	12
Informationen zu Verträgen der Objektgesellschaft	15
Informationen zum Initiator und zu weiteren Vertragspartnern	17
Aktualisierung des Kapitels „Verbraucherinformationen für den Fernabsatz“	30
Jahresabschluss und Lagebericht der Fondsgesellschaft zum 31.12.2009	31
Impressum	39

## Informationen zur Prospekthaftung

Das Kapitel „Rechtliche Grundlagen“ (ab Seite 100<sup>1)</sup>) wird wie folgt ergänzt:

### Erklärung zur Prospekthaftung

Die gesetzliche Prospekthaftung gemäß § 13 VerkProspG in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Satz 1 BörsG kann nur von Investoren geltend gemacht werden, welche binnen sechs Monaten ab dem ersten öffentlichen Angebot des Beteiligungsangebotes beigetreten sind. Der Anbieter KGAL GmbH & Co. KG sieht hierin eine ungerechtfertigte Benachteiligung später beitretender Investoren und hat daher freiwillig durch ein selbständiges Schuldversprechen<sup>2)</sup> eine Haftung für Prospektfehler im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben unabhängig von der Ausschlussfrist des § 13 VerkProspG in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Satz 1 BörsG übernommen. Damit können auch solche Investoren, die nach Ablauf von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebot des Beteiligungsangebotes beigetreten sind, Ansprüche aus Prospekthaftung geltend machen.

## Informationen zur Übernahme der Anteile an der S & P Laxenburger Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG

Die Kapitel „Das Beteiligungsangebot im Überblick“ (ab Seite 6), „Die Risikohinweise“ (ab Seite 12), „Die Fondsimmobilie“ (ab Seite 48), „Die Vermietung und Bewirtschaftung“ (ab Seite 64), „Die Investition und Finanzierung“ (ab Seite 76), „Die rechtlichen Grundlagen“ (ab Seite 100) und „Weitere Vertragspartner und Verflechtungen“ (ab Seite 144) werden um folgende Ausführungen aktualisiert und ergänzt:

1) Die Seitenverweise in diesem Nachtrag beziehen sich auf den Beteiligungsprospekt „PropertyClass Österreich 7“ vom 30.12.2009.

2) Der Text des selbständigen Schuldversprechens kann auf der Homepage des Anbieters KGAL GmbH & Co. KG ([www.kgal.de](http://www.kgal.de)) eingesehen werden. Eine schriftliche Version des selbständigen Schuldversprechens kann von jedem Investor bei dem Anbieter KGAL GmbH & Co. KG angefordert werden.

Die Fondsimmoblie wurde planmäßig im Februar 2010 fertig gestellt. Im Rahmen der Abnahme der Bauleistungen wurden geringe Mängel festgestellt, die zwischenzeitlich beseitigt wurden. Die Übergabe der vermieteten Flächen an die Mieter ist prognosegemäß schrittweise bis zum 28.02.2010 erfolgt. Die aufschiebenden Bedingungen für die Übertragung der Anteile an der S & P Laxenburgerstraße Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (im Folgenden „Objektgesellschaft“) von der Strauss & Partner Immobilien GmbH und der BCS Investmentmanagement Service GmbH einerseits auf die Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG (im Folgenden „Fondsgesellschaft“) und die Property Class Österreich 7 Beteiligungsgesellschaft mbH andererseits sind somit am 01.03.2010 eingetreten. Dementsprechend sind die Gesellschafter, Strauss & Partner Immobilien GmbH und BCS Investmentmanagement Service GmbH, mit Wirkung zum 01.03.2010 aus der Objektgesellschaft ausgeschieden. Zeitgleich sind die Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG mit einer Beteiligung von 99,95 % und die Property Class Österreich 7 Beteiligungsgesellschaft mbH mit einer Beteiligung von 0,05 % in die Objektgesellschaft eingetreten.

Der Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft wurde, wie im Verkaufsprospekt ab Seite 108 dargestellt, am 01.03.2010 neu gefasst. Die Objektgesellschaft führt nunmehr die Firma „S & P Laxenburgerstraße Immobilienentwicklungs GmbH & Co OG“ und hat ihren Sitz nun in der Dresdner Straße 45, 1200 Wien. Die Eintragung in das Firmenbuch erfolgte am 19.03.2010.

## Informationen zum Immobilienstandort

Das Kapitel „Der Immobilienstandort“ (ab Seite 34) wird wie folgt aktualisiert:

### Österreich – Wirtschaft

Die österreichische Nationalbank (im Folgenden „OeNB“) hat ihre Wachstumsprognose für das Jahr 2010 auf knapp 2,0 % erhöht. Laut Daten der OeNB über die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung gab es im zweiten Quartal 2010, bedingt durch gestiegene Exporte und Investitionen, ein Wachstum von 1,2 % (saisonbereinigt, im Vergleich zum Vorquartal). Die Ergebnisse des aktuellen OeNB-Exportindicators für Juli und August 2010 zeigen einen Anstieg der nominellen Güterexporte um 5,6 % bzw. 7,2 %. Damit kann auch für das dritte Quartal 2010 mit einer ähnlich günstigen Exportentwicklung gerechnet werden. Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich seit September 2009 ebenfalls stabilisiert. Per August 2010 beträgt die Arbeitslosenquote laut Eurostat vorläufig 4,3 % (saisonbereinigt; Deutschland: 6,8 %, Euroraum 16: 10,1 %) und stellt damit die niedrigste Arbeitslosenquote der gesamten EU dar.

### Wien – Büromarkt

Im Wiener Büroimmobilienmarkt betrug die Neuflächenproduktion im Jahr 2009 ca. 190.000 m<sup>2</sup> und wird im Jahr 2010 leicht auf 185.000 m<sup>2</sup> sinken, so dass der Büromarkt trotz der gesunkenen Flächennachfrage im Gleichgewicht bleibt. Nach einem schwachen Beginn hat der Wiener Büromarkt im zweiten Quartal 2010 einen Aufschwung erfahren. Für das Gesamtjahr 2010 wird eine Vermietungsleistung von rund 220.000 m<sup>2</sup> prognostiziert.

Die Leerstandsrate hat sich gegenüber dem Vorjahr (laut CB Richard Ellis 4,8% per Ende 2009) leicht erhöht und liegt zum dritten Quartal 2010 bei 5,1% – im internationalen Vergleich ein niedriger Wert (Paris: 5,2%; London City: 6,7%; Frankfurt: 17,2%).

Nach Auffassung der EHL Immobilien GmbH hat der Investmentmarkt im Jahr 2009 seine Talsohle erreicht. Sowohl die Nachfrage als auch das Transaktionsvolumen im Bereich der erstklassigen Büroobjekte sind 2010 wieder deutlich gestiegen. Gemäß CB Richard Ellis haben sich die Spitzenrenditen für neu errichtete, langfristig vermietete Bürogebäude in guten Bürolagen außerhalb des 1. Bezirks, nach einem zwischenzeitlichen Anstieg auf rund 5,75%, auf einem ähnlichen Niveau wie vor der Krise bei ca. 5,4% eingependelt (1. Halbjahr 2008: 5,5%).

## Informationen zur Vermietung und Bewirtschaftung

Die Kapitel „Das Beteiligungsangebot im Überblick“ (ab Seite 6) und „Die Vermietung und Bewirtschaftung“ (ab Seite 64) werden um die folgenden Ausführungen aktualisiert und ergänzt:

### **Mietgegenstand, Mietverträge, Mietgarantie**

Die prognostizierte Vermietung der Leerstandsflächen konnte nicht, wie im Verkaufsprospekt auf Seite 86 dargestellt, umgesetzt werden. Dennoch konnte neben den Mietverträgen mit Konzerngesellschaften der Österreichischen Bundesbahnen Holding Aktiengesellschaft ein weiterer Mietvertrag mit dem renommierten Softwareunternehmen Fabasoft Austria GmbH über eine Mietfläche von rund 856 m<sup>2</sup> Bürofläche im sechsten Obergeschoss und 13 Pkw-Stellplätze geschlossen werden. Somit sind derzeit rund 66% der Gesamtfläche vermietet. Die Mietgarantie deckt rund weitere 16% der Mietfläche ab. Die Mietgarantie hat eine Laufzeit bis 28.02.2014 (Details zur Mietgarantie finden sich im Verkaufsprospekt auf Seite 112).

## Mietsituation und Flächenübersicht

Mieter	Abschluss des Mietvertrages	Mietfläche (m <sup>2</sup> ) <sup>2)</sup>			Stellplätze (Anzahl)	Jahresnettomiete inklusive Stellplätze (EUR/p. a.) <sup>3)4)</sup>
		Büro	Rechenzentrum	Lager		
ÖBB-Infrastruktur AG <sup>1)</sup>	28.11.2008 / 01.12.2008	4.298	966	0	0	1.721.378
ÖBB-Infrastruktur AG <sup>1)</sup>	28.11.2008	647	459	0	0	635.428
ÖBB-Personenverkehr AG	28.11.2008	2.141	0	0	0	280.043
ÖBB-Produktion GmbH <sup>1)</sup>	28.11.2008 / 09.12.2008	488	0	0	0	63.830
ÖBB-IKT GmbH <sup>1)</sup> (Rechtsnachfolger der ÖBB-Dienstleistung GmbH)	28.11.2008	58	279	0	0	342.386
Fabasoft Austria GmbH	01.08.2010	856	0	0	13	164.915
Leerstandsflächen mit Mietgarantie	–	2.542	0	0	39	445.756
Leerstandsflächen ohne Mietgarantie	–	2.542	0	180	39	458.742
<b>Summe</b>		<b>13.572</b>	<b>1.704</b>	<b>180</b>	<b>91</b>	<b>4.112.478</b>

Stand: 26.11.2010

Angaben in EUR und m<sup>2</sup>: Mögliche Rundungsdifferenzen durch EDV-bedingte Auf- bzw. Abrundungen.

1) Dargestellt sind die jeweiligen Rechtsnachfolger der Mieter aufgrund der Änderung des Bundesbahngesetzes für die Republik Österreich gemäß Bundesgesetzblatt vom 18.08.2009.

2) Dargestellte Mietflächen gemäß Mietvertrag.

3) Prognostizierte Jahresmiete (in EUR/p. a.).

4) Alle Mieten sind indexiert. Angegeben ist jeweils eine Veränderung des Indexes in Österreich in Prozent, ab der eine Anpassung der Miete erfolgt, sowie die Weitergabe der Indexsteigerung in Prozent. Ist ein Schwellenwert bzw. eine Toleranzgrenze vereinbart, so erfolgt eine Anpassung der Miete jeweils sofort beziehungsweise in den Folgemonaten, ab denen der Index seit der letzten Anpassung diese Grenze überschreitet, um die gesamte prozentuale Veränderung des Indexes seit der letzten Anpassung.

in % der Gesamtmiete	Wertsicherungsbasis <sup>4)</sup>	Indexschwelle / Weitergabe Inflation <sup>4)</sup>	Mietdauer / Kündigungsverzicht bis	Bemerkung
42 %	VPI 2005 Monat der Übergabe	0 % / 100 %	20 Jahre ab Übergabe	Verlängerungsoption des Mieters einmal um 5 Jahre, Ankündigung bis ein Jahr vor Ende der Mietdauer
15 %	VPI 2005 Monat der Übergabe	0 % / 100 %	20 Jahre ab Übergabe	Verlängerungsoption des Mieters einmal um 5 Jahre, Ankündigung bis ein Jahr vor Ende der Mietdauer
7 %	VPI 2005 Monat der Übergabe	0 % / 100 %	15 Jahre ab Übergabe	Verlängerungsoption des Mieters einmal um 5 Jahre, Ankündigung bis ein Jahr vor Ende der Mietdauer
2 %	VPI 2005 Monat der Übergabe	0 % / 100 %	15 Jahre ab Übergabe	Verlängerungsoption des Mieters einmal um 5 Jahre, Ankündigung bis ein Jahr vor Ende der Mietdauer
8 %	VPI 2005 Monat der Übergabe	0 % / 100 %	20 Jahre ab Übergabe	Verlängerungsoption des Mieters einmal um 5 Jahre, Ankündigung bis ein Jahr vor Ende der Mietdauer
4 %	VPI 2005 Mai 2010	0 % / 100 %	6 Jahre ab Übergabe	Verlängerungsoption des Mieters zweimal um 5 Jahre, Ankündigung bis ein Jahr vor Ende der Mietdauer
11 %	–	–	–	–
11 %	–	–	–	–
<b>100 %</b>				

Durch die gesamten bereits vermieteten Flächen und unter Berücksichtigung der Mietgarantie des Verkäufers Strauss & Partner Immobilien GmbH werden rund 89 % der prognosti-

zierten Gesamtmieteinnahmen (siehe in obiger Tabelle Spalte „Jahresnettomiete inklusive Stellplätze“) erzielt.

### Mieter – Fabasoft Austria GmbH

Die Fabasoft Austria GmbH (im Folgenden „Fabasoft“) mit Sitz in Linz (Österreich) ist eine 100%-Tochter der Fabasoft AG. Die Fabasoft AG ist ein führender europäischer Hersteller von Softwareprodukten im Bereich der elektronischen Dokumentation mit Sitz in Linz (Österreich). Der Konzern ist mit Tochtergesellschaften in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Italien und den USA vertreten. Die Fabasoft übernimmt den Vertrieb für den Fabasoft-Konzern.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009/2010 konnte der Fabasoft Konzern ein starkes Umsatzwachstum verzeichnen. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2008/2009 sind die Umsatzerlöse um 16,3 % von EUR 20,0 Mio. auf EUR 23,3 Mio. gestiegen. Die Umsatzzuwächse resultieren vor allem aus Neugeschäft im privaten Sektor aber auch im öffentlichen Bereich. Das Umsatzwachstum hat zu einer positiven Entwicklung der Ertragslage geführt. Nach einem negativen Konzern-EBIT (2008/2009 EUR minus 2,5 Mio.) konnte im Geschäftsjahr 2009/2010 ein positiver Konzern-EBIT von EUR 2,3 Mio. erzielt werden.

Bei der Mieterin Fabasoft handelt es sich um eine eigenständige juristische Person. Es besteht keine Einstandspflicht der Fabasoft AG für Verbindlichkeiten dieser Gesellschaft.

Die Fabasoft weist mit einem Rating des österreichischen Kreditschutzverbandes (im Folgenden „KSV“) von 249 Punkten (Stand 09.11.2010) ein sehr geringes Risiko auf und trägt wesentlich zum wirtschaftlichen Erfolg des Konzerns bei. Im Folgenden ein kurzer Überblick einiger ausgewählter Kennzahlen:

Kennzahlen (2009)	Fabasoft GmbH (in TEUR)
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	
Umsatzerlöse	12.156,4
Betriebsergebnis (EBIT)	1.966,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.060,4
Jahresergebnis	1.540,4
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>	
Bilanzsumme	8.345,1
Eigenkapital	2.542,0

Mögliche Rundungsdifferenzen durch EDV-bedingte Auf- und Abrundungen.  
Quelle: Jahresabschluss der Fabasoft Austria GmbH per 31.03.2009.

Der am 07.05.2010 mit der Fabasoft abgeschlossene Mietvertrag ist befristet für die Dauer von sechs Jahren und begann am 01.08.2010. Ergänzend zum Mietvertrag wurde das Recht des Mieters vereinbart, das Mietverhältnis zweimal um je fünf Jahre zu verlängern.

Die Büroflächen wurden zu einem monatlichen Mietzins von EUR 14,00 pro m<sup>2</sup> (zuzüglich Terrassenflächen zu monatlich EUR 2,00 pro m<sup>2</sup>) und die Stellplätze zu monatlich EUR 115,00 pro Stellplatz vermietet. Hieraus ergibt sich eine anfängliche Jahresmiete in Höhe von EUR 164.915. Der Mietvertrag mit Fabasoft ist indexiert. Eine Anpassung der Miete erfolgt entsprechend der Veränderung des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 2005) im Vergleich zur Indexzahl der jeweiligen Ausgangsbasis. Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses, Mai 2010, verlautbarte Indexzahl. Die Indexierung erfolgt jeweils im April auf Basis der letzten festgeschriebenen Indexzahl. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für die künftige Anpassung. Indexveränderungen, die unterjährig eintreten und 5 % überschreiten, berechtigen zu einer entsprechenden Anpassung der Miete im darauf folgenden Monat.

Die weiteren Vertragsbestimmungen entsprechen wirtschaftlich den im Verkaufsprospekt ab Seite 72 dargestellten Inhalten der Mietverträge mit den ÖBB Konzerngesellschaften. Der Mietvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist Wien.

### Mieter aus dem ÖBB-Konzern

#### ÖBB-Personenverkehr AG

Das KSV-Rating der ÖBB-Personenverkehr AG hat sich gegenüber der Darstellung im Verkaufsprospekt von 296 Punkten auf 283 Punkte (Stand 09.11.2010) leicht verbessert. Die ÖBB-Personenverkehr AG weist somit wie bisher ein sehr geringes Risiko auf. Nachstehend die aktualisierten Kennzahlen:

Teilkonzern ÖBB-Personenverkehr AG	Kennzahlen 2009 (in Mio. EUR)	zum Vergleich 2008* (in Mio. EUR)
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Gesamterträge	2.140,4	2.103,7
davon Umsatzerlöse	2.068,9	2.032,6
Betriebsergebnis (EBIT)	64,0	- 345,6
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	167,0	- 677,3
Jahresergebnis	167,8	- 666,9
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>		
Bilanzsumme	2.902,2	4.311,7
Eigenkapital	506,8	560,1

\* angepasste Vergleichswerte  
Mögliche Rundungsdifferenzen durch EDV-bedingte Auf- und Abrundungen.  
Quelle: Konzernabschluss des Teilkonzerns ÖBB-Personenverkehr AG per 31.12.2009.

Die erhebliche Abweichung der Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr erklärt sich dadurch, dass aufgrund des Verkaufs von 2 % der Anteile an der ÖBB-Produktion GmbH per 31.12.2009 der Anteil an diesem Unternehmen auf 49 % gesunken ist, so dass die ÖBB-Produktion GmbH nicht mehr vollkonsolidiert wird.

#### ÖBB-Produktion GmbH

Das KSV-Rating der ÖBB-Produktion GmbH hat sich gegenüber der Darstellung im Verkaufsprospekt von 235 Punkten auf 270 Punkte (Stand 09.11.2010) leicht verschlechtert. Die ÖBB-Personenverkehr AG weist jedoch wie bisher ein sehr geringes Risiko auf. Nachstehend die aktualisierten Kennzahlen:

ÖBB-Produktion GmbH	Kennzahlen 2009 (in Mio. EUR)	zum Vergleich 2008 (in Mio. EUR)
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Gesamterträge	838,9	854,6
davon Umsatzerlöse	797,1	814,4
Betriebsergebnis (EBIT)	- 68,7	- 32,2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 85,4	- 71,4
Jahresergebnis	- 84,2	- 66,1
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>		
Bilanzsumme	1.797,9	1.811,1
Eigenkapital	778,9	778,9

Mögliche Rundungsdifferenzen durch EDV-bedingte Auf- und Abrundungen.  
Quelle: Jahresabschluss der ÖBB-Produktion GmbH per 31.12.2009.

#### ÖBB-Infrastruktur AG

Durch die Verschmelzung der ÖBB-Infrastruktur Betrieb AG, der ÖBB-Infrastruktur Bau AG und der Brenner Eisenbahn GmbH zur ÖBB Infrastruktur AG wurde ein weiterer Schritt in der Strukturreform abgeschlossen. Durch profitable Bewirtschaftung und aktives Management des ÖBB-Immobilienportfolios konnten z. B. im Jahr 2009 Erlöse in Höhe von EUR 122,1 Mio. erzielt werden. Weitere EUR 358,1 Mio. wurden durch Stromproduktion und Stromverkauf generiert. Der Teilkonzern ÖBB-Infrastruktur AG weist mit einem KSV-Rating von 232 Punkten (Stand 09.11.2010) ein sehr geringes Risiko auf. In der folgenden Tabelle sind ausgewählte Kennzahlen der ÖBB-Infrastruktur AG dargestellt:

Teilkonzern ÖBB-Infrastruktur AG	Kennzahlen 2009 (in Mio. EUR)	zum Vergleich 2008* (in Mio. EUR)
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Gesamterträge	2.724,2	1.799,7
davon Umsatzerlöse	2.074,7	1.268,7
Betriebsergebnis (EBIT)	357,7	444,1
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	22,9	- 112,5
Jahresergebnis	15,2	- 69,6
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>		
Bilanzsumme	15.901,7	14.347,4
Eigenkapital	1.096,5	849,8

\* angepasste Vergleichswerte  
Mögliche Rundungsdifferenzen durch EDV-bedingte Auf- und Abrundungen.  
Quelle: Geschäftsbericht des Teilkonzerns ÖBB-Infrastruktur AG per 31.12.2009.

Als Folge der Verschmelzung sind die Kennzahlen der beiden Geschäftsjahre nur bedingt vergleichbar, da sich der Konsolidierungskreis der ÖBB-Infrastruktur AG gegenüber dem Vorjahr signifikant erweitert hat.

#### ÖBB-IKT GmbH

Die ÖBB-IKT GmbH ist eine 100%-Tochter der ÖBB-Infrastruktur AG und hat am 14.12.2009 die Rechtsnachfolge der ÖBB-Dienstleistungs GmbH angetreten. Die Eintragung im Firmenbuch als Rechtsnachfolger ist erfolgt. Die ÖBB-IKT GmbH setzt sich aus fünf ehemaligen ÖBB-Organisationseinheiten zusammen – unter anderem DLG-Information Services, T-Kom Services – und ist für die folgenden Bereiche zuständig:

- Dienstleistungen in der Informations- und Kommunikationstechnologie und der elektronischen Datenverarbeitung,
- Entwicklung, Einführung, Betrieb und Wartung von informations- und kommunikationstechnologischen Systemen

Die strategischen Steuerungsaufgaben der ÖBB-Dienstleistungs GmbH wurden an die ÖBB-Holding AG übertragen, operative Aufgaben gingen an Teilkonzerne über. Die neue ÖBB-Shared Service Center GmbH wurde als Dienstleistungsgesellschaft installiert, die konzernübergreifend Querschnittsfunktionen übernimmt. Die ÖBB-IKT GmbH weist mit Stand 09.11.2010 ein KSV-Rating von 318 Punkten auf – das entspricht einem geringen Risiko. Der Jahresabschluss 2009 enthält unter anderem folgende wesentlichen Kennzahlen:

ÖBB-IKT GmbH	Kennzahlen 2009 (in Mio. EUR)	zum Vergleich 2008 (in Mio. EUR)
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Gesamterträge	177,9	174,7
davon Umsatzerlöse	149	150,8
Betriebsergebnis (EBIT)	- 7,5	0,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 7,6	0,6
Jahresergebnis	- 7,5	0,7
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>		
Bilanzsumme	75,1	84,2
Eigenkapital	11,3	19,3

Mögliche Rundungsdifferenzen durch EDV-bedingte Auf- und Abrundungen.  
Quelle: Jahresabschluss der ÖBB-Dienstleistungs-GmbH per 31.12.2009.

## Informationen zu Investition und Finanzierung

### **Investition**

Das Kapitel „Die Investition und Finanzierung“ (ab Seite 76) wird um folgende Ausführungen aktualisiert:

#### Geschäftsbesorgungsvertrag/Konzeption

Im Investitions- und Finanzierungsplan wurden Drittkosten aufgrund von Erfahrungswerten (z. B. für die Prospekterstellung) in Höhe von EUR 273.100 zuzüglich Umsatzsteuer kalkuliert. Die tatsächlich angefallenen Drittkosten belaufen sich auf EUR 209.531 zuzüglich Umsatzsteuer. Die Differenz in Höhe von EUR 63.569 wird in der Reserve für eine spätere Vermietung der derzeit leer stehenden Flächen berücksichtigt.

#### Gebühren, Notar und Gutachten inklusive Reserve

Der Investitions- und Finanzierungsplan im Verkaufsprospekt auf Seite 76 berücksichtigt Nebenkosten in Höhe von EUR 300.000. Die tatsächlichen Kosten für Gutachten und Beratung im Zusammenhang mit dem Erwerb der Fondsimmoblie, insbesondere für die rechtliche, steuerliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence, für Wertgutachten sowie die Testatkosten belaufen sich tatsächlich auf EUR 264.219. Die Differenz in Höhe von EUR 35.781 wird der Reserve für eine spätere Vermietung der derzeit leer stehenden Flächen zugeführt. Zusammen mit den geringeren Ausgaben für Drittkosten erhöht sich die Reserve für eine gegebenenfalls spätere Vermietung von EUR 250.000 auf EUR 348.150.

#### Anteilskaufpreis der Objektgesellschaft

Der Investitions- und Finanzierungsplan auf den Seiten 80 und 81 des Verkaufsprospektes weist einen prognostizierten Kaufpreis für die Anteile an der Objektgesellschaft in Höhe von EUR 18.000.000 auf sowie eine prognostizierte Einlage der Fondsgesellschaft in die Objektgesellschaft in Höhe von EUR 19.005.261. Auf Grundlage der testierten Zwischenbilanz der Objektgesellschaft zum 28.02.2010 ergab sich tatsächlich ein Anteilskaufpreis in Höhe von EUR 18.498.330. Die tatsächlich von der Fondsgesellschaft zum 01.03.2010 erbrachte Einlage beläuft sich auf EUR 18.506.930.

### **Finanzierung**

Die Kapitel „Das Beteiligungsangebot im Überblick“ (ab Seite 6), „Die Risikohinweise“ (ab Seite 12), „Die Investition und Finanzierung“ (ab Seite 76) und „Die rechtlichen Grundlagen“ (ab Seite 100) werden um folgende Ausführungen aktualisiert und ergänzt:

Die Objektgesellschaft hat bei der Raiffeisen Zentralbank Österreich AG (im Folgenden „RZB“), Wien, eine langfristige Finanzierung zu den im Verkaufsprospekt auf den Seiten 79 und 118 bis 120 dargestellten Konditionen aufgenommen. Die RZB erhielt hierfür eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von EUR 217.000. Diese Bearbeitungsgebühr übersteigt damit geringfügig den im Verkaufsprospekt angenommenen Betrag von EUR 215.800.

Im Zusammenhang mit der langfristigen Finanzierung hat die Objektgesellschaft die Kanzlei Binder Grösswang Rechtsanwälte GmbH, Sterngasse 13, 1010 Wien, damit beauftragt, regelmäßig in die Urkundensammlung beim Grundbuch Bezirksgericht Innere Stadt Wien Einsicht zu nehmen und der RZB quartalsweise schriftlich zu bestätigen, dass keine das Superädifikat betreffenden Belastungen eingereicht wurden bzw. zur Einreihung vermerkt wurden.

## Informationen zur Prognoserechnung

Das Kapitel „Die Prognoserechnung“ (ab Seite 84) wird um folgende Ausführungen aktualisiert, geändert und ergänzt:

### Veränderte Mietsituation / Mieteinnahmen

Die im Verkaufsprospekt dargestellte Prognose der Mieteinnahmen unterstellt eine sukzessive Vermietung der

Leerstandsflächen bis zum 30.06.2011 (siehe hierzu Ziffer (1) auf Seite 86 des Verkaufsprospektes).

Die Verzögerung bei der im Rahmen der Prognoserechnung unterstellten Vermietung führt – gegenüber der Prospektkalkulation – aktuell zu geringeren Mieteinnahmen sowie zu einer Erhöhung der Leerstandskosten.

### Darstellung der veränderten Mietsituation

	Plan	2010 neue Prognose	Veränderung
(1) Mieteinnahmen	3.175.477	2.979.549	- 195.928
(2) Zinseinnahmen in Deutschland	8.399	0	- 8.399
(3) Zinseinnahmen in Österreich	14.669	1.563	- 13.106
(4) Zinsausgaben inklusive Bereitstellungsprovision	- 1.143.333	- 1.137.914	5.419
(5) Leerstandskosten (nicht umlagefähige Kosten)	- 57.180	- 96.474	- 39.294
(6) Mietausfallwagnis	- 31.755	0	31.755
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.966.277</b>	<b>1.746.724</b>	<b>- 219.553</b>
(7) Ausschüttungen/Entnahmen	- 1.614.375	- 613.769	1.000.606
(8) Zwischenfinanzierung	0	- 412.568	- 412.568
<b>Veränderung gesamt</b>			<b>368.485</b>
Veränderung kumuliert			368.485
(9) Reserve aus Investitionsbudget			348.150
<b>Veränderung kumuliert inklusive Reserve aus Investitionsbudget</b>			<b>716.635</b>

Angaben in Euro.

Mögliche Rundungsdifferenzen durch EDV-bedingte Auf- und Abrundungen.

Die nachstehende Tabelle stellt die hieraus resultierenden Auswirkungen unter Berücksichtigung der aktuellen Vermietungsprognose, welche eine Vollvermietung der Leerstandsflächen erst zum 30.06.2012 unterstellt, im Vergleich zu den Prognosedarstellungen im Verkaufsprospekt (ab Seite 84; die Planwerte für das Jahr 2012 wurden als Halbjahreswerte berücksichtigt) dar:

2011			bis 06/2012			Gesamt		
Plan	neue Prognose	Veränderung	Plan	neue Prognose	Veränderung	Plan	neue Prognose	Veränderung
4.089.285	3.688.383	- 400.902	2.112.540	1.868.270	- 244.270	9.377.302	8.536.202	- 841.100
17.839	17.839	0	9.795	11.039	1.244	36.033	28.878	- 7.155
19.666	19.666	0	9.920	6.415	- 3.505	44.254	27.644	- 16.611
- 1.685.600	- 1.598.794	86.806	- 921.200	- 872.623	48.577	- 3.750.133	- 3.609.331	140.802
- 11.696	- 106.781	- 95.085	0	- 53.391	- 53.391	- 68.876	- 256.646	- 187.770
- 40.893	- 40.893	0	- 21.126	- 21.126	0	- 93.773	- 62.018	31.755
<b>2.388.601</b>	<b>1.979.420</b>	<b>- 409.181</b>	<b>1.189.929</b>	<b>938.585</b>	<b>- 251.344</b>	<b>5.544.807</b>	<b>4.664.728</b>	<b>- 880.078</b>
- 1.937.250	- 1.937.250	0	- 968.625	- 968.625	0	- 4.520.250	- 3.519.644	1.000.606
0	0	0	0	0	0	0	- 412.568	- 412.568
		<b>- 409.181</b>			<b>- 251.344</b>			<b>- 292.040</b>
		- 40.696			- 292.040			- 292.040
		348.150			348.150			348.150
		<b>307.454</b>			<b>56.110</b>			<b>56.110</b>

#### (1) Mieteinnahmen

Die Verzögerung bei der Vermietung führt – gegenüber der Prospektkalkulation (siehe hierzu Ziffer (1) auf Seite 86 des Verkaufsprospektes) – aktuell zu geringeren Mieteinnahmen. Es wird nunmehr neben der Großvermietung auch eine kleinteilige Vermietung angestrebt. Derzeit werden Gespräche mit Interessenten geführt. Um auch langwierigen Entscheidungsprozessen potentieller Mieter Rechnung zu tragen, wird eine Vermietung der Leerstandsflächen zum 30.06.2012 angenommen.

#### (2) Zinseinnahmen in Deutschland

#### (3) Zinseinnahmen in Österreich

Das Zinsniveau ist als Folge der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2010 bislang geringer als der langjährige Durchschnitt ausgefallen. Die Zinseinnahmen in Österreich und die Zinseinnahmen in Deutschland (siehe hierzu Ziffern (2) und (3) auf Seite 87 des Verkaufsprospektes) können aufgrund einer hieraus resultierenden niedrigen Guthabenverzinsung im Jahr 2010 nicht wie prognostiziert dargestellt werden. Dies führt im Jahr 2010 zu Mindereinnahmen. Per 30.09.2010 betragen die Zinseinnahmen EUR 1.563.

#### (4) Zinsausgaben inklusive Bereitstellungsprovision

Die Fremdfinanzierung wurde bislang nicht in dem prospektierten Umfang abgerufen (prognostizierter Darlehensstand EUR 39,2 Mio., siehe hierzu Ziffer (15) auf Seite 90 des Verkaufsprospektes, abgerufener Darlehensstand per 31.10.2010 EUR 36,6 Mio.), da die Fälligkeit des prospektierten Kaufpreises erst sukzessive mit der Vermietung der Leerstandsflächen eintritt. Hierdurch kommt es im Vergleich zum Verkaufsprospekt zu geringeren Zinszahlungen (siehe hierzu Ziffer (4) auf Seite 88 des Verkaufsprospektes). Demgegenüber stehen Zahlungen auf die Bereitstellungsprovision auf den nicht abgerufenen Teil.

#### (5) Leerstandskosten (nicht umlagefähige Kosten)

Die Verzögerung in der Vermietung führt – gegenüber der Prospektkalkulation (siehe hierzu Ziffer (6) auf Seite 88 des Verkaufsprospektes) – zu einer Erhöhung der Leerstandskosten.

#### (6) Mietausfallwagnis

Das kalkulierte Mietausfallwagnis (siehe hierzu Ziffer (9) auf Seite 89 des Verkaufsprospektes) wird nach derzeitiger Erkenntnis für 2010 wahrscheinlich nicht benötigt und kann somit zur Kompensation der Mietmindereinnahmen verwendet werden.

#### (7) Ausschüttungen/Entnahmen

#### (8) Zwischenfinanzierung

Der Verkaufsprospekt unterstellt eine Vollplatzierung des Kommanditkapitals zum 28.02.2010 (siehe hierzu Seite 84). Die Platzierung ist entgegen der vereinfachten Prospektannahme in Teilschritten erfolgt. Der Platzierungsstand zum 26.11.2010 beträgt rund 77 %.

Die Ausschüttungen/Entnahmen auf die gezeichneten Anteile erfolgen zeitanteilig. Demnach ergibt sich für die prognosegemäßen Ausschüttungen/Entnahmen eine Ersparnis in Höhe von rund EUR 1 Mio., so dass nach Abzug der Kosten für die Zwischenfinanzierung weitere EUR 588.038 zur Kompensation der Mietmindereinnahmen verwendet werden können.

#### (9) Reserve aus Investitionsbudget

In der Investitionsphase konnten Drittkosten in Höhe von EUR 63.569 sowie Nebenkosten in Höhe von EUR 35.781 eingespart und der Reserve zugeführt werden. Zusammen mit der kalkulierten Reserve (siehe hierzu Ziffer (6) auf Seite 78 des Verkaufsprospektes) und unter Berücksichtigung der um EUR 1.200 höher ausgefallenen Bearbeitungsgebühr für die Langfristfinanzierung ergibt sich ein nicht genutztes Investitionsbudget von EUR 348.150.

#### **Auswirkungen auf die Ausschüttungen/Entnahmen**

Basierend auf der aktualisierten Prognose, dass die Vermietung der verbleibenden Leerstandsflächen erst mit Ablauf des 30.06.2012 erfolgt, können für die Jahre 2010 und 2011 die Mietausfälle und erhöhten Leerstandskosten gegenüber den im Verkaufsprospekt getroffenen Annahmen (siehe Ziffer (1) auf Seite 86 des Verkaufsprospektes) durch die vorstehend dargestellten Faktoren vollständig kompensiert werden. Unter Berücksichtigung des nicht ausgeschöpften Investitionsbudgets kann auch über den 31.12.2011 hinaus bis Ende Juni 2012 eine Kompensation geringerer Mieteinnahmen und erhöhter Leerstandskosten erfolgen. Die Liquiditätsreserve (siehe hierzu Ziffer (14) auf Seite 90 des Verkaufsprospektes) würde dann immer noch über dem prognostizierten Wert liegen. Aufgrund der vorgenannten sich gegenseitig kompensierenden Effekte ist die Ausschüttung/Entnahme in Prozent der Einlage, so wie im Verkaufsprospekt (ab Seite 84) dargestellt, auch bei dem aktuell angenommenen Vermietungsszenario erzielbar.

#### **Vermietung leer stehender Flächen/Kaufpreisanpassung**

Der Kaufpreis für die Immobilie/Beteiligung wurde gemäß Verkaufsprospekt mit EUR 69.154.919 angenommen. Dieser Kaufpreis wird entsprechend dem tatsächlichen Vermietungsstand quartalsweise, erstmals zum 30.06.2010, angepasst (siehe hierzu im Verkaufsprospekt ab Seite 112). Ausgehend von der gegenüber der Prognose im Verkaufsprospekt hier angenommenen späteren Vermietung der Flächen/Stellplätze ergäbe sich eine Kaufpreisminderung gegenüber dem Prognosewert von rund EUR 1,8 Mio., die zu einer deutlichen Reduzierung der benötigten Finanzierungsmittel führen würde. Neben einer geringeren laufenden Zinsbelastung würde dies bei einer künftigen Veräußerung der Fondsimmobilie und Rückführung der Langfristfinanzierung zu einer niedrigeren Tilgungssumme führen.

#### **Informationen zu Verträgen der Objektgesellschaft**

Die Kapitel „Die Vermietung und Bewirtschaftung“ (ab Seite 64) und „Die rechtlichen Grundlagen“ (ab Seite 100) werden um folgende Ausführungen ergänzt und aktualisiert:

#### **Versicherungen**

Die Objektgesellschaft hat mit Wirkung zum 14.01.2010 eine All-Risk Versicherung mit einer Versicherungssumme von rund EUR 55,3 Mio. inklusive Feuer-Betriebsunterbrechungsversicherung mit einer Versicherungssumme von rund EUR 8,3 Mio. bei der Allianz Elementar Versicherungs-Aktiengesellschaft abgeschlossen. Zudem wurde bei der Allianz Elementar Versicherungs-Aktiengesellschaft mit Wirkung zum 01.03.2010 eine Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Pauschalversicherungssumme beträgt EUR 3 Mio. für Personen- und Sachschäden je Versicherungsfall. Die Kosten für diese Versicherungen sind auf die Mieter umlegbar.

## Facility Management

Die Objektgesellschaft hat die Strauss & Partner Immobilien GmbH, Wien, wie im Verkaufsprospekt dargestellt, am 25./26.02.2010 mit der Durchführung des kaufmännischen Facility Management beauftragt. Der Vertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist Wien. Die Kosten für das kaufmännische Facility Management werden an die Mieter weiterbelastet.

Des Weiteren hat die Objektgesellschaft die first facility GmbH, Wien, am 15.02.2010 mit der Durchführung des technischen und infrastrukturellen Facility Managements beauftragt. Zu den vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen zählen im Einzelnen:

- Objektleitung
- Betriebsführung
- Instandhaltung sowie Unterstützung des Auftraggebers bei außervertraglichen Leistungen wie Modernisierungs-, Renovierungs- und Umbaumaßnahmen
- Infrastrukturelle und sonstige Dienste
- Berichtswesen und Budgetierung

Für die Objektleitung und Betriebsführung, die Instandhaltung, die Bewachung, den Winterdienst und die Grünflächenbetreuung erhält die first facility GmbH eine Jahrespauschale von anfänglich EUR 227.030 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung ist jährlich zum 01.01. gemäß Verbraucherpreisindex 2000 (VPI 2000) indiziert und wird einmal jährlich im Januar angepasst. Die Kosten des technischen und infrastrukturellen Facility Managements werden an die Mieter weiterbelastet.

Die first facility GmbH haftet der Objektgesellschaft und/oder geschädigten Dritten für alle Schäden, die auf einem schuldhaften Verstoß gegen die vertraglichen Verpflichtungen und/oder gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik beruhen. Bei leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung der first facility GmbH auf die Pauschalsumme von EUR 2,18 Mio. für Personenschäden und Sachschäden je Schadensfall begrenzt.

Der Vertrag kann erstmals zum 31.12.2014 gekündigt werden. Darüber hinaus ist die Kündigung nur aus wichtigem Grund möglich. Der Vertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist Wien.

Details zur first facility GmbH siehe Seite 30 des Nachtrags.

## Informationen zum Initiator und zu weiteren Vertragspartnern

Die Kapitel „Der Initiator“ (ab Seite 30) und „Weitere Vertragspartner und Verflechtungen“ (ab Seite 144) werden wie folgt aktualisiert und ergänzt:

### KGAL in Zahlen

Als Spezialist in komplexen nationalen und internationalen Märkten entwickelt und managt die KGAL Investitionen in Immobilien, Flugzeuge, Infrastruktur, Schiffe sowie Private Equity.

#### Publikumsfonds der KGAL nach Assetbereichen <sup>1)</sup>

	Immo- bilien	Flugzeuge	Infra- struktur	Schiffe	Private Equity	Sonstige <sup>2)</sup>	Gesamt
Im Markt seit	1993	1990	2005	2003	2004	1994 <sup>3)</sup>	
Anzahl Fonds	25	53	6	10	9	24	127
Investitionsvolumen (inklusive Agio) in Mio. EUR <sup>4)</sup>	2.041,8	2.450,8	244,3	631,5	934,0	2.256,4	8.558,8
Eigenkapital (inklusive Agio) in Mio. EUR <sup>4)</sup>	1.210,3	1.471,3	112,0	324,8	934,0	1.932,1	5.984,5
Investoren <sup>5)</sup>	36.820	12.310	4.647	10.925	39.897	27.845	132.444

1) Zum 31.12.2009.

2) Mobilien (7), Medien (15), Lebensversicherung (1), Wald (1).

3) Mobilien.

4) Fremdwährungsbeträge wurden in Euro umgerechnet.

5) Die Anzahl der Investoren enthält Mehrfachzeichnungen.

Bis zum 31.12.2009 hat die KGAL zusammen mit ihrer Tochtergesellschaft ALCAS GmbH bereits mehr als 300 Beteiligungsangebote initiiert, an denen sich Investoren mit Eigen-

kapital in Höhe von EUR 10,7 Mrd. beteiligt haben. Weitere Zahlen der KGAL sind nachfolgender Übersicht zu entnehmen:

### Geschäftsergebnis-/Platzierungszahlen der KGAL

	2009	2008
Verwaltetes Investitionsvolumen aller Objekt- und Beteiligungsgesellschaften <sup>1)</sup> in Mio. EUR	22.716,1	23.361,9
– davon Neugeschäftsvolumen in Mio. EUR	1.108,4	1.417,8
Anzahl Mitarbeiter(Konzern)	375	390
Gesamtinvestitionsvolumen aller Fonds (inklusive Agio) <sup>2)</sup> in Mio. EUR	24.869,2	24.038,8
– davon Neugeschäftsvolumen aller Fonds (inklusive Agio) in Mio. EUR	830,4	658,8
Eigenkapital aller Fonds (inklusive Agio) <sup>2)</sup> in Mio. EUR	10.746,0	10.285,8
– davon Eigenkapital aus Neugeschäft Fonds (inklusive Agio) in Mio. EUR	460,2	416,0
Anzahl Fonds- und Leasinggesellschaften	1.618	1.885
Anzahl geschlossene Fonds	329	323
– davon Publikumsfonds	127	123
– davon Private Placements	202	200
Anzahl Investoren <sup>3)</sup>	132.600	125.800

1) Verminderung aus Ablösungen in 2009.

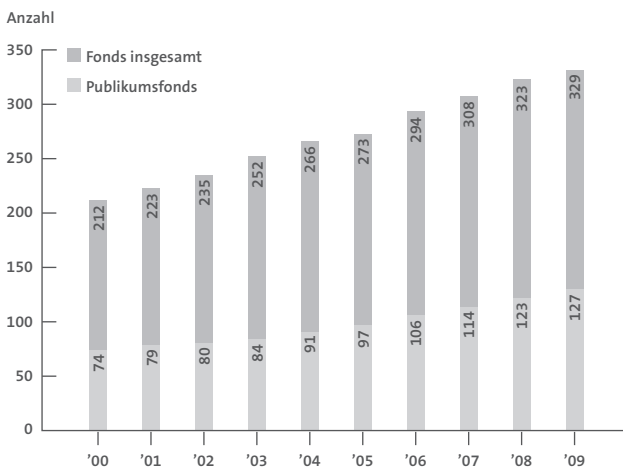
2) Kumulierte Werte inklusive ausgelaufener / beendeter Fonds.

3) Inklusive Mehrfachzeichnungen und Private Placement-Investoren.

Die KGAL konnte über die letzten zehn Jahre sowohl ein Wachstum des Fondsbestandes als auch des Gesamtinvesti-

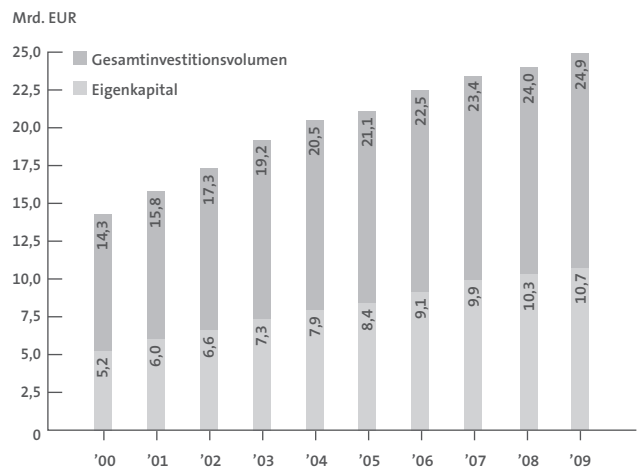
tionsvolumens und des Eigenkapitals verzeichnen, wie die nachstehenden Grafiken zeigen:

### Entwicklung Fondsbestand<sup>1)</sup>



1) Kumulierte Werte.

### Entwicklung Gesamtinvestitionsvolumen/Eigenkapital<sup>1)</sup>



1) Kumulierte Werte.

## Bewertung der KGAL durch Experten

Die Analysehäuser Feri EuroRating Services AG<sup>1)</sup> und Scope Analysis GmbH<sup>2)</sup> haben die KGAL und deren Managementqualität als Initiator von geschlossenen Fonds in separaten Ratings gleichermaßen mit der Note „AA“ als „sehr hoch“ bewertet.



Feri EuroRating Services hat der KGAL nach der Analyse von Unternehmensstrukturen, Marktexpertise und Leistungsfähigkeit in den Bereichen Produkt und Service im Oktober 2009 ein exzellentes Zeugnis ausgestellt: Im Feri Initiatoren Rating erhielt die KGAL die Note „AA“ als Emissionshaus mit sehr hoher Qualität<sup>3)</sup>. Die Rating-Agentur lobte ausdrücklich das sehr gute Produktspektrum, die hervorragende Aufstellung als Unternehmen und das Risikomanagement für die Fonds der KGAL.



Scope Analysis hat die KGAL im November 2009 als Emissionshaus mit sehr hoher Managementqualität ausgezeichnet und ihr dafür die Note „AA“ verliehen<sup>4)</sup>. Die Rating-Agentur hob dabei die mehrheitlich positiven Performancedaten der Produkte, die Qualität von Konzeption, Vertrieb sowie Fonds- und Objektmanagement und insbesondere die Risikokontrolle hervor. Alle Assetbereiche trugen zum guten Abschneiden bei: Die Experten bescheinigten der KGAL eine sehr hohe Qualität bei Immobilien, Flugzeugen, Infrastruktur, Schiffen und Private Equity.

Die Bewertungen wurden von der KGAL in Auftrag gegeben und sind jeweils 18 Monate gültig. Weitere Informationen

und eventuelle Aktualisierungen der Bewertungen sind auf der Homepage der KGAL ([www.kgal.de](http://www.kgal.de)) zu finden.

## Erfahrung Immobilienfonds

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.

Diese 25 Immobilienfonds unterteilen sich in

- 6 Immobilien-Leasingsfonds (national),
- 5 geschlossene Immobilienfonds (national) und
- 14 geschlossene Immobilienfonds (international) mit
  - 113 Immobilien in Deutschland,
  - 2 Immobilien in Großbritannien,
  - 8 Immobilien in Österreich<sup>5)</sup> und
  - 5 Immobilien in Nordamerika.

Ein Auszug aus der Leistungsbilanz der KGAL zum 31.12.2009 ist nachfolgend abgedruckt. Die Leistungsbilanz kann in der aktuellen Fassung unter der Telefonnummer 089 641 43-427 bestellt oder unter [www.kgal.de](http://www.kgal.de) abgerufen werden.

## Leistungsbilanz der KGAL zum 31.12.2009

Die vorliegende Leistungsbilanz belegt die Zuverlässigkeit und Seriosität der KGAL, die seit mehr als zehn Jahren zu den Top Five der Anbieter geschlossener Fonds in Deutschland zählt. Zunehmende Platzierungen über institutionelle Vertriebspartner und bankenunabhängige Finanzdienstleister unterstreichen zudem ihre Marktstellung.

1) Eine der führenden europäischen Rating-Agenturen für die Bewertung von Anlagemärkten und -produkten sowie eines der größten Wirtschaftsforschungs- und Prognoseinstitute. Nähere Informationen unter [www.feri.de](http://www.feri.de).

2) Gehört zur Scope Group, einem der führenden deutschen Finanzanalyse- und Advisoryinstitute, und ist spezialisiert auf die qualitative Analyse und Bewertung von Kapitalanlagen, Investitionsmärkten und Managementgesellschaften. Nähere Informationen unter [www.scope.de](http://www.scope.de).

3) Rating-Klassen: AAA (Unternehmen außergewöhnlich hoher Qualität) bis E- (Unternehmen ohne jegliche Qualität).

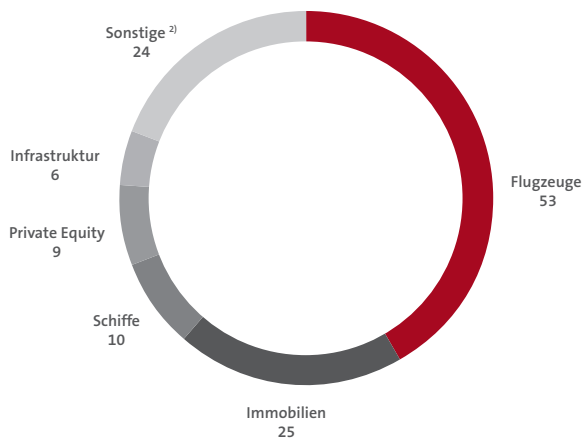
4) Rating-Klassen: AAA (Aufstellung des Unternehmens zeigt hervorragende Qualität) bis D (Aufstellung des Unternehmens ist zur Erreichung seiner Zielvorgaben im Wesentlichen nicht geeignet).

5) Davon eine Immobilie bestehend aus 10 Company Buildings.

Anspruch der KGAL ist es, den gesamten Lebenszyklus eines Fonds mit hoher Qualität zu begleiten, angefangen bei der Konzeption der Beteiligungsangebote und fortgesetzt durch professionelles Asset Management bis hin zur Beendigung der Engagements.

Gemäß der testierten Leistungsbilanz per 31.12.2009 wurden insgesamt 127 Publikumsfonds initiiert. Die Verteilung auf die einzelnen Assetbereiche ist nachfolgender Grafik zu entnehmen:

Das Fondsportfolio nach Assetbereichen<sup>1)</sup>



1) Zum 31.12.2009.

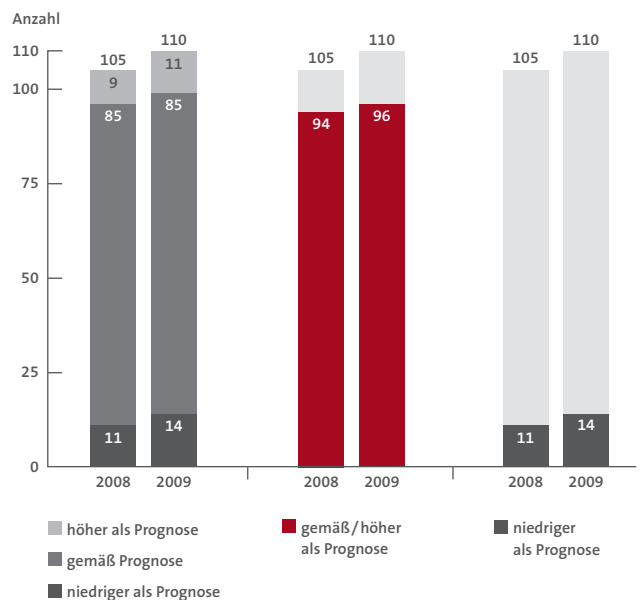
2) Mobilien (7), Medien (15), Lebensversicherung (1) und Wald (1).

Zur Performancemessung wurden insgesamt 110 Fonds herangezogen. 17 operative Fonds konnten für das Jahr 2009 nicht einbezogen werden, da bei diesen entweder der Prognosezeitraum erst nach dem Berichtsjahr 2009 begonnen hat oder kein Soll-Ist-Vergleich hinsichtlich der Prognose möglich ist, weil die jeweiligen Prospekte keine oder keine vergleichsfähige Prognoserechnung enthalten.

Den wesentlichen Performance-Indikator stellt die Größe „kumulierte Ausschüttungen/Entnahmen“ dar. Von den 110 bewerteten Fonds (Vorjahr 105) lagen die kumulierten

Ausschüttungen/Entnahmen bei 96 Fonds (Vorjahr 94) im Rahmen der Prognose oder höher. Dies entspricht einer Prognosesicherheit von 87 %. Hierbei lagen elf Fonds höher, 85 Fonds gemäß und 14 Fonds niedriger als die Prognose. Für diese Fonds wurden bisher kumulierte Ausschüttungen/Entnahmen in Höhe von EUR 1.847 Mio. (Vorjahr EUR 1.685 Mio.) vorgenommen.

Performance-Indikator kumulierte Ausschüttungen/Entnahmen<sup>1)</sup>



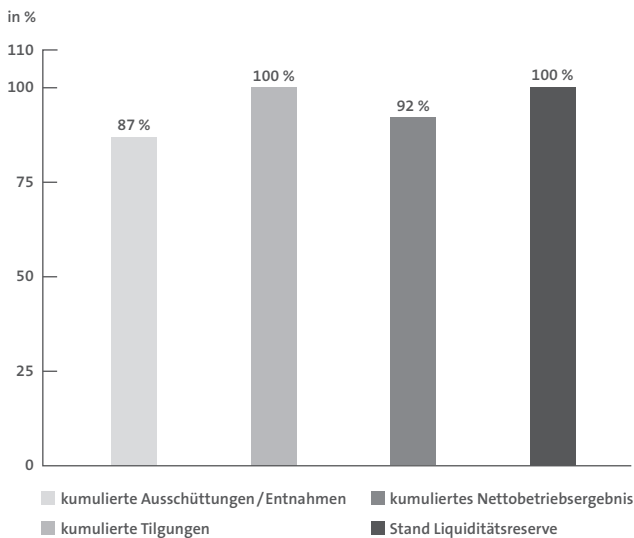
**Erläuterungen zur Grafik**

Aus der Performance der Fonds in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen geschlossen werden. Die in der Leistungsbilanz enthaltenen Leasingfonds (73) haben durch ihre Vertragsgestaltung in der Regel eine hohe Prognosesicherheit und sind nicht mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot vergleichbar. Die Bayerische Finanzverwaltung hat ihre Auffassung zur steuerlichen Behandlung von Medienfonds überraschend nachträglich geändert. Die Investoren von 13 Medienfonds der KGAL müssen mit teilweise erheblichen Steuernachzahlungen rechnen. Zur Wahrung der Interessen dieser Investoren wurden Rechtsmittel eingelegt. Es wird eine prognosegemäße kumulierte Ausschüttung/Entnahme angenommen, sofern der Wert in einem Korridor von +/- 5% bleibt. Weichen die Ist-Werte um mehr als +/- 5% ab, werden sie entsprechend mit höher bzw. niedriger als Prognose gewertet. Höher als die Prognose (2009) lagen: sechs operative Immobilienfonds, zwei operative Schiffsfonds und drei operative Infrastrukturfonds. Niedriger als die Prognose (2009) lagen: ein operativer Flugzeugfonds, vier operative Immobilienfonds, fünf operative Schiffsfonds, drei operative Medienfonds und ein Medien-Leasingfonds.

1) Zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

Nachfolgende Kennzahlen geben einen weiteren Einblick in die finanzielle Situation der bewerteten 110 Fonds und untermauern die bei den Ausschüttungen/Entnahmen dargestellte Prognosesicherheit von 87 %.

### Die Kennzahlen der Prognosesicherheit<sup>1)</sup>



1) Werte im Verhältnis Ist-zu-Prognose zum 31.12.2009.

### Tilgungen

Die kumulierten Tilgungen aufgenommener Finanzierungen belaufen sich Ende 2009 auf insgesamt EUR 1.554 Mio. Bezogen auf den kumulierten Prognosewert von EUR 1.552 Mio. entspricht dies 100 %.

### Nettobetriebsergebnis

Das kumulierte Nettobetriebsergebnis – kumulierter Einnahmenüberschuss vor Tilgungen und Ausschüttungen/Entnahmen – beläuft sich über alle 110 Fonds auf EUR 3.447 Mio. Damit wird eine Prognosesicherheit von 92 % erzielt (kumulierter Prognosewert: EUR 3.761 Mio.).

### Liquiditätsreserve

Der Stand der Liquiditätsreserve zum 31.12.2009 über alle operativen Fonds (bei Leasingfonds wird strukturbedingt keine Liquiditätsreserve gebildet) entspricht mit EUR 31 Mio. dem prognostizierten Wert. Damit wird auch hier ein Wert von 100 % erreicht.

## Auszug aus der Leistungsbilanz der KGAL zum 31.12.2009 hinsichtlich bislang aufgelegter Immobilien-Leasingfonds

### Allgemeine Angaben zum Fonds

### Investition/Finanzierung

Fonds-Nr.	Fondsgesellschaft	Fondsobjekt(e)	Anzahl Immobilien	Leasingnehmer/ Mieter	Initiator	Platzierungs-jahr(e)	Prognose-zeitraum bis	Anzahl der Investoren	Jahr der Auflösung	Investitions-volumen	Eigenkapital (ohne Agio)		Fremd-darlehen
											(Bar-) Einlage	Anteilsfinan-zierung	
-	KALMUS KG	Bankgebäude Erfurt	1	Commerzbank	ALCAS/ Commerzbank	1994	2014	251	-	24.653,7	14.137,2	-	10.516,5
12	Landesfunkhaus Mecklenburg-Vorpommern KG	Funkhaus	1	NDR	ALCAS/ DFH	1995	2017	271	-	56.784,1	24.673,3	16.230,1	15.880,7
-	MERKUR KG	City Carré Berlin	1	Commerzbank	KGAL/ Commerzbank	1993	2016	1.755	-	259.727,1	127.567,3	-	132.159,8
35	LIPA KG i.L.	AOK Geschäftsstellen	87	AOK Thüringen	ALCAS/ DFH	1997	2008	973	2008	178.751,4	42.948,5	28.632,3	107.170,5
-	PELIT KG i.L.	Verwaltungsgebäude	11	AOK Sachsen	KGAL/ Commerzbank	1996	2007	47	2007	43.827,2	16.062,7	8.274,7	19.489,7
-	SAVIO KG i.L.	Verwaltungszentrum Leipzig	1	Commerzbank	ALCAS/ Commerzbank	1996	2007	754	2007	87.297,5	37.133,1	14.430,7	35.733,7

Die Beträge wurden in TEUR (Fondswährung jeweils EUR) angegeben. Prozentangaben beziehen sich (mit Ausnahme der Abweichungen) auf die (Bar-)Einlage.

Leasingfonds haben durch ihre Vertragsgestaltung stets eine hohe Prognosesicherheit. Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich jedoch um einen operativen Fonds, der nicht direkt mit den abgebildeten Leasingfonds vergleichbar ist.

## Vermietung/Bewirtschaftung

## Informationen zu den Darlehen

(Bar-)Ausschüttung kumuliert		Abweichung		(Bar-)Ausschüttung 2009		Steuerliches Ergebnis 2009		Steuerliches Ergebnis kumuliert		Abweichung		Bestandskräftig veranlagt bis <sup>1)</sup>	Fremddarlehen Restvaluta		Fremddarlehen Tilgung kumuliert		Abweichung		Fremddarlehen Tilgung 2009		Anteilsfinanzierung Restvaluta	
Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist		Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
81,1%	81,1%	0,0%	5,8%	5,8%	4,6%	4,4%	50,3%	50,8%	0,9%	2008		9.448,7	9.448,7	1.067,8	1.067,8	0,0%	37,4	37,4	-	-		
22,6%	23,2%	2,8%	2,3%	2,5%	7,9%	8,0%	-123,1%	-126,5%	-2,8%	2004		7.638,6	7.638,6	8.242,2	8.242,2	0,0%	835,0	835,0	16.230,1 <sup>5)</sup>	15.601,1 <sup>5)</sup>		
72,2%	72,2%	0,0%	5,7%	5,7%	5,6%	6,8%	60,8%	63,2%	4,0%	2004		115.489,6	116.412,7 <sup>4)</sup>	16.670,2	15.747,1	-5,5%	1.355,5	1.470,6	-	-		
106,1%	98,0% <sup>2)</sup>	-7,7% <sup>3)</sup>	-	-	0,0%	0,0%	-5,2%	3,2%	162,3%	2004		-	-	107.170,5	107.170,5	0,0%	-	-	-	-		
102,7%	102,5%	-0,2%	-	-	0,0%	0,0%	2,1%	4,0%	93,4%	2004		0,0	0,0	19.489,7	19.489,7	0,0%	-	-	0,0	0,0		
102,0%	97,1% <sup>2)</sup>	-4,7%	-	-	0,0%	0,0%	2,5%	-8,1%	-427,5%	2007		0,0	0,0	35.733,7	35.733,7	0,0%	-	-	0,0	0,0		
<b>höher als Prognose (&gt; +5%)</b>		<b>0</b>																				
<b>gemäß Prognose</b>		<b>6</b>																				
<b>niedriger als Prognose (&gt; -5%)</b>		<b>0</b>																				

<sup>1)</sup> bzw. Betriebsprüfung erfolgt.

<sup>2)</sup> Die Barausschüttung kumuliert fällt wegen eines Gewerbesteuereinbehaltes geringer aus.

<sup>3)</sup> Keine dem Initiator zuzurechnende Performance-Abweichung (siehe Fußnote 2).

<sup>4)</sup> Neuaufnahme eines Darlehens im Jahr 1999 wegen Baukostenerhöhung i. H. v. EUR 1,8 Mio.

<sup>5)</sup> Die Abweichung in der Anteilsfinanzierung resultiert aus vorzeitig zurückgeführten Darlehen. Die betroffenen Anleger erhalten die für die Anteilsfinanzierung angefallenen Zinsen als zusätzliche freie Entnahme ausgeschüttet.

Gegebenenfalls aktualisierte Prognosewerte (Soll) aufgrund der Einführung der gewerblichen Mindestbesteuerung (§10a GewStG); die Investoren der jeweiligen Fonds wurden über die Steueränderung informiert.

## Auszug aus der Leistungsbilanz der KGAL zum 31.12.2009 hinsichtlich bislang aufgelegter operativer Immobilienfonds

### Allgemeine Angaben zum Fonds

Beteiligungs- angebot	Fondsgesellschaft	Fondsobjekt(e)/ Vermietungsstand	Anzahl der Immobilien/ Objekte	Initiator
<b>National</b>				
23	MELETA Grundstücks- Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG	Büro- und Verwaltungsgebäude in Mainz (100 %)	1	ALCAS/ Commerzbank
34	LOVOR Grundstücks- Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG i. L. – aufgelöst –	Büroimmobilie, bestehend aus 6 Gebäudeteilen in Berlin (Objektverkauf zum 02.04.2008)	1	ALCAS/DFH
111	LATIR Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG i. L. – aufgelöst –	Büroimmobilie in München (Objektverkauf mit Wirkung zum 04.01.2007)	1	ALCAS
164	KALA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	6 Büro- und 1 Büro-/ Einzelhandelsimmobilie in Bremen (93 %), Essen (94 %), Leipzig (81 %), Stuttgart (100 %)	7	ALCAS
173	LUMBAR Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG i. L. – aufgelöst –	Darlehen zur Finanzierung der Allianz Arena	1	ALCAS
<b>International</b>				
127	JELISA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Büroimmobilie in Wien (100 %)	1	ALCAS
145	KARA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Büroimmobilie in Wien (100 %)	1	ALCAS
147	JEMEZ Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG – aufgelöst –	Büroimmobilien in Toronto (Objektverkäufe im November 2007)	2	ALCAS
156	KAMAU Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Büroimmobilie in Chicago (92 %)	1	ALCAS
159	KETA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Büroimmobilien in Wien/ Kölblgasse 8-10 (100 %), Hainburger Straße 33 (88 %)	2	ALCAS
163	JAGAT Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG – aufgelöst –	Büroimmobilien in Toronto /Edmonton (Objektverkäufe im Dezember 2006)	2	ALCAS
PropertyClass Österreich 4	MALDEN Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Büroimmobilien in Wien (100 %) <sup>2)</sup>	2	KGAL
PropertyClass Österreich 5	KELASI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Büroimmobilie in Wien (100 %)	1	KGAL
PropertyClass Value Added 1	European Real Estate GmbH & Co. Nr. 1 KG	Real Estate Private Equity Zielfonds	6	KGAL
PropertyClass Österreich 6	KALAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Büroimmobilie in Wien (100 %)	1	KGAL
PropertyClass Asia Plus	Asian Real Estate GmbH & Co. Nr. 1 KG	Real Estate Private Equity Zielfonds	2	KGAL
PropertyClass Portfolio 3	Property Class Portfolio 3 GmbH & Co. KG	Real Estate Private Equity Zielfonds	3	KGAL
PropertyClass England 1	Property Class England 1 GmbH & Co. KG	Büroimmobilie in London (100 %)	1	KGAL
PropertyClass England 2	Property Class England 2 GmbH & Co. KG	Büroimmobilie in London (100 %)	1	KGAL

Bei allen Zahlenangaben sind Rundungsdifferenzen durch EDV-bedingte Auf- und Abrundungen möglich, die Prozentabweichungen wurden auf Basis der exakten Werte berechnet. Die Beträge sind in der angegebenen Fondswährung in Tausend angegeben. Das Agio ist in % des Eigenkapitals angegeben.

1) Bei Fonds mit Agio beinhaltet das angegebene Investitionsvolumen jeweils das Agio als Teil der Eigenkapitalvermittlung.

2) Eine dieser Büroimmobilien, der Business Park "Town Town", besteht aus zehn Gebäuden.

3) Das Beteiligungsangebot wurde bis Juni 2010 erfolgreich vollständig platziert. Im Fremddarlehen ist zum 31.12.2009 die Eigenkapitalzwischenfinanzierung enthalten, die im Mai 2010 vollständig zurückgeführt wurde.

### Investition/Finanzierung

Platzierungs- jahr(e)	Fonds- wahrung	Investitionsvolumen <sup>1)</sup>		Eigenkapital (ohne Agio)				Agio	Fremddarlehen	
		Soll	Ist	(Bar-)Einlage Soll	Ist	Anteilsfinanzierung Soll	Ist		Soll	Ist
1997	EUR	64.266,7	64.266,7	27.354,1	27.354,1	–	–	–	36.912,6	36.912,6
1998	EUR	112.682,7	112.682,7	44.850,5	44.850,5	16.504,5	16.504,5	–	49.582,3	49.582,3
2000/2001	EUR	53.022,3	53.334,1	23.422,6	23.422,6	–	–	5 %	27.055,4	27.055,4
2005	EUR	140.718,3	141.014,2	66.300,0	66.300,0	–	–	5 %	69.400,0	69.400,0
2005	EUR	81.349,9	81.182,2	76.550,5	76.550,5	–	–	5 %	–	–
2001/2002	EUR	62.089,7	62.296,6	34.780,5	34.780,5	–	–	5 %	25.435,5	25.435,5
2003	EUR	91.808,3	91.981,4	42.950,5	42.950,5	–	–	5 %	46.300,0	46.300,0
2003/2004	CAD	101.218,9	101.242,3	44.300,0	44.300,0	–	–	5 %	53.500,0	53.500,0
2004	USD	64.459,2	64.507,7	28.000,0	28.000,0	–	–	5 %	34.550,6	34.550,6
2004 / 2005	EUR	58.271,1	58.399,8	27.565,5	27.565,5	–	–	5 %	29.312,0	29.312,0
2005/2006	CAD	109.090,4	109.090,4	45.800,0	45.800,0	–	–	5 %	59.810,0	59.810,0
2006/2007	EUR	126.148,7	124.595,6	57.700,5	57.700,5	–	–	5 %	65.117,3	64.349,0
2007/2008	EUR	59.192,1	59.210,7	27.100,5	27.100,5	–	–	5 %	30.500,0	30.500,0
2007/2008	EUR	37.800 – 262.500	232.335,7	36.000 – 250.000	221.190,0	–	–	5 %	–	–
2008	EUR	42.965,4	42.929,3	19.320,5	19.331,5	–	–	5 %	22.600,0	22.600,0
2008 – 2011	EUR	47.250,0	13.350,8	45.000,0	12.715,0	–	–	5 %	–	–
2008/2009	EUR	46.200 – 315.000	19.029,2	44.000 – 300.000	18.123,0	–	–	5 %	–	–
2009	GBP	25.988,0	25.992,2	24.750,5	24.754,5	–	–	5 %	–	–
2009/2010	GBP	37.276,0	34.397,8	35.501,0	13.538 <sup>3)</sup>	–	–	5 %	–	26.024,4 <sup>3)</sup>

Fonds		Vermietung/ Bewirtschaftung											
Beteiligungs- angebot	Fonds- gesellschaft	(Bar-)Ausschüttung/ Entnahme kumuliert		Abwei- chung	(Bar-)Ausschüttung/ des Eigenkapitals 2009		Abwei- chung	Steuerliches Ergebnis kumuliert in % des Eigenkapitals bzw. der Bareinlage					Abwei- chung
		Soll	Ist		Soll	Ist		in Deutschland		Abwei- chung	im Ausland		
								Soll	Ist			Soll	Ist
<b>National</b>													
23	MELETA Grundstücks- Verwaltungsgesell- schaft mbH & Co. KG	58,8%	63,2%	7,5%	5,7%	5,8%	0,1%	- 0,4%	13,3%	> 100%	-	-	-
34	LOVOR Grundstücks- Verwaltungsgesell- schaft mbH & Co. KG i. L. – aufgelöst –	125,3%	12,7%	- 89,9%	-	-	-	25,3%	- 128,1%	> - 100%	-	-	-
111	LATIR Grundstücks- Verwaltungsgesell- schaft mbH & Co. KG i. L. – aufgelöst –	153,7%	113,8%	- 26,0%	-	-	-	-	9,4%	-	-	-	-
164	KALA Grundstücksge- sellschaft mbH & Co. KG	27,0%	27,0%	0,0%	6,4%	6,4%	0,0%	8,9%	13,5%	52,9%	-	-	-
173	LUMBAR Verwaltungs- gesellschaft mbH & Co. KG i. L. – aufgelöst –	77,7%	123,9%	2,6%	8,3%	52,6%	> 100%	26,4%	23,7%	- 10,3%	-	-	-
<b>International</b>													
127	JELISA Grundstücksge- sellschaft mbH & Co. KG	52,0%	39,5%	- 24,1%	6,5%	5,3%	- 19,2%	26,4%	16,7%	- 37,0%	-	-	-
145	KARA Grundstücksge- sellschaft mbH & Co. KG	36,0%	37,9%	5,1%	6,0%	6,5%	8,3%	18,9%	20,1%	6,3%	-	-	-
147	JEMEZ Grundstücksge- sellschaft mbH & Co. KG – aufgelöst –	151,4%	185,3%	22,3%	-	-	-	-	3,9%	-	-	59,5%	-
156	KAMAU Grundstücksge- sellschaft mbH & Co. KG	38,0%	19,5%	- 48,8%	7,8%	4,0%	- 48,4%	0,1%	1,1%	> 100%	32,7%	16,0%	- 50,9%
159	KETA Grundstücksge- sellschaft mbH & Co. KG	28,7%	29,2%	1,7%	6,0%	6,0%	0,0%	15,6%	15,8%	1,2%	-	-	-
163	JAGAT Grundstücksge- sellschaft mbH & Co. KG – aufgelöst –	108,3%	125,0%	15,4%	-	-	-	-	3,0%	-	-	20,6%	-

## Informationen zu den Darlehen

Stand Liquiditätsreserve		Abweichung	Fremddarlehen Restvaluta		Sonstige Bemerkungen
Soll	Ist		Soll	Ist	
1.690,3	1.834,4	8,5%	34.484,1	34.484,0	In den Investitionskosten sind keine Mietüberschüsse enthalten. Vor dem Hintergrund eines nur einmaligen Anfalls der Grunderwerbsteuer wurde ein geringeres Fremddarlehen benötigt als ursprünglich prognostiziert. Aufgrund dessen wurde als Soll-Fremddarlehen – abweichend zum Prospekt – der ursprünglich mit der Bank vereinbarte Darlehensbetrag angegeben, um den Tilgungsverlauf (Soll-/Ist) vergleichen zu können. Die Soll-Investitionskosten stellen sich dadurch ebenfalls geringer dar als im Prospekt. Insgesamt konnte im Geschäftsjahr 2009 ein höherer Einnahmenüberschuss als geplant erreicht werden. Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen sind höher als prognostiziert. Dies hängt mit der Sonderausschüttung aus dem Jahr 1999 zusammen, die aufgrund eines nur einmaligen Anfalls von Grunderwerbsteuer vorgenommen werden konnte. Die Liquiditätsreserve erhöhte sich im Jahr 2009 leicht durch die Zinseinnahmen aus der Anlage laufender Liquidität.
0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0	Die Abweichungen bei den Ausschüttungen/Entnahmen sowie bei dem steuerlichen Ergebnis resultieren aus dem Verkauf der Immobilie am 02.04.2008. Fremddarlehen und Anteilsfinanzierung sind vollständig zurückgeführt.
0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0	Durch den vorzeitigen Verkauf des Objektes zum 04.01.2007 ist die Endausschüttung im Januar 2007 (Einbehalt von 5 % für Nebenkostenabrechnung, etc.) und die restlichen 5 % im Dezember 2007 erfolgt. Die Darstellung der Soll-Ausschüttung basiert auf den kumulierten prognostizierten Soll-Werten bis zum Laufzeitende, abgezinst mit der prognostizierten IRR-Rendite i. H.v. 7,2 %.
1.635,3	1.142,4	- 30,1%	66.560,0	66.560,0	Eine Endabrechnung der Kaufpreise ist weiterhin noch nicht komplett abgeschlossen und das Investitionsvolumen daher noch vorläufig. In 2009 hat die KALA KG die Restkaufpreise für die Anteile an den Objektgesellschaften an die jeweiligen Investor GmbHs gezahlt. Hierfür fielen EUR 1,2 Mio. inklusive Zinsen an. Aufgrund der Leerstände in Essen und Leipzig waren die Mieteinnahmen in 2009 geringer als prognostiziert. Die Fondsgesellschaft erwirtschaftete durch Geldanlagen im Jahr 2009 aufgrund der extrem niedrigen Zinsen einen in den sonstigen Einnahmen ausgewiesenen deutlich niedrigeren Zinsertrag als prognostiziert. Die sonstigen Ausgaben der Fondsgesellschaft waren aufgrund der umfangreichen Umbaumaßnahmen für Neuvermietungen in Essen und Bremen sowie für die Kühlungsinstallation in Leipzig erheblich höher als prognostiziert. Die Liquiditätsreserve ist aus den vorgenannten Gründen um ca. EUR 2,5 Mio. abgeschmolzen. Das steuerliche Ergebnis 2009 weicht aufgrund des geringen Einnahmenüberschusses ebenfalls deutlich von der Prognose für 2009 ab.
557,1	179,1	- 67,9%	–	–	Mit Gesellschafterbeschluss vom 01.10.2009 wurde die vorzeitige Abwicklung und Auflösung der Gesellschaft zum 31.12.2009 beschlossen, da die Darlehen zur Finanzierung der Allianz-Arena komplett zurückgeführt sind. Die Ist-Ausschüttung für das Jahr 2009 enthält neben den regulären Ausschüttungen die Zusatzvergütung für den Zeitraum vom 01.07.2008 bis 30.06.2009, die anteilige Rückzahlung des Kommanditkapitals sowie des Nebenkostendarlehens und eine zusätzliche Schlussausschüttung aus der Liquiditätsreserve. Im kumulierten Soll-Wert der Ausschüttungen/Entnahmen sind die Sondertilgungen, abgezinst mit dem Darlehenszinssatz von 6,75 %, enthalten. Das steuerliche Ergebnis fällt wegen der niedrigeren Zinseinnahmen aus der vorzeitigen Rückführung des Darlehens und der damit verbundenen Vorfälligkeitsentschädigung (Agio-Erstattung) niedriger als prognostiziert aus.
725,7	1.130,9	55,8%	24.956,5	24.964,7	Die sonstigen Einnahmen und Ausgaben enthalten nicht kalkulierte umlagefähige Betriebskosten. Der Ausschüttungsbetrag ist aufgrund der gegenüber der Prognose geringeren Mieteinnahmen niedriger. Die Auszahlung der Ausschüttung/Entnahme für das Jahr 2009 erfolgte am 15.02.2010.
625,9	386,5	- 38,2%	45.401,2	45.532,0	Die Auszahlung der Ausschüttung/Entnahme für das Jahr 2009 erfolgte am 15.02.2010. Aufgrund der gegenüber der Prognose geringeren Einnahmen einerseits und höherer Ausgaben bzw. Ausschüttungen/Entnahmen andererseits liegt die Liquiditätsreserve unter dem Prognosewert. Die höheren Ausgaben beruhen allerdings überwiegend auf einer über der Prognose liegenden Tilgung der Fremddarlehen.
–	–	–	–	–	Die Darlehen wurden am Tag des Kaufes (20.11.2007) vollständig zurückgeführt. Die dargestellte Ist-Ausschüttung setzt sich aus laufenden Ausschüttungen bis 2007 und den Ausschüttungen aus dem Verkaufserlös zusammen. Die Abweichung resultiert aus dem über der Prognose liegenden Verkaufserlös. Die Darstellung der kumulierten Soll-Ausschüttung erfolgt auf der Basis der abgezinsten Ausschüttungen/Entnahmen bis zum Prognoseende 2015 einschließlich des Verkaufserlöses, basierend auf dem im Prospekt aufgeführten mittleren Szenario. Hierbei wird als Verkaufsmultiplikator das 11-fache der für das Jahr 2015 prognostizierten Jahresnettomiete unterstellt. Die Ausschüttungen/Entnahmen wurden mit der prognostizierten IRR-Rendite i. H.v. 9,0 % vor Steuern diskontiert. Auf die Angabe der Soll-Werte des steuerlichen Ergebnisses wird aufgrund des vorzeitigen Verkaufs verzichtet.
211,0	699,0	> 100%	31.674,3	33.354,8	<b>Ebene Objektgesellschaft 100%:</b> Die niedrigeren Mieteinnahmen und sonstigen Einnahmen resultieren aus einem unter der Prognose liegenden Vermietungsstand sowie aus marktüblichen mietfreien Zeiten bei den erfolgten Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen. Aus Vorsichtsgründen wurde zur Deckung zukünftiger Vermietungsaktivitäten die Ausschüttung an die Gesellschafter (u. a. die Fondsgesellschaft) gegenüber der Prognose reduziert. Somit ergibt sich trotz der Sonderausschüttung an die Fondsgesellschaft i. H.v. USD 1,0 Mio. im März 2010 für das Jahr 2009 eine gegenüber der Prognose erhöhte Liquiditätsreserve. <b>Ebene Fondsgesellschaft 44,9%:</b> Die KAMAU KG hält eine Beteiligung von 44,9 % an der amerikanischen Objektgesellschaft. Die höheren Ausgaben resultieren z. B. aus Rechtsberatungskosten bzgl. der außerordentlichen Abschreibungsmöglichkeiten in den USA für die Jahre 2009 und 2010 im Rahmen des Konjunkturpaketes. Die Ausschüttungen/Entnahmen der Fondsgesellschaft wurden aufgrund der geringeren Ausschüttungen/Entnahmen aus der Objektgesellschaft reduziert. Die kumulierte Soll-Ausschüttung der Fondsgesellschaft wurde im Jahr 2004 auf das tatsächliche Zeichnungsvolumen angepasst. Die kumulierte Zuführung zur Liquiditätsreserve erhält die Verrechnung der Zwischenfinanzierungskosten im Platzierungsjahr 2004. Das steuerliche Ergebnis in USA liegt aufgrund niedrigerer Mieteinnahmen sowie höherer Abschreibungen unterhalb der Prognose. Das kumulierte steuerliche Ergebnis in Deutschland bewegt sich aufgrund höherer Zinseinnahmen in der Vergangenheit über dem Soll-Wert.
1.609,7	2.038,7	26,6%	29.132,0	29.132,0	Der prognostizierte Einnahmenüberschuss konnte 2009 nicht erreicht werden. Maßgeblich hierfür waren im Wesentlichen geringere Mieteinnahmen aufgrund des Leerstandes und geringere Zinseinnahmen aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus, bei gleichzeitig gestiegenen sonstigen Ausgaben. Der Anstieg bei den sonstigen Ausgaben resultiert überwiegend aus zeitlichen Verschiebungen von Zahlungen aus der vorhergehenden Periode. Aufgrund der guten Liquiditätssituation des Fonds konnte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2009 in prognostizierter Höhe von 6,0 % erfolgen. Das angegebene steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft für das Jahr 2009 ist als vorläufig anzusehen, da endgültige Steuererklärungen noch nicht vorliegen.
–	–	–	–	–	Das Darlehen wurde mit Veräußerung der beiden Fondsimmobilen am 20.12.2006 zurückgeführt. Die Darstellung der kumulierten Soll-Ausschüttung erfolgt auf der Basis der abgezinsten Ausschüttungen/Entnahmen bis zum Prognoseende 2017 einschließlich des Verkaufserlöses, basierend auf dem im Prospekt aufgeführten mittleren Szenario. Hierbei wird als Verkaufsmultiplikator das 11-fache der für das Jahr 2017 prognostizierten Jahresnettomiete unterstellt. Die Ausschüttungen/Entnahmen wurden mit der prognostizierten IRR-Rendite i. H.v. 8,0 % vor Steuern abgezinst.

Fonds		Vermietung/Bewirtschaftung											
Beteiligungs- angebot	Fonds- gesellschaft	(Bar-)Ausschüttung / Entnahme kumuliert		Abwei- chung	(Bar-)Ausschüttung / des Eigenkapitals 2009		Abwei- chung	Steuerliches Ergebnis kumuliert in % des Eigenkapitals bzw. der Bareinlage					Abwei- chung
		Soll	Ist		Soll	Ist		in Deutschland		Abwei- chung	im Ausland		
								Soll	Ist			Soll	Ist
<b>International</b>													
PropertyClass Österreich 4	MALDEN Grundstücks- gesellschaft mbH & Co. KG	14,4 %	14,1 %	- 1,7 %	5,8 %	5,8 %	0,0 %	4,9 %	3,8 %	- 23,5 %	-	-	-
PropertyClass Österreich 5	KELASI Grundstücks- gesellschaft mbH & Co. KG	11,0 %	12,0 %	9,2 %	5,5 %	6,0 %	9,1 %	4,0 %	4,9 %	22,4 %	-	-	-
PropertyClass Value Added 1	European Real Estate GmbH & Co. Nr. 1 KG	-	3,3 %	-	-	0,0 %	-	-	- 18,6 %	-	-	-	-
PropertyClass Österreich 6	KALAK Grundstücks- gesellschaft mbH & Co. KG	6,4 %	6,5 %	2,2 %	5,0 %	5,0 %	0,0 %	2,9 %	3,6 %	22,5 %	-	-	-
PropertyClass Asia Plus	Asian Real Estate GmbH & Co. KG Nr. 1 KG	-	0,0 %	-	-	0,0 %	-	-	- 4,9 %	-	-	-	-
PropertyClass Portfolio 3	Property Class Portfolio 3 GmbH & Co. KG	-	0,0 %	-	-	0,0 %	-	-	- 21,2 %	-	-	-	-
PropertyClass England 1	Property Class England 1 GmbH & Co. KG	6,0 %	6,4 %	5,8 %	6,0 %	6,4 %	5,8 %	4,4 %	4,4 %	0,3 %	-	-	-
PropertyClass England 2	Property Class England 2 GmbH & Co. KG	5,8 %	5,8 %	0,0 %	5,8 %	5,8 %	0,0 %	1,3 %	3,5 %	0,5 %	-	-	-
<b>höher als Prognose (&gt; + 5 %)<sup>1)</sup></b>		<b>6</b>											
<b>gemäß Prognose</b>		<b>6</b>											
<b>niedriger als Prognose (&lt; - 5 %)</b>		<b>4</b>											

1) Von den 19 Fonds sind in 2009 lediglich 16 in die Performancemessung eingegangen.

## Informationen zu den Darlehen

Stand Liquiditätsreserve		Abweichung	Fremddarlehen Restvaluta		Sonstige Bemerkungen
Soll	Ist		Soll	Ist	
1.360,9	206,4	- 84,8 %	65.037,3	64.269,0	Das Investitionsvolumen lag aufgrund von Flächenanpassungen leicht unter den prognostizierten Werten. Bedingt durch die verzögerte Fertigstellung der Immobilien bzw. Übergabe der Objektgesellschaften konnten die prognostizierten Mietüberschüsse nicht erzielt werden. Die Liquiditätsreserve konnte im Berichtsjahr prognosegemäß um ca. TEUR 65 erhöht werden. Die Ausschüttung/Entnahme für das Geschäftsjahr 2009 erfolgte am 15.02.2010. Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft für das Jahr 2009 ist als vorläufig anzusehen; endgültige Steuererklärungen liegen noch nicht vor.
728,7	758,3	4,1 %	30.500,0	30.500,0	Durch Kosteneinsparungen seit der Investitionsphase sowie aus höheren Zinseinnahmen in 2008 konnte ein Einnahmenüberschuss erwirtschaftet werden. Dieser ermöglicht eine höhere Ausschüttung/Entnahme für die Geschäftsjahre 2008 und 2009. Die Auszahlung der Ausschüttung/Entnahme für das Jahr 2009 erfolgte am 15.02.2010. Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft für das Jahr 2009 ist als vorläufig anzusehen; endgültige Steuererklärungen liegen noch nicht vor.
–	–	–	–	–	Die Nominalwerte der Investmentzusagen gegenüber Zielfonds betragen insgesamt EUR 220 Mio. Davon wurden bis zum 31.12.2009 rund 71 % durch die Zielfonds abgerufen. Diese Kapitalabrufe (der Zielfonds) enthalten keine Abrufe für Late Come Fees (Zinsen aufgrund eines im Vergleich zu anderen Investoren späteren Zielfondsbeitritts), da diese nicht mit den ursprünglichen Beteiligungszusagen verrechnet werden. Der Stand der Einlagenabrufe der Investoren liegt zum Stichtag 31.12.2009 bei 100 %. Der letzte Abruf von 30 % des Kommanditkapitals erfolgte im Januar 2009. Die Angaben zu den steuerlichen Ergebnissen berücksichtigen nicht die individuellen Ergebniszuweisungen der Zielfonds. Das auf die Anleger zu verteilende steuerliche Ergebnis wird daher entsprechend abweichen. Wie in diesem Segment üblich, enthält das Beteiligungsangebot keine detaillierte Prognoserechnung.
732,6	895,2	22,2 %	22.600,0	22.600,0	Die im Geschäftsjahr 2009 geringer als prognostiziert angefallenen sonstigen Einnahmen beruhen im Wesentlichen auf geringeren Zinseinnahmen, begründet durch ein niedrigeres Zinsniveau. Gleichzeitig konnten aufgrund von aktivem Zinsmanagement die Zinsausgaben in entsprechender Höhe gesenkt werden. Durch eine Verschiebung von Zahlungsströmen aus dem Jahr 2008 stellen sich die sonstigen Ausgaben im Geschäftsjahr 2009 höher als prognostiziert dar. Aufgrund von Einsparungen im Bereich der Instandhaltungs- und Zinsausgaben konnte der prognostizierte Einnahmenüberschuss insgesamt erreicht werden. Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft für das Jahr 2009 ist als vorläufig anzusehen; endgültige Steuererklärungen liegen noch nicht vor.
–	–	–	–	–	Im Zuge einer Neuprospektierung des Beteiligungsangebotes unter dem Namen „PropertyClass Asia Plus – Asien mit Sicherheitskonzept“ wurde das Fondsvolumen auf EUR 45 Mio. (ohne Agio) begrenzt. Die Fondsgesellschaft konnte bis Ende des Jahres 2009 EUR 12,7 Mio. Eigenkapital einwerben. Die KGAL hat eine Platzierungsgarantie i. H.v. EUR 45 Mio. ausgesprochen. Die Investmentzusagen gegenüber Zielfonds betragen TEUR 40.894,0. Die Angabe entspricht den Nominalwerten der Zeichnungssummen. Die Realwerte können davon abweichen, da bei dem in Fremdwährung notierenden Zielfonds die Zeichnungssumme Wechselkurschwankungen unterliegt. Die Investmentzusage gegenüber diesem Zielfonds wurde mit dem Wechselkurs am Zeichnungstag (USD/ EUR 1,4228) in Euro umgerechnet. Die Kapitalabrufe (der Zielfonds) betragen bis 31.12.2009 TEUR 12.502,8. Sie enthalten keine Abrufe für Late Come Fees (Zinsen aufgrund eines im Vergleich zu anderen Investoren späteren Zielfondsbeitritts), da diese nicht mit den ursprünglichen Beteiligungszusagen verrechnet werden. Sofern die Kapitalabrufe in Fremdwährung erfolgt sind, wurde bis 15.10.2009, aufgrund des abgeschlossenen Währungstermingeschäftes, der Kurs von 1,4228 USD/ EUR herangezogen. Im Anschluss wurde der jeweils fällige Betrag zum tagesaktuellen Wechselkurs am Zahlungszeitpunkt umgerechnet. Die Angaben zu den steuerlichen Ergebnissen berücksichtigen nicht die individuellen Ergebniszuweisungen der Zielfonds. Das auf die Anleger zu verteilende steuerliche Ergebnis wird daher entsprechend abweichen. Wie in diesem Segment üblich, enthält das Beteiligungsangebot keine detaillierte Prognoserechnung.
–	–	–	–	–	Mit Gesellschafterbeschluss vom 01.12.2009 wurde die Schließung des Fonds zum 31.12.2009 mit einem Kommanditkapitalstand von TEUR 18.123 beschlossen. Nach dem erfolgreichen Verkauf von jeweils 60 % der Zielfondsbeiträgen betragen die Investmentzusagen (Zielfonds) EUR 16 Mio. Der Stand der „Kapitalabrufe (der Zielfonds)“ nach dem erfolgreichen Verkauf beträgt zum 31.12.2009 EUR 9,9 Mio. Bei den verbliebenen Investmentzusagen gegenüber den Zielfonds wurden jeweils die Nominalwerte der Zeichnungssummen angegeben. Die „Kapitalabrufe (der Zielfonds)“ enthalten keine Abrufe für Late Come Fees (Zinsen aufgrund eines im Vergleich zu anderen Investoren späteren Zielfondsbeitritts), da diese nicht mit den ursprünglichen Beteiligungszusagen verrechnet werden. Die Angaben zu den steuerlichen Ergebnissen berücksichtigen nicht die individuellen Ergebniszuweisungen der Zielfonds. Das auf die Anleger zu verteilende Ergebnis wird daher entsprechend abweichen. Wie in diesem Segment üblich, enthält das Beteiligungsangebot keine detaillierte Prognoserechnung.
257,2	550,6	> 100 %	–	–	Durch Kosteneinsparungen, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Eigenkapitalzwischenfinanzierung erzielt wurden, konnte eine höhere Liquiditätsreserve erreicht werden. Der Ausschüttungsbetrag von TGBP 957,2 entspricht unter Berücksichtigung des tatsächlichen Platzierungsverlaufs einer Ausschüttung/Entnahme von zeitaufteilig 6,4 % und übersteigt damit die entsprechend berechnete prognostizierte Ausschüttung um 5,8 %. Die Ausschüttung/Entnahme erfolgt jeweils am 30.06. des Folgejahres. Die Angaben zum steuerlichen Ergebnis basieren auf einer vorläufigen Berechnung. Das endgültige steuerliche Ergebnis liegt noch nicht vor.
457,0	k. A.	–	0,0	0,0	Der Fonds befand sich zum 31.12. 2009 noch in Platzierung. Das Beteiligungsangebot wurde bis Juni 2010 erfolgreich vollständig platziert. Eine abschließende Angabe der Ist-Liquiditätsreserve ist erst nach Abschluss der Investitions- und Finanzierungsphase möglich. Der Ausschüttungsbetrag von TGBP 27,1 entspricht, unter Berücksichtigung des tatsächlichen Platzierungsverlaufs, einer Ausschüttung/Entnahme von zeitaufteilig 5,8 %. Dies entspricht der prognostizierten Ausschüttung. Der Ausschüttungstermin ist jeweils der 30.04. des Folgejahres. Die Angaben zum steuerlichen Ergebnis basieren auf einer vorläufigen Berechnung. Das endgültige steuerliche Ergebnis liegt noch nicht vor.

### TERTIA ZWEITE Beteiligungstreuhand GmbH

Mit Wirkung zum 01.10.2010 wurde Frau Franziska Koch zum weiteren Geschäftsführer der TERTIA ZWEITE Beteiligungstreuhand GmbH bestellt. Sie ist geschäftsansässig Tölzer Strasse 15, 82031 Grünwald und ist zugleich Mitarbeiterin der KGAL. Herr Robert Massing ist mit Wirkung zum 01.10.2010 aus der Geschäftsführung der TERTIA ZWEITE Beteiligungstreuhand GmbH ausgeschieden.

Diese Änderungen betreffen auch das Kapitel „Verbraucherinformationen für den Fernabsatz“ ab Seite 187 in Ziffer 1.

### first facility GmbH

#### Technisches und infrastrukturelles Facility Management

Firma, Sitz	first facility GmbH, Wien
Anschrift	Technologiestraße 8, EURO PLAZA, Gebäude D, 1120 Wien
Rechtsform	GmbH
Firmenbuch	FN 88229 z, Handelsgericht Wien
Tag der Eintragung	19.04.1984
Gegenstand des Unternehmens (auszugsweise)	Planung, Überwachung, Ausführung und Betrieb von haustechnischen Anlagen, Betriebsorganisation und Betriebsberatung sowie Bewachungsgewerbe
Stammkapital	EUR 100.000
Gesellschafter	UTILITAS Dienstleistungs- und Beteiligungs-Gesellschaft m.b.H., Mariaenzersdorf (100%)
Geschäftsführer	Susanne Schindler, Gerhard Haumer Beide sind geschäftsansässig Technologiestraße 8, EURO PLAZA, Gebäude D, 1120 Wien

### Aktualisierung des Kapitels „Verbraucherinformationen für den Fernabsatz“

Das Kapitel „Verbraucherinformationen für den Fernabsatz“ (ab Seite 187) wird in Ziffer 2 wie folgt aktualisiert:

Für die Tätigkeit der unter Ziffer 1 a. bis d. auf Seite 187 genannten Gesellschaften ist keine Zulassung durch Aufsichtsbehörden erforderlich.

Im Namen der KGAL GmbH & Co. KG dürfen diverse Vermittlungs-, Nachweis- und Beratungstätigkeiten ausgeübt werden, die gemäß § 34 c der Gewerbeordnung der Erlaubnis bedürfen. Diese Erlaubnis wurde dem persönlich haftenden Gesellschafter KGAL Verwaltungs-GmbH als zuständigem Erlaubnisträger erteilt. Das Landratsamt München ist die für die KGAL bzw. die KGAL Verwaltungs-GmbH für die Zulassung der Vermittlungs-, Nachweis- und Beratungstätigkeiten nach § 34 c der Gewerbeordnung zuständige Aufsichtsbehörde.



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2009 – 31.12.2009  
der Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG, Grünwald  
(bis 07.09.2009 KUNIKO Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald)

	EUR	Vorjahr TEUR
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 164.385,49	- 4
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 87.519,42	0
<b>3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit / Jahresfehlbetrag</b>	<b>- 251.904,91</b>	<b>- 4</b>

## ANHANG

für das Geschäftsjahr 2009 der  
Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG,  
Grünwald (bis 07.09.2009 KUNIKO  
Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG)

### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG ( bis 07.09.2009 KUNIKO Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG), Grünwald, ist nach den Vorschriften des deutschen Handelsrechts aufgestellt.

Die Gesellschaft ist i. S. d. § 264 a HGB i. V. m. § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Personenhandelsgesellschaft.

Bei den Vorjahreszahlen können sich aufgrund der kaufmännischen Rundung der einzelnen Bilanzposten, der Bilanzsumme und des Jahresergebnisses geringe Abweichungen zwischen der Summe der Einzelposten und der Bilanzsumme bzw. dem Jahresergebnis ergeben.

### II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie ergänzende Erläuterungen zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wird unter Beachtung der generellen Ansatz- und Bewertungsvorschriften der §§ 246 bis 256 HGB sowie der auf Grund des § 264 a Abs. 1 HGB für die Gesellschaft anzuwendenden speziellen Vorschriften der §§ 269 bis 274 und 279 bis 283 HGB aufgestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

#### **Umlaufvermögen**

Die sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten angesetzt. Wertberichtigungen für Ausfallrisiken waren zum Bilanzstichtag nicht zu bilden.

### **Eigenkapital**

Mit Gesellschafterbeschluss vom 07.09.2009 wurde die Pflichteinlage und das Haftkapital auf EUR 500,00 herabgesetzt.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert. Sie haben eine Restlaufzeit unter einem Jahr und sind nicht gesichert.

### **Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Bei der Gesellschaft bestehen keine Haftungsverhältnisse. Es besteht eine finanzielle Verpflichtung aus dem Beteiligungskaufvertrag in Höhe des voraussichtlichen Kaufpreises von ca. EUR 18 Mio. Ferner wird die Gesellschaft die Objektgesellschaft S & P Laxenburger Straße Immobilienentwicklungs GmbH & Co. OG (vormals S & P Laxenburger Straße Immobilienentwicklungs GmbH & Co. KG), Wien, mit Eigenmitteln in Höhe von ca. EUR 19 Mio. ausstatten.

### **Bilanzielle Überschuldung**

Die Gesellschaft weist in der Bilanz zum 31.12.2009 nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile des Kommanditisten in Höhe von EUR 258.932,51 aus. Bei den Verlusten handelt es sich um Anlaufkosten der Gesellschaft, die in den Folgejahren durch Überschüsse ausgeglichen werden sollen.

### III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

### IV. Sonstige Angaben

#### **Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigt im Berichtsjahr keine Arbeitnehmer.

#### **Persönlich haftende Gesellschafterin**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Property Class Österreich 7 Beteiligungsgesellschaft mbH (bis 07.09.2009 KUNIKO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH), Grünwald. Ihr Stammkapital per 31.12.2009 beträgt EUR 25.000,00.

#### **Geschäftsführung**

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft war bis zum 07.09.2009 die Property Class Österreich 7 Beteiligungsgesellschaft mbH (bis 07.09.2009 KUNIKO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH), Grünwald, allein berechtigt und verpflichtet. Geschäftsführer der geschäftsführenden Gesellschafterin (Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB; Familienname, Vorname, ausgeübter Beruf) sind:

Holderer, Steffen Kurt, Geschäftsführer Fondshaus  
Weiß Dieter, Geschäftsführer Fondshaus (bis 07.09.2009)  
Dr. Wolf, Klaus, Geschäftsführer Fondshaus  
Ziegler Stefan, Geschäftsführer Fondshaus

Seit dem 07.09.2009 ist zur Geschäftsführung der Gesellschaft Property Class Österreich 7 Managementgesellschaft mbH (bis 07.09.2009 MOLINOS Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH), Grünwald, allein berechtigt und verpflichtet. Geschäftsführer der geschäftsführenden Gesellschafterin (Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB; Familienname, Vorname, ausgeübter Beruf) sind:

Holderer, Steffen Kurt, Geschäftsführer Fondshaus  
Dr. Wolf, Klaus, Geschäftsführer Fondshaus  
Ziegler Stefan, Geschäftsführer Fondshaus

Die Geschäftsführung erhielt im Geschäftsjahr keine Vergütung.

#### **Konzernzugehörigkeit**

Die Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG (bis 07.09.2009 KUNIKO Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG), Grünwald, ist ein Tochterunternehmen der KGAL GmbH & Co., Grünwald (KGAL). Die KGAL stellt einen Konzernabschluss auf, der im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht wird.

Grünwald, den 16.03.2010

Die geschäftsführende Gesellschafterin  
Property Class Österreich 7 Managementgesellschaft mbH  
(bis 07.09.2009 MOLINOS Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH), Grünwald

gez. Holderer                      gez. Dr. Wolf                      gez. Ziegler

Die persönlich haftende Gesellschafterin  
Property Class Österreich 7 Beteiligungsgesellschaft mbH  
(bis 07.09.2009 KUNIKO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH), Grünwald

gez. Holderer                      gez. Dr. Wolf                      gez. Ziegler

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 der Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG (bis 07.09.2009 KUNIKO Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG), Grünwald**

### I. Unternehmensgegenstand und Umfang der Geschäftsfähigkeit

Die KUNIKO Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald, wurde am 07.09.2009 in die Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG, Grünwald (Gesellschaft), umfirmiert. Die Gesellschaft hat am 04.12.2009 einen Kaufvertrag über 99,95 % der Geschäftsanteile an der S & P Laxenburger Straße Immobilienentwicklungs GmbH und Co. OG (vormals S & P Laxenburger Straße Immobilienentwicklung GmbH Co. KG), Wien („Objektgesellschaft“), unter bestimmten aufschiebenden Bedingungen abgeschlossen. Die Objektgesellschaft errichtet die Immobilie LX2 in Wien („Fondsimmobilie“) und hat diese zu einem größeren Teil an mehrere Konzerngesellschaften der Österreichischen Bundesbahnen vermietet. Für den übrigen Teil der Immobilie werden noch Mieter gesucht.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie hat die Gesellschaft eine Due Diligence unter Einschaltung von externen Beratern und Gutachtern durchgeführt.

Darüber hinaus hat die Objektgesellschaft auf Wunsch der Gesellschaft zeitgleich mit Unterzeichnung des Kaufvertrages einen Interest Rate Swap über EUR 39,2 Mio. zur Absicherung der langfristigen Zinszahlung abgeschlossen, zu dessen Übernahme sich die Gesellschaft auch im Falle des Nicht-Eintritts der aufschiebenden Bedingungen des Kaufvertrages wirtschaftlich verpflichtet hat. Für die hierzu korrespondierende Finanzierung, die planmäßig bei Eintritt der aufschiebenden Bedingungen des Kaufvertrages abgeschlossen werden soll, lag vor Unterzeichnung des Kaufvertrages eine entsprechende Finanzierungszusage einer österreichischen Bank in Höhe von max. EUR 41,5 Mio. zugunsten der Objektgesellschaft vor.

Die Gesellschaft hat ebenfalls vor Unterzeichnung des Kaufvertrages einen Vertrag über die Zwischenfinanzierung des Eigenkapitals bis zu einer Höhe von max. EUR 35 Mio. abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wurden auch Sicherheitenverträge (Abtretung der Einzahlungs- und Platzierungsgarantie, Globalzessionsvertrag, Verpfändung von Guthaben/Einlagen) vereinbart. Die Gesellschaft plant in 2010 bzw. 2011 eine Erhöhung des Kommanditkapitals um EUR 36,9 Mio. zuzüglich 5 % Agio, womit unter anderem die Zwischenfinanzierung zurückgeführt werden soll.

Die Gesellschaft hat mit der ALCAS GmbH, Grünwald, einen Eigenkapitalvermittlungsvertrag zur Einwerbung des geplanten Eigenkapitals sowie einen Rahmenvertrag über die Vermittlung von Darlehen zur Beschaffung des erforderlichen Fremdkapitals geschlossen. Die KGAL GmbH & Co. KG, Grünwald, hat der Gesellschaft eine Einzahlungs- und Platzierungsgarantie für einen Betrag von EUR 36,9 Mio. gewährt.

Ferner hat die Gesellschaft mit der KGAL GmbH & Co. KG, Grünwald, einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Verwaltung der Gesellschaft geschlossen, der auch die Erstellung des Fondskonzeptes, die geplante Verwaltung der Objektgesellschaft sowie die spätere Verwertung der Fondsimmoblie umfasst.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 07.09.2009 wurde die Firma der Gesellschaft in Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG (bis 07.09.2009 KUNIKO Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG), Grünwald, geändert und der Gegenstand des Unternehmens präzisiert. Zudem wurde der Kommanditistin Property Class Österreich 7 Managementgesellschaft mbH (bis 07.09.2009 MOLINOS Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH), Grünwald, mit sofortiger Wirkung die Befugnis zur Geschäftsführung eingeräumt. Gleichzeitig wurde die persönlich haftende Gesellschafterin

Property Class Österreich 7 Beteiligungsgesellschaft mbH (bis 07.09.2009 KUNIKO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH), Grünwald, ebenfalls mit sofortiger Wirkung als Geschäftsführerin der Gesellschaft abberufen.

Des Weiteren wurde die Pflichteinlage der Kommanditistin Property Class Österreich 7 Managementgesellschaft mbH (bis 07.09.2009 MOLINOS Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH), Grünwald, von EUR 10.000,00 um EUR 9.500,00 auf EUR 500,00 mit sofortiger Wirkung herabgesetzt. Die Hafteinlage der Kommanditistin wurde entsprechend herabgesetzt.

Am 16.12.2009 wurde der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft im Hinblick auf die anstehende Platzierung der Kommanditanteile angepasst.

## II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Für die oben genannte Due Diligence und andere Vorbereitungstätigkeiten im Hinblick auf den Erwerb der Beteiligung an der S & P Laxenburger Straße Immobilienentwicklungs GmbH & Co. OG (bis 1. März 2010: S & P Laxenburger Straße Immobilienentwicklungs GmbH & Co. KG), Wien, sind im Jahr 2009 Aufwendungen in Höhe von TEUR 147 entstanden. Darüber hinaus ist eine Strukturierungsgebühr bezüglich der Eigenkapitalzwischenfinanzierung in Höhe von TEUR 88 zu leisten, die erst im Jahr 2010 fällig ist. Ferner sind weitere Aufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 17 angefallen. Der Jahresfehlbetrag von EUR 251.904,91 (Vorjahr EUR 3.666,39) wurde in das Kapitalkonto der Property Class Österreich 7 Managementgesellschaft mbH eingestellt.

Die laufenden Aufwendungen wurden in Höhe von TEUR 189 durch die KGAL GmbH & Co. KG, Grünwald, verauslagt und sind in 2010 an diese zu erstatten.

Die bilanzielle Überschuldung soll in den Folgejahren durch den Eintritt von Investoren und künftige Überschüsse ausgeglichen werden.

Die Gesellschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2009 jederzeit nachgekommen.

### III. Risikomanagement und zukünftige Entwicklung

Die Gesellschaft hat sich unter aufschiebenden Bedingungen zum Erwerb eines Geschäftsanteils von 99,95 % an der Objektgesellschaft verpflichtet. Die Übernahme der Geschäftsanteile erfolgte nach Eintreten aller Bedingungen zum 01.03.2010.

Die Gesamtinvestitionskosten in Höhe von EUR 77,9 Mio. sollen durch einzuwerbende Einlagen von Investoren in Höhe von EUR 36,9 Mio. zuzüglich 5 % Agio sowie langfristige Darlehen finanziert werden. Das Eigenkapital wird bis zur vollständigen Einwerbung der Einlagen der Investoren durch die Aufnahme eines Darlehens zwischenfinanziert.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wird maßgeblich durch die Entwicklung der Beteiligung an der Objektgesellschaft und dem damit verbundenen Erwerb der Fondsimmoblie, die Weitervermietung und die spätere Vermarktung bestimmt werden.

Hinweise auf Geschäftsrisiken, die einen konzeptionsgemäßen Verlauf gefährden, liegen derzeit nicht vor.

Neben rechtlichen und steuerlichen Risiken unterliegt die Gesellschaft den branchentypischen Bonitäts-, Markt- und Liquiditätsrisiken sowie den allgemeinen operativen Unternehmensrisiken.

Die wirtschaftliche Lage und die künftige Entwicklung der Gesellschaft werden von der Entwicklung des Wiener Immo-

bilienmarktes wesentlich bestimmt werden. Die Gesellschaft wird in das Risikomanagement der Geschäftsbesorgerin KGAL GmbH & Co. KG, Grünwald, eingebunden. Wesentliche Chancen und Risiken sind in der Wiedervermarktung der Fondsimmoblie nach Auslaufen der Mietverträge sowie bei Veräußerung der Fondsimmoblie zu sehen. Die Fondsimmoblie wurde zum größeren Teil an Konzerngesellschaften der Österreichischen Bundesbahnen Holding AG (ÖBB-Konzern) vermietet. Die Bonitätsstärke der Mieter ist vom österreichischen Kreditschutzverband als sehr gut bewertet worden.

Der Immobilienmarkt in Wien wird weiterhin als sehr stabil eingeschätzt. Aufgrund des Rückgangs der Neuflächenproduktion bei gleichzeitig stabiler Vermietungsleistung wird mittelfristig mit einer Verknappung an modernen Büroflächen gerechnet.

### IV. Wesentliche Vorgänge nach dem Bilanzstichtag

Am 01.03.2010 wurde nach Eintreten der aufschiebenden Bedingungen der Kaufvertrag vollzogen, und die Gesellschaft hat den Geschäftsanteil von 99,95 % an der Objektgesellschaft übernommen. Die Fondsimmoblie wurde fertig gestellt und an die vorgesehenen Mieter übergeben. Der vorläufige Kaufpreis in Höhe von insgesamt TEUR 18.590 wurde am 19.03.2010 an die beiden Verkaufsparteien überwiesen.

Am 22.03.2010 wird die in der Objektgesellschaft bestehende Finanzierung durch eine neue Langfristfinanzierung mit einer Laufzeit bis zum 31.03.2015 und einem Höchstbetrag von bis zu EUR 41,5 Mio. abgelöst, wovon zunächst eine erste Tranche in Höhe von EUR 36,0 Mio. in Anspruch genommen wurde. Ab dem 01.03.2010 werden aus dem abgeschlossenen Interest Rate Swap der Objektgesellschaft kurzfristige Zinsbelastungen gegen langfristig fixierte Zahlungen getauscht.

Die Gesellschaft wird bis Mitte April 2010 zur Finanzierung der Ablösung der bestehenden Fremdmittel sowie sonstiger Verbindlichkeiten bei der Objektgesellschaft einen Betrag in Höhe von TEUR 12.794 als Kapitalerhöhung in die Objektgesellschaft einbringen.

Zur Finanzierung des vorläufigen Kaufpreises, der Kapitalerhöhung bei der Objektgesellschaft, der Begleichung der von der KGAL GmbH & Co. KG, Grünwald, verauslagten Kosten sowie weiterer Aufwendungen wird die Gesellschaft in mehreren Tranchen bis Mitte April 2010 insgesamt TEUR 31.804 aus ihrem Eigenkapitalzwischenfinanzierungsdarlehen abrufen.

Weitere wesentliche Vorgänge nach dem Bilanzstichtag liegen derzeit nicht vor.

Grünwald, den 22.03.2010

Die geschäftsführende Gesellschafterin  
Property Class Österreich 7 Managementgesellschaft mbH  
(bis 07.09.2009 MOLINOS Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH), Grünwald

gez. Holderer            gez. Dr. Wolf            gez. Ziegler

Die persönlich haftende Gesellschafterin  
Property Class Österreich 7 Beteiligungsgesellschaft mbH  
(bis 07.09.2009 KUNIKO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH), Grünwald

gez. Holderer            gez. Dr. Wolf            gez. Ziegler

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG, Grünwald

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von

Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG, Grünwald. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 29. September 2010

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Göller  
Wirtschaftsprüfer



Sunkel  
Wirtschaftsprüferin



### **Ergänzender Hinweis zum Jahresabschluss und Lagebericht der Fondsgesellschaft per 31.12.2009**

Der Initiator weist ergänzend zum Jahresabschluss und Lagebericht der Fondsgesellschaft per 31.12.2009 darauf hin, dass durch die Anlaufkosten der Fondsgesellschaft und das zunächst geringe Eigenkapital konzeptionsbedingt eine bilanzielle Überschuldung bei der Fondsgesellschaft entsteht. Durch die Einzahlungs- und Platzierungsgarantie der KGAL wird der Fondsgesellschaft das für den Erwerb der Beteiligung an der Objektgesellschaft notwendige Eigenkapital garantiert (siehe auch Seite 117/118 des Verkaufsprospektes). Vertraglich – jedoch ohne derzeitige Bilanzwirkung – ist daher durch die KGAL die Einzahlung und Platzierung des Eigenkapitals abgesichert.

## Impressum

Prospektherausgeber / Initiator:

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

Gestaltung und Gesamtherstellung:

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

Bildnachweis:

Kurt Kuball (Titelfoto)

Redaktionsstand:

26.11.2010

Organigramme und Illustrationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind unverbindlich. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des oben genannten Prospektherausgebers.

Hergestellt in der Bundesrepublik Deutschland

© KGAL 2010

KGAL GmbH & Co. KG,

vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin  
KGAL Verwaltungs-GmbH, diese vertreten durch ihre Geschäftsführer

Gert Waltenbauer

Stefan Ziegler



# PROPERTYCLASS ÖSTERREICH 7 LAXENBURGER STRASSE 2, WIEN

Nachtrag vom 10.08.2011



Dieser Nachtrag ist den potenziellen Investoren zusammen mit dem Verkaufsprospekt auszuhändigen. Bei Zeichnung ab dem 10.08.2011 ist dieser Nachtrag integraler Bestandteil des Beteiligungsangebotes. Sein Erhalt ist vom Investor auf den Zeichnungsunterlagen zu bestätigen.



# PropertyClass Österreich 7 – Nachtrag vom 10.08.2011

2. Nachtrag nach § 11 Verkaufsprospektgesetz der KGAL GmbH & Co. KG vom 10.08.2011 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 30.12.2009 in der Fassung des 1. Nachtrags vom 26.11.2010 betreffend das öffentliche Angebot von Beteiligungen als Kommanditist oder als Treugeber an dem geschlossenen Fonds PropertyClass Österreich 7, Laxenburger Strasse 2, Wien.

Die KGAL GmbH & Co. KG gibt folgende, bis zum 10.08.2011 eingetretene Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt „PropertyClass Österreich 7, Laxenburger Strasse 2, Wien“ vom 30.12.2009 und den Nachtrag Nr. 1 vom 26.11.2010 bekannt, die abgesehen von den in diesem Nachtrag aufgeführten Änderungen und Ergänzungen weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

## Inhalte des Nachtrags

Informationen zum Mietgaranten und Verkäufer	4
Informationen zur Fondsimmobilie	5
Informationen zur Vermietung und Bewirtschaftung	5
Informationen zur Zeichnungsfrist	11
Informationen zur Zwischenfinanzierung	12
Informationen zu Lieferungen und Leistungen	12
Informationen zur Umsatzsteuer	12
Informationen zu Investition und Finanzierung	13
Informationen zur Prognoserechnung	14
Informationen zum Immobilienstandort	18
Jahresabschluss und Lagebericht der Fondsgesellschaft zum 31.12.2010	19
Verbraucherinformationen für den Fernabsatz	30
Zusatzinformationen Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung	30
Informationen zum Initiator	31
Impressum	32

## Informationen zum Mietgaranten und Verkäufer

Die Kapitel des Verkaufsprospektes „Die Risikohinweise“ (ab Seite 15), „Die rechtlichen Grundlagen“ (ab Seite 100) und „Weitere Vertragspartner und Verflechtungen“ (ab Seite 158) sowie der Abschnitt „Vermietung leer stehender Flächen/ Kaufpreisanpassung“ des Nachtrages Nr. 1 vom 26.11.2010 (dort auf Seite 15) werden um folgende Ausführungen ergänzt:

Der Verkäufer und Mietgarant Strauss & Partner Immobilien GmbH wurde gemäß Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 16.03.2011 in Strauss Immobilien Treuhand GmbH umfirmiert. Gleichzeitig wurde das operative Bauträger- und Projektentwicklungsgeschäft der Strauss & Partner Immobilien GmbH als Teilbetrieb auf die Sebino Beteiligungsverwaltungs GmbH abgespalten. Die Sebino Beteiligungsverwaltungs GmbH wurde im Anschluss wieder in Strauss & Partner Immobilien GmbH umfirmiert. Alleiniger Gesellschafter der Strauss & Partner Immobilien GmbH ist die Allgemeine Baugesellschaft – A. Porr Aktiengesellschaft.

Die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag einschließlich der Mietgarantie verbleiben bei der Strauss Immobilien Treuhand GmbH. Zudem besteht nach § 15 des österreichischen Spaltungsgesetzes eine beschränkte Nachhaftung des abgespaltenen Unternehmens.

### Verkäufer/Mietgarant

Firma, Sitz	Strauss ImmobilienTreuhand GmbH, Wien
Anschrift	Am Euro Platz 2, 1120 Wien
Rechtsform, Rechtsordnung	GmbH, unterliegt österreichischem Recht
Firmenbuch	FN 204263m, Handelsgericht Wien
Tag der Eintragung	05.01.2001
Gegenstand des Unternehmens	Immobilienmanagement, Immobilienberatung sowie Projektmanagement
Gesellschaftskapital	EUR 35.000
Gesellschafter	Karl-Heinz Strauss, Wien (1%) PROSPERO Holding GmbH, Wien (99%)
Geschäftsführer	Carolin Strauss, Goldmarkplatz 11, 1130 Wien

Zum Stichtag 30.06.2011 waren mehr als 50% der garantierten Fläche vermietet (siehe im folgenden Abschnitt „Informationen zur Vermietung und Bewirtschaftung“). Deshalb steht dem Verkäufer, nun Strauss Immobilien Treuhand GmbH, bis zum Ende der Mietgarantielaufzeit weiterhin Vermietungs-Exklusivität für den durch seine Mietgarantie unterlegten Leerstand zu. Die Mietgarantie endet am 28.02.2014.

Das Rating des österreichischen Kreditschutzverbandes (im Folgenden „KSV“) der Strauss Immobilien Treuhand GmbH weist mit 262 Punkten (Stand 05.11.2010) ein sehr geringes Ausfallrisiko auf. Ein Rating für die Strauss Immobilien Treuhand GmbH basierend auf Bilanzkennzahlen nach der Spaltung im Jahr 2011 liegt noch nicht vor.

Die Strauss Immobilien Treuhand GmbH, vormals Strauss & Partner Immobilien GmbH, hat jedoch zur Sicherung der Ansprüche aus der Mietgarantie eine abstrakte und unwiderufliche Bankgarantie eines erstklassigen österreichischen Kreditinstitutes übergeben. Dieses Kreditinstitut weist mit einem KSV-Rating von 200 Punkten (Stand 15.02.2011) ein sehr geringes Ausfallrisiko auf.

## Informationen zur Fondsimmobilie

Das Kapitel des Verkaufsprospektes „Das Beteiligungsangebot im Überblick“ (ab Seite 6) und „Die Fondsimmobilie“ (ab Seite 48) werden wie folgt ergänzt:

Das unabhängige Sachverständigenbüro EHL Immobilien GmbH, Wienerbergstrasse 11, A-1100 Wien, hat mit Stellungnahme vom 28.07.2011 den Verkehrswert der Fondsimmobilie ermittelt. Gemäß dieser Stellungnahme weist die Fondsimmobilie per 31.12.2010 einen Verkehrswert von EUR 69,5 Mio. auf. Der Verkehrswert liegt damit über dem im Verkaufsprospekt angenommenen Kaufpreis der Fondsimmobilie (siehe hierzu im Kapitel des Verkaufsprospektes „Die Investition und Finanzierung“ ab Seite 76 und in diesem Nachtrag im Abschnitt „Informationen zur Investition und Finanzierung“ auf Seite 13).

## Informationen zur Vermietung und Bewirtschaftung

Die Kapitel des Verkaufsprospektes „Das Beteiligungsangebot im Überblick“ (ab Seite 6) und „Die Vermietung und Bewirtschaftung“ (ab Seite 64) sowie der Abschnitt „Informationen zur Vermietung und Bewirtschaftung“ des Nachtrages Nr. 1 vom 26.11.2010 (dort ab Seite 5) werden um die folgenden Ausführungen ergänzt:

### **Mietgegenstand, Mietverträge, Mietgarantie**

Neben den im Verkaufsprospekt und im Nachtrag Nr. 1 vom 26.11.2010 dargestellten Mietverträgen mit Konzerngesellschaften der Österreichischen Bundesbahnen Holding Aktiengesellschaft und der Fabasoft Austria GmbH konnten drei weitere Mietverträge abgeschlossen werden. Somit sind unter Einbeziehung der derzeit abgeschlossenen, aber noch nicht zahlungswirksamen Mietverträge rund 81 % der Gesamtmietfläche vermietet. Die Mietgarantie deckt rund weitere 9 % der Gesamtmietfläche ab. Sie hat eine Laufzeit bis zum 28.02.2014 (Details zur Mietgarantie finden sich im Verkaufsprospekt auf Seite 112).

## Mietsituation und Flächenübersicht

Mieter <sup>1)</sup>	Abschluss des Mietvertrages <sup>7)</sup>	Mietfläche (m <sup>2</sup> ) <sup>2)</sup>			Stellplätze (Anzahl) <sup>6)</sup>	Jahresnettomiete inklusive Stellplätze (EUR/p. a.) <sup>3) 4) 5)</sup>
		Büro	Rechenzentrum	Lager		
ÖBB Infrastruktur AG <sup>1)</sup>	28.11.2008 / 01.12.2008	4.298	966	0	8	1.775.313
ÖBB Infrastruktur AG <sup>1)</sup>	28.11.2008	647	459	0	0	651.328
ÖBB-Personenverkehr AG	28.11.2008	2.141	0	0	2	289.752
ÖBB-Produktion GmbH <sup>1)</sup>	28.11.2008 / 09.12.2008	488	0	0	0	65.428
ÖBB-IKT GmbH <sup>1)</sup> (Rechtsnachfolger der ÖBB-Dienstleistung GmbH)	28.11.2008	58	279	0	0	350.954
Fabasoft Austria GmbH	01.08.2010	856	0	0	23	180.067
Carl Zeiss GmbH	05.05.2011	1.437	0	0	18	229.598
Orange Business Austria GmbH	30.06.2011	509	0	0	24	115.539
reinisch Austria GmbH	30.06.2011	429	0	0	4	73.860
Leerstandsflächen mit Mietgarantie	–	1.355	0	0	6	218.862
Leerstandsflächen ohne Mietgarantie	–	1.355	0	180	6	231.822
<b>Summe</b>		<b>13.572</b>	<b>1.704</b>	<b>180</b>	<b>91</b>	<b>4.182.523</b>

Stand: 10.08. 2011

Angaben in EUR und m<sup>2</sup>: Mögliche Rundungsdifferenzen durch EDV-bedingte Auf- bzw. Abrundungen.

1) Dargestellt sind die Mieter gemäß Mietvertrag und die jeweiligen Rechtsnachfolger aufgrund der Änderung des Bundesbahngesetzes für die Republik Österreich gemäß Bundesgesetzblatt vom 18.08.2009.

2) Dargestellte Mietflächen gemäß Mietvertrag.

3) Prognostizierte Jahresmiete (in EUR/p. a.) gemäß Prognoserechnung. Für den Leerstand sind EUR 13/m<sup>2</sup> Bürofläche, EUR 6/m<sup>2</sup> Lagerfläche und EUR 105/Stellplatz unterstellt.

4) Alle Mieten sind indiziert. Angegeben ist jeweils eine Veränderung des Indexes in Österreich in Prozent, ab der eine Anpassung der Miete erfolgt, sowie die Weitergabe der Indexsteigerung in Prozent. Ist ein Schwellenwert bzw. eine Toleranzgrenze vereinbart, so erfolgt eine Anpassung der Miete jeweils sofort beziehungsweise in den Folgemonaten, ab denen der Index seit der letzten Anpassung diese Grenze überschreitet, um die gesamte prozentuale Veränderung des Indexes seit der letzten Anpassung.

5) Bei bestehenden Mietverträgen unter Berücksichtigung bislang erfolgter Indexierungen (ohne Stellplatzvereinbarungen).

6) Dargestellt sind Stellplätze gemäß Hauptmietvertrag sowie Stellplätze gemäß separater Stellplatzvereinbarungen (letztere haben keine Mindestlaufzeit und sind kündbar mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende: ÖBB Infrastruktur AG: 8 Stellplätze, ÖBB-Personenverkehr AG: 2 Stellplätze, Fabasoft Austria GmbH: 10 Stellplätze, Orange Business Austria GmbH: 14 Stellplätze).

7) Dargestellt ist der Abschlusstermin des Hauptmietvertrages. Der Abschluss der Stellplatzvereinbarungen bleibt unberücksichtigt.

8) Gemäß Hauptmietvertrag. Stellplatzvereinbarungen bleiben unberücksichtigt.

in % der Gesamtmiete	Wertsicherungsbasis <sup>4)</sup>	Indexschwelle / Weitergabe Inflation <sup>4) 8)</sup>	Mietdauer / Kündigungsverzicht bis <sup>8)</sup>	Bemerkung <sup>8)</sup>
42 %	VPI 2005 Monat der Übergabe	0 % / 100 %	20 Jahre ab Übergabe	Verlängerungsoption des Mieters einmal um 5 Jahre, Ankündigung bis ein Jahr vor Ende der Mietdauer
16 %	VPI 2005 Monat der Übergabe	0 % / 100 %	20 Jahre ab Übergabe	Verlängerungsoption des Mieters einmal um 5 Jahre, Ankündigung bis ein Jahr vor Ende der Mietdauer
7 %	VPI 2005 Monat der Übergabe	0 % / 100 %	15 Jahre ab Übergabe	Verlängerungsoption des Mieters einmal um 5 Jahre, Ankündigung bis ein Jahr vor Ende der Mietdauer
2 %	VPI 2005 Monat der Übergabe	0 % / 100 %	15 Jahre ab Übergabe	Verlängerungsoption des Mieters einmal um 5 Jahre, Ankündigung bis ein Jahr vor Ende der Mietdauer
8 %	VPI 2005 Monat der Übergabe	0 % / 100 %	20 Jahre ab Übergabe	Verlängerungsoption des Mieters einmal um 5 Jahre, Ankündigung bis ein Jahr vor Ende der Mietdauer
4 %	VPI 2005 Mai 2010	0 % / 100 %	6 Jahre ab Übergabe	Verlängerungsoption des Mieters zweimal um 5 Jahre, Ankündigung bis ein Jahr vor Ende der Mietdauer
5 %	VPI 2005 Mai 2011	3 % / 100 %	7 Jahre und 6 Monate ab 01.09.2011	Unbefristetes Mietverhältnis, nach Ablauf des Kündigungsverzichts 6-monatige Kündigungsfrist
3 %	VPI 2005 Juni 2011	5 % / 100 %	8 Jahre ab 01.01.2012	Vorzeitige Kündigungsmöglichkeit zum 28.02.2017 bei 12-monatiger Ankündigungsfrist und Pönale
2 %	VPI 2005 Juni 2011	5 % / 100 %	30.09.2016	Verlängerungsoption des Mieters einmal bis 31.08.2021 9 Monate Kündigungsfrist
5 %	–	–	–	–
6 %	–	–	–	–
<b>100 %</b>				

Durch die gesamten bereits vermieteten Flächen und unter Berücksichtigung der Mietgarantie der Strauss Immobilien Treuhand GmbH werden rund 94 % der prognostizierten Gesamtmieteinnahmen (siehe in obiger Tabelle Spalte „Jahres(netto)miete inklusive Stellplätze“) erzielt.

## Mieter – Carl Zeiss GmbH

Die Carl Zeiss GmbH (im Folgenden „Carl Zeiss“) ist ein Tochterunternehmen der Carl Zeiss AG. Die Carl Zeiss AG ist einer der führenden Technologiekonzerne in der optischen und opto-elektronischen Industrie. Carl Zeiss ist eine Vertriebs- und Servicegesellschaft der Carl Zeiss AG. Es besteht jedoch keine Einstandspflicht der Carl Zeiss AG für Verbindlichkeiten der Carl Zeiss.

Carl Zeiss GmbH	Kennzahlen 2010 (in TEUR)
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	
Umsatzerlöse	22.935,5
Betriebsergebnis (EBIT)	28,7
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 185,2
Jahresergebnis	- 184,1
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>	
Bilanzsumme	11.496,0
Eigenkapital	1.411,8

Mögliche Rundungsdifferenzen durch EDV-bedingte Auf- und Abrundungen.  
Quelle: KSV-Auskunft, Stand 01.07.2011

Carl Zeiss weist mit einem KSV-Rating von 283 Punkten (Stand 01.07.2011) ein sehr geringes Ausfallrisiko aus.

Der am 05.05.2011 mit Carl Zeiss abgeschlossene Mietvertrag ist unbefristet und beginnt am 01.09.2011. Der Mieter verzichtet für die Dauer von sieben Jahren und sechs Monaten auf eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses (Kündungsverzicht). Danach kann der Mieter unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist jeweils zum Monatsende kündigen.

Die Büroflächen wurden zu einem monatlichen Mietzins von EUR 12 pro m<sup>2</sup> und die Stellplätze für monatlich EUR 105 pro Stellplatz vermietet. Für die Terrassenflächen und den Fahnenmast wird kein Mietzins berechnet. Hieraus ergibt sich eine anfängliche Jahresmiete in Höhe von EUR 229.598. Eine Anpassung der Miete erfolgt entsprechend der Veränderung des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 2005) im Vergleich zur Indexzahl der jeweiligen Ausgangsbasis. Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses (Mai 2011) verlautbarte Indexzahl. Die Indexierung erfolgt auf Basis der letzten festgeschriebenen Indexzahl. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für die künftige Anpassung. Indexveränderungen, die unterjährig eintreten und 3 % überschreiten, berechtigen zu einer entsprechenden Anpassung der Miete im folgenden Monat.

Die Errichtung und Ausgestaltung der Mietflächen erfolgt durch die Vermieterin entsprechend der vereinbarten Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie der vereinbarten Sonderausstattung. Die Fertigstellung und Übergabe soll bis zum 19.08.2011 erfolgen. Aus einer Verzögerung der Fertigstellung des Mietgegenstands aufgrund von Änderungs- oder Sonderwünschen des Mieters, die dieser erst nach Abschluss des Mietvertrags bekannt gibt, kann der Mieter keine Ansprüche gegen den Vermieter herleiten, sofern der Vermieter innerhalb von 21 Tagen nach Stellung der Änderungs- oder Sonderwünsche dem Mieter schriftlich angekündigt hat, dass der Fertigstellungstermin nicht einzuhalten ist.

Die weiteren Vertragsbestimmungen entsprechen wirtschaftlich den im Verkaufsprospekt ab Seite 72 dargestellten Inhalten der Mietverträge mit den ÖBB-Konzerngesellschaften. Der Mietvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist Wien.

## Mieter – Orange Business Austria GmbH

Die Orange Business Austria GmbH (im Folgenden „Orange“) ist Teil der France Télécom Group, die den Mobilfunkanbieter Orange im Jahr 2000 erworben hat. Die Hauptgeschäftsfelder von Orange sind Mobilfunk-, Internet- und TV-Dienste. Es besteht keine Einstandspflicht der France Télécom Group für Verbindlichkeiten der Orange.

Das KSV-Rating von Orange entspricht mit 299 Punkten (Stand 19.01.2011) einem sehr geringen Ausfallrisiko.

Orange Business Austria GmbH	Kennzahlen 2009 (in TEUR)
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	
Umsatzerlöse	4.735,5
Betriebsergebnis (EBIT)	- 1.471,4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 1.392,0
Jahresergebnis	- 1.393,8
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>	
Bilanzsumme	7.896,6
Eigenkapital	4.915,1

Mögliche Rundungsdifferenzen durch EDV-bedingte Auf- und Abrundungen.  
Quelle: KSV-Auskunft, Stand 20.07.2011

Der am 30.06.2011 mit Orange abgeschlossene Mietvertrag beginnt am 01.01.2012 und ist bis zum 31.12.2019 befristet. Der Mieter kann den Vertrag mit Wirkung zum 28.02.2017 unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist vorzeitig beenden. Im Falle der Ausübung der vorzeitigen Kündigungsmöglichkeit hat der Mieter eine Pönale von EUR 16.000 zuzüglich Umsatzsteuer zu entrichten.

Die Büroflächen wurden zu einem monatlichen Mietzins von EUR 13,50 pro m<sup>2</sup> und die Stellplätze für monatlich EUR 115 pro Stellplatz vermietet. Hieraus ergibt sich eine anfängliche Jahresmiete in Höhe von EUR 96.219. Eine Anpassung der Miete erfolgt entsprechend der Veränderung des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 2005) im Vergleich zur Indexzahl der jeweiligen Ausgangsbasis. Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses (Juni 2011) verlautbarte Indexzahl. Die Indexierung erfolgt auf Basis der letzten festgeschriebenen Indexzahl. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für die künftige Anpassung. Indexveränderungen, die unterjährig eintreten und 5 % überschreiten, berechtigen zu einer entsprechenden Anpassung der Miete im folgenden Monat.

Die Errichtung und Ausgestaltung der Mietflächen erfolgt durch den Vermieter entsprechend der vereinbarten Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie der vereinbarten Sonderausstattung. Die Fertigstellung soll bis zum 15.12.2011 erfolgen. Aus einer Verzögerung der Fertigstellung des Mietgegenstands aufgrund von Änderungs- oder Sonderwünschen des Mieters kann dieser keine Ansprüche gegen den Vermieter herleiten. Die Kosten für Änderungs- oder Sonderwünsche sind durch den Mieter zu tragen.

Die weiteren Vertragsbestimmungen entsprechen wirtschaftlich den im Verkaufsprospekt ab Seite 72 dargestellten Inhalten der Mietverträge mit den ÖBB-Konzerngesellschaften. Der Mietvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist Wien.

## Mieter – reinisch Austria GmbH

Die reinisch Austria GmbH (im Folgenden „rA-GmbH“) ist ein Tochterunternehmen der reinisch AG, Deutschland, eines Spezialisten für technische Dokumentationen. Es besteht keine Einstandspflicht der reinisch AG für Verbindlichkeiten der rA-GmbH.

Der Mieter rA-GmbH weist mit einem KSV-Rating von 390 Punkten (Stand 21.03.2011) ein geringes Ausfallrisiko aus.

reinisch Austria GmbH	Kennzahlen 2010 (in TEUR)
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	
Umsatzerlöse <sup>1)</sup>	2.000,0
Betriebsergebnis (EBIT)	k. A.
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	k. A.
Jahresergebnis	71,6
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>	
Bilanzsumme	766,5
Eigenkapital	- 150,1

Mögliche Rundungsdifferenzen durch EDV-bedingte Auf- und Abrundungen.

1) Schätzwert gemäß KSV-Auskunft

Quelle: KSV-Auskunft, Stand 21.03.2011

Der am 30.06.2011 mit rA-GmbH abgeschlossene Mietvertrag ist unbefristet und beginnt am 01.11.2011. Der Mieter verzichtet bis zum 30.09.2016 auf eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses (Kündigungsverzicht). Kündigt der Mieter den Mietvertrag mit Wirkung zum 30.09.2016 nicht, so verlängert sich der Kündigungsverzicht des Mieters bis zum 31.08.2021. Sofern die Kündigung zum 30.09.2016 ausgesprochen wird, hat der Mieter eine Pönale in Höhe von

zwei Monatsmieten zu bezahlen. Die Kündigungsfrist beträgt neun Monate zum Monatsende.

Die Büroflächen wurden zu einem monatlichen Mietzins von EUR 13,25 pro m<sup>2</sup> und die Stellplätze für monatlich EUR 117 pro Stellplatz vermietet. Hieraus ergibt sich eine anfängliche Jahresmiete in Höhe von EUR 73.860. Eine Anpassung der Miete erfolgt entsprechend der Veränderung des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 2005) im Vergleich zur Indexzahl der jeweiligen Ausgangsbasis. Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses (Juni 2011) verlautbarte Indexzahl. Die Indexierung erfolgt auf Basis der letzten festgeschriebenen Indexzahl. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für die künftige Anpassung. Indexveränderungen, die unterjährig eintreten und 5 % überschreiten, berechtigen zu einer entsprechenden Anpassung der Miete im folgenden Monat.

Die Errichtung und Ausgestaltung der Mietflächen erfolgt durch den Vermieter entsprechend der vereinbarten Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie der vereinbarten Sonderausstattung. Die Fertigstellung soll bis zum 31.10.2011 erfolgen. Aus einer Verzögerung der Fertigstellung des Mietgegenstands aufgrund von Änderungs- oder Sonderwünschen des Mieters kann dieser keine Ansprüche gegen den Vermieter herleiten. Die Kosten für Änderungs- oder Sonderwünsche sind durch den Mieter zu tragen.

Die weiteren Vertragsbestimmungen entsprechen wirtschaftlich den im Verkaufsprospekt ab Seite 72 dargestellten Inhalten der Mietverträge mit den ÖBB-Konzerngesellschaften. Der Mietvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist Wien.

## Stellplatzvereinbarungen

Neben den vorgenannten Mietverträgen wurden nachfolgende Stellplatzvereinbarungen getroffen:

- Stellplatzvereinbarung mit ÖBB Infrastruktur AG über acht Stellplätze mit einem anfänglichen monatlichen Mietzins von EUR 112 je Stellplatz
- Zwei Stellplatzvereinbarungen mit ÖBB-Personenverkehr AG über je einen Stellplatz mit einem anfänglichen monatlichen Mietzins von EUR 112 je Stellplatz
- Stellplatzvereinbarung mit Fabasoft Austria GmbH über zehn Stellplätze mit einem anfänglichen monatlichen Mietzins von EUR 115 je Stellplatz
- Stellplatzvereinbarung mit Orange Business Austria GmbH über 14 Stellplätze mit einem anfänglichen monatlichen Mietzins von EUR 115 je Stellplatz.

Diese Stellplatzvereinbarungen sind jeweils auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Beide Vertragsparteien haben die Möglichkeit, die jeweilige Vereinbarung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Monatsende zu kündigen.

Der vereinbarte monatliche Mietzins ist nach dem Index der Verbraucherpreise 2005 (VPI 2005) wertgesichert. Ausgangsbasis ist der Monat des Vertragsabschlusses. Die Anpassung erfolgt einmal jährlich im April eines jeden Jahres in jenem Verhältnis, in welchem sich der Wert des VPI 2005 des Monats Januar des laufenden Jahres gegenüber der Ausgangsbasis bzw. dem der letzten Preisanpassung zugrunde gelegten Januarmonatswert verändert hat.

## Informationen zur Zeichnungsfrist

Die Kapitel des Verkaufsprospektes „Das Beteiligungsangebot im Überblick“ (ab Seite 6), „Die Investition und Finanzierung“ (ab Seite 76), „Die rechtlichen Grundlagen“ (ab Seite 100) und „Die Beteiligung“ (ab Seite 136) werden wie folgt aktualisiert und ergänzt:

Die Zeichnungsfrist wurde durch den geschäftsführenden Kommanditisten der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2011 verlängert. Die Einzahlungs- und Platzierungsgarantie wurde in diesem Zusammenhang ebenfalls bis zum 31.12.2011 verlängert.

## Informationen zur Zwischenfinanzierung

Die Kapitel des Verkaufsprospektes „Die Investition und Finanzierung“ (ab Seite 76) und „Die rechtlichen Grundlagen“ (ab Seite 100) sowie der Abschnitt „Informationen zur Prognoserechnung“ des Nachtrages Nr. 1 vom 26.11.2010 (dort auf Seite 14) werden wie folgt ergänzt:

Die Zwischenfinanzierung des Eigenkapitals bei der Bayerischen Landesbank und der Hamburger Sparkasse AG wurde von der KGAL GmbH & Co. KG (KGAL) übernommen. Die Zwischenfinanzierung valutiert derzeit mit rund EUR 5,8 Mio. Der in Anspruch genommene Betrag ist mit 5,0% p.a. zu verzinsen. Das Darlehen ist per 31.12.2011 zur Rückzahlung fällig.

## Informationen zu Lieferungen und Leistungen

Der Anbieter KGAL ist Platzierungsgarant, Konzeptionär, Initiator, Prospektherausgeber, Anbieter des Beteiligungsangebots, Verwalter der Fondsgesellschaft, Controller des Facility Managements und nunmehr auch Darlehensgeber der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung. Darüber hinaus ist der Anbieter KGAL auch mit der Verwertung der Fondsimobilie betraut.

## Informationen zur Umsatzsteuer

Die Kapitel des Verkaufsprospektes „Die Investition und Finanzierung“ (ab Seite 76) und „Die steuerlichen Grundlagen“ (ab Seite 126) werden um folgende Ausführung ergänzt:

Im Rahmen einer Umsatzsteuersonderprüfung wurde unter Bezugnahme auf das Urteil des Finanzgerichts Niedersachsen vom 04.02.2010 (16 K 17/09) die umsatzsteuerliche Unternehmereigenschaft der Fondsgesellschaft nicht anerkannt, da die Fondsgesellschaft durch die Besorgung von Konzeptionsleistungen und die Weiterbelastung der Kosten an die Objektgesellschaft keine wirtschaftliche Tätigkeit erbringt. Aufgrund ungewisser Erfolgsaussichten und zur Vermeidung zusätzlicher Kosten hat die Fondsgesellschaft auf Rechtsmittel gegen die Entscheidung der Finanzverwaltung verzichtet. Daher wurde der Fondsgesellschaft mit dem Konzeptionshonorar in Rechnung gestellte Umsatzsteuer in Höhe von EUR 156.750 nicht erstattet. Hierdurch reduziert sich die Reserve der Fondsgesellschaft entsprechend.

## Informationen zu Investition und Finanzierung

Die Kapitel des Verkaufsprospektes „Die Investition und Finanzierung“ (ab Seite 76), „Die rechtlichen Grundlagen“ (ab Seite 111) sowie die Abschnitte des Nachtrages Nr. 1 vom 26.11.2010 „Informationen zu Investition und Finanzierung“ (dort ab Seite 11) und „Vermietung leer stehender Flächen/Kaufpreisanpassung“ (dort auf Seite 15) werden um folgende Ausführungen aktualisiert:

### **(1) Kaufpreis Immobilie/Beteiligung**

Der Kaufpreis der Immobilie/Beteiligung wurde im Verkaufsprospekt mit EUR 69.154.919 angenommen. Gemäß vorläufiger Kaufpreisabrechnung zum 01.03.2010 wurde ein vorläufiger Kaufpreis der Immobilie in Höhe von rund EUR 67,00 Mio. ermittelt.

Jeder Mietvertragsabschluss führt zu einer Kaufpreisanpassung. Die Kaufpreisanpassung im Zusammenhang mit dem Mietvertrag mit der Fabasoft Austria GmbH ist im Oktober 2010 erfolgt und erhöhte den vorläufigen Kaufpreis der Immobilie um EUR 563.946 auf rund EUR 67,56 Mio. Durch die nunmehr abgeschlossenen weiteren Mietverträge mit Carl Zeiss, Orange und rA-GmbH ergeben sich voraussichtlich weitere Kaufpreisanpassungen in Höhe von insgesamt rund EUR 540.000, so dass sich ein vorläufiger Kaufpreis für die Immobilie von derzeit rund EUR 68,10 Mio. ergibt. Damit ergibt sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Nachtrages eine Differenz zwischen dem im Verkaufsprospekt angenommenen Kaufpreis und dem aktuellen vorläufigen Kaufpreis in Höhe von rund EUR 1,05 Mio.

Der endgültige Kaufpreis hängt von den zukünftigen Vermietungen ab. Bleibt der endgültige Kaufpreis der Immobilie unter dem im Verkaufsprospekt angenommenen Kaufpreis,

so würde dies zu einer Reduzierung der benötigten Finanzierungsmittel führen. Hieraus würde eine geringere laufende Zinsbelastung und eine niedrigere Tilgungssumme bei zukünftiger Veräußerung der Fondsimmoblie und Rückführung der Langfristfinanzierung resultieren.

### **(5) Geschäftsbesorgungsvertrag/Konzeption**

Im Investitions- und Finanzierungsplan auf Seite 76 des Verkaufsprospektes wurden Drittkosten aufgrund von Erfahrungswerten (z.B. für die Prospekterstellung) in Höhe von EUR 273.100 zuzüglich Umsatzsteuer kalkuliert. Die tatsächlich anfallenden Drittkosten belaufen sich auf EUR 231.514 zuzüglich Umsatzsteuer. Die Differenz in Höhe von EUR 41.586 wird in der Reserve für eine spätere Vermietung der derzeit leer stehenden Flächen berücksichtigt.

### **(6) Gebühren, Notar und Gutachten inklusive Reserve**

Der Investitions- und Finanzierungsplan auf Seite 76 im Verkaufsprospekt berücksichtigt Nebenkosten in Höhe von EUR 300.000. Die tatsächlichen Kosten für Gutachten und Beratung im Zusammenhang mit dem Erwerb der Fondsimmoblie, insbesondere für die rechtliche, steuerliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence, für Wertgutachten sowie die Testatkosten belaufen sich auf EUR 264.219. Die Differenz in Höhe von EUR 35.781 wird der Reserve für eine spätere Vermietung der derzeit leer stehenden Flächen zugeführt.

Zusammen mit den geringeren Ausgaben für Drittkosten (siehe „Geschäftsbesorgungsvertrag/Konzeption“) erhöht sich die Reserve für eine gegebenenfalls spätere Vermietung von EUR 250.000 auf EUR 327.367. Zur Gesamtentwicklung der Reserve siehe unter „(9) Reserve aus Investitionsbudget“ ab Seite 16.

## Informationen zur Prognoserechnung

Das Kapitel des Verkaufsprospektes „Die Prognoserechnung“ (ab Seite 84) sowie der Abschnitt „Informationen zur Prognoserechnung“ des Nachtrages Nr. 1 vom 26.11.2010 wird um folgende Ausführungen aktualisiert, geändert und ergänzt:

### Mietsituation

Im Nachtrag Nr. 1 vom 26.11.2010 wird eine Vollvermietung zum 30.06.2012 unterstellt. Wie bereits im Abschnitt „Informationen zur Vermietung und Bewirtschaftung“ (ab Seite 5)

dargestellt, konnten vorzeitig Mietflächen von insgesamt 2.375 m<sup>2</sup> vermietet werden. Es wird weiterhin unterstellt, dass die derzeit noch nicht vermieteten Flächen von insgesamt 2.890 m<sup>2</sup> zum 30.06.2012 vermietet werden.

Die nachstehende Tabelle stellt die aktuelle Vermietungsprognose unter Berücksichtigung der vorzeitig vermieteten Flächen im Vergleich zu den Prognosedarstellungen im Verkaufsprospekt (ab Seite 84; die Planwerte für das Jahr 2012 wurden als Halbjahreswerte berücksichtigt) dar:

### Darstellung der veränderten Mietsituation (ab 2011: PROGNOSE)

	Plan	2010	
		Ist	Veränderung
(1) Mieteinnahmen	3.175.477	2.994.982	- 180.495
(2) Zinseinnahmen in Deutschland	8.399	1.980	- 6.419
(3) Zinseinnahmen in Österreich	14.669	3.013	- 11.656
(4) Zinsausgaben inklusive Bereitstellungsprovision	- 1.143.333	- 1.207.916	- 64.583
(5) Leerstandskosten (nicht umlagefähige Kosten)	- 57.180	- 96.474	- 39.294
(6) Mietausfallwagnis	- 31.755	0	31.755
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.966.277</b>	<b>1.695.584</b>	<b>- 270.692</b>
(7) Ausschüttungen/Entnahmen	- 1.614.375	- 613.834	1.000.541
(8) Zwischenfinanzierung	0	- 386.837	- 386.837
<b>Veränderung gesamt</b>			<b>343.011</b>
Veränderung kumuliert			343.011
(9) Reserve aus Investitionsbudget			169.417
<b>Veränderung kumuliert inklusive Reserve aus Investitionsbudget</b>			<b>512.428</b>

Angaben in Euro.

Mögliche Rundungsdifferenzen durch EDV-bedingte Auf- und Abrundungen.

2011			bis 06/2012			Gesamt		
Plan	neue Prognose	Veränderung	Plan	neue Prognose	Veränderung	Plan	neue Prognose	Veränderung
4.089.285	3.677.578	- 411.707	2.112.540	1.934.852	- 177.688	9.377.302	8.607.412	- 769.890
17.839	0	- 17.839	9.795	11.039	1.244	36.033	13.018	- 23.015
19.666	1.517	- 18.149	9.920	6.415	- 3.505	44.254	10.945	- 33.309
- 1.685.600	- 1.602.273	83.327	- 921.200	- 881.500	39.700	- 3.750.133	- 3.691.690	58.444
- 11.696	- 95.220	- 83.525	0	- 28.454	- 28.454	- 68.876	- 220.149	- 151.273
-40.893	- 17.295	23.598	- 21.126	- 21.002	124	- 93.773	- 38.296	55.477
<b>2.388.601</b>	<b>1.964.307</b>	<b>- 424.294</b>	<b>1.189.929</b>	<b>1.021.349</b>	<b>- 168.580</b>	<b>5.544.807</b>	<b>4.681.240</b>	<b>- 863.566</b>
- 1.937.250	- 1.555.982	381.268	- 968.625	- 968.625	0	- 4.520.250	- 3.138.441	1.381.809
0	- 266.040	- 266.040	0	0	0	0	- 652.877	- 652.877
		<b>- 309.066</b>			<b>- 168.580</b>			<b>- 134.635</b>
		33.945			- 134.635			- 134.635
		169.417			169.417			169.417
		<b>203.362</b>			<b>34.782</b>			<b>34.782</b>

#### (1) Mieteinnahmen

Der aktuelle Vermietungsstand führt gegenüber der Prospektkalkulation (siehe hierzu Ziffer (1) auf Seite 86 des Verkaufsprospektes) weiterhin zu geringeren Mieteinnahmen.

#### (2) Zinseinnahmen in Deutschland

#### (3) Zinseinnahmen in Österreich

Das Zinsniveau ist als Folge der Wirtschafts- und Finanzkrise der Jahre 2010 und 2011 bislang geringer als der langjährige Durchschnitt ausgefallen. Die Zinseinnahmen in Österreich und in Deutschland (siehe hierzu Ziffern (2) und (3) auf Seite 87 des Verkaufsprospektes) liegen daher unter den Prognosewerten.

#### (4) Zinsausgaben inklusive Bereitstellungsprovision

Die Fremdfinanzierung wurde bislang nicht in dem prospektierten Umfang abgerufen (prognostizierter Darlehensstand EUR 39,2 Mio., siehe hierzu Ziffer (15) auf Seite 90 des Verkaufsprospektes, abgerufener Darlehensstand per 10.08.2011 EUR 36,6 Mio.), da die Fälligkeit des prospektierten Kaufpreises erst sukzessive mit der Vermietung der Leerstandsflächen eintritt. Hierdurch kommt es im Vergleich zum Verkaufsprospekt zu geringeren Zinszahlungen (siehe hierzu Ziffer (4) auf Seite 88 des Verkaufsprospektes). Dem gegenüber stehen Zahlungen für die Bereitstellungsprovision auf den nicht abgerufenen Teil.

#### (5) Leerstandskosten (nicht umlagefähige Kosten)

Die Verzögerung in der Vermietung führt auch unter Berücksichtigung der neu vermieteten Flächen gegenüber der Prospektkalkulation (siehe hierzu Ziffer (6) auf Seite 88 des Verkaufsprospektes) zu einer Erhöhung der Leerstandskosten.

#### (6) Mietausfallwagnis

Das kalkulierte Mietausfallwagnis (siehe hierzu Ziffer (9) auf Seite 89 des Verkaufsprospektes) wird nach derzeitiger Erkenntnis bis zum 10.08.2011 nicht benötigt und kann somit zur Kompensation der Mietmindereinnahmen verwendet werden.

#### (7) Ausschüttungen/Entnahmen

#### (8) Zwischenfinanzierung

Der Verkaufsprospekt unterstellt eine Vollplatzierung des Kommanditkapitals zum 28.02.2010 (siehe hierzu Seite 84). Die Platzierung ist entgegen der vereinfachten Prospektannahme in Teilschritten erfolgt. Der Platzierungsstand zum 10.08.2011 beträgt rund 83 %.

Die Ausschüttungen/Entnahmen auf die gezeichneten Anteile erfolgen zeitanteilig und prognosegemäß. Aufgrund des Platzierungsverlaufs wurde der in der Prognoserechnung des Verkaufsprospektes (siehe dort ab Seite 84) angesetzte Betrag um EUR 1,0 Mio. unterschritten. Die Kosten für die Zwischenfinanzierung belaufen sich für das Jahr 2010 auf EUR 386.837. Der Differenzbetrag in Höhe von EUR 613.704 wurde der laufenden Reserve zugeführt. Für das Jahr 2011 ergibt sich nachzeitigem Platzierungsstand und einer angenommenen Vollplatzierung der Kommanditanteile bis zum 31.12.2011 ein weiterer Betrag in Höhe von EUR 115.228, der ebenfalls der laufenden Reserve zugeführt werden kann.

#### (9) Reserve aus Investitionsbudget

In der Investitionsphase konnten bisher Drittkosten in Höhe von EUR 41.586 sowie Nebenkosten in Höhe von EUR 35.781 eingespart und der Reserve zugeführt werden. Zusammen

mit der bereits kalkulierten Reserve (siehe hierzu Ziffer (6) auf Seite 78 des Verkaufsprospektes) und unter Berücksichtigung der um EUR 1.200 höher ausgefallenen Bearbeitungsgebühr für die Langfristfinanzierung sowie der zu entrichtenden Umsatzsteuer auf das Konzeptionshonorar von EUR 156.750 ergibt sich noch immer ein nicht genutztes Investitionsbudget von EUR 169.417.

#### **Auswirkungen auf die Ausschüttungen / Entnahmen**

Die Ausschüttungen/Entnahmen für das Jahr 2010 sind mit 5,25 % p. a. auf das gezeichnete Kommanditkapital zeitan- teilig und prognosegemäß erfolgt.

Für das Jahr 2011 werden die von der Prognose des Ver- kaufsprospekts abweichenden Faktoren (siehe oben) weiter- hin kompensiert. Unter Berücksichtigung des nicht ausge- schöpften Investitionsbudgets kann auch über den 31.12.2011 hinaus bis Ende Juni 2012 eine Kompensation geringerer Mieteinnahmen und erhöhter Leerstandskosten erfolgen.

## Informationen zum Immobilienstandort

Das Kapitel des Verkaufsprospektes „Der Immobilienstandort“ (ab Seite 34) sowie der Abschnitt „Informationen zum Immobilienstandort“ des Nachtrages Nr. 1 vom 26.11.2010 (dort ab Seite 4) werden um folgende Ausführungen ergänzt:

### Österreich – Wirtschaft

Die Österreichische Nationalbank (im Folgenden „OeNB“) prognostiziert für das Jahr 2011 ein Wirtschaftswachstum von real 3,2%, welches von starken Exporten und höheren Investitionen der Unternehmen gestützt wird. Für die Jahre 2012 und 2013 sieht die OeNB ein Wachstum über dem langjährigen Durchschnitt (2012: 2,3%; 2013: 2,4%). Das prognostizierte Wirtschaftswachstum in Österreich liegt damit über den Wachstumsraten des Euroraums. Die Inflation im Mai 2011 lag wie bereits im Vormonat bei 3,7%. Per April 2011 beträgt die Arbeitslosenquote in Österreich laut Eurostat 4,2% und stellt damit gemeinsam mit den Niederlanden die niedrigste Arbeitslosenquote in der EU dar (EU-Durchschnitt: 9,4%).

### Wien – Büromarkt

Im Wiener Büroimmobilienmarkt wird eine Neuflächenproduktion für das Jahr 2011 in Höhe von ca. 180.000 m<sup>2</sup> prognostiziert. Dem gegenüber steht eine erwartete Vermietungsleistung von ca. 240.000 m<sup>2</sup>. In Bestlagen ist die Miete gegenüber dem vierten Quartal 2010 um EUR 0,50/m<sup>2</sup> auf EUR 23,50/m<sup>2</sup> gestiegen. In den übrigen Bürolagen wird weiterhin mit stabilen Mieten gerechnet.

Die Leerstandsrate in Wien ist im ersten Quartal 2011 leicht unter den Wert vom vierten Quartal 2010 (laut CB Richard Ellis ca. 5,5%) gesunken und liegt bei 5,3% – im internationalen Vergleich ein niedriger Wert (Paris: 7,0%; London City: 6,8%; Frankfurt am Main: 17%).

Das Investitionsvolumen im ersten Quartal 2011 betrug ca. EUR 200 Mio. und weist damit das gleiche Niveau wie im Vergleichszeitraum des Jahres 2010 auf. Für das Gesamtjahr 2011 wird ein Gesamttransaktionsvolumen von ca. EUR 2 Mrd. prognostiziert. Gemäß CB Richard Ellis betragen die Spitzenanfangsrenditen im ersten Quartal 2011 ca. 5,25%. Im Vergleich zum ersten Quartal 2010 ist die Spitzenrendite damit um 35 Basispunkte gesunken.

### Wien – Neuer Hauptbahnhof

Das Infrastruktur- und Stadtentwicklungsprojekt des neuen Hauptbahnhofs mit angrenzender BahnhofCity in der Nachbarschaft der Fondsimmoblie schreitet voran. Im Juni 2011 wurde an der Baustelle des Wiener Hauptbahnhofs mit dem Bau des Rautendachs begonnen. Im Jahr 2012 soll die Teilinbetriebnahme des neuen Bahnhofs erfolgen. Der Vollbetrieb ist für das Jahr 2015 vorgesehen. An den umliegenden Baustellen sind rege Bautätigkeiten erkennbar, die die Struktur des neu entstehenden Stadtviertels erkennen lassen.

## Jahresabschluss und Lagebericht der Fondsgesellschaft zum 31.12.2010

Das Kapitel des Verkaufsprospektes „Jahresabschluss und Lagebericht der Fondsgesellschaft zum 31.12.2008“ (ab Seite 181) behält weiterhin seine Gültigkeit und wird durch den Abschnitt des Nachtrages Nr. 1 vom 26.11.2010 „Jahresabschluss und Lagebericht der Fondsgesellschaft zum 31.12.2009“ (dort ab Seite 31) sowie wie folgt ergänzt:



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2010 – 31.12.2010  
der Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG, Grünwald

	EUR	Vorjahr TEUR
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 4.241.714,75	- 164
2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	- 1.979,63	0
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 632.409,12	- 88
<b>4. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Jahresfehlbetrag</b>	<b>- 4.872.144,24</b>	<b>- 252</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2010 der Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG, Grünwald

### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG, Grünwald, ist nach den Vorschriften des deutschen Handelsrechts aufgestellt. Um den Besonderheiten der Geschäftstätigkeit Rechnung zu tragen, werden einzelne Postenbezeichnungen in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angepasst sowie entsprechend der Vorschriften der §§ 266 sowie 264 c und 275 Abs. 2 HGB rechtsform- bzw. geschäftsspezifisch aufgegliedert und im Anhang erläutert.

Die Gesellschaft ist i. S. d. § 264 a HGB i. V. m. § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Personenhandelsgesellschaft.

Das Haftkapital beträgt EUR 283.260,00.

Die Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG, Grünwald, nimmt die Erleichterungsvorschriften nach den § 288 Abs. 1 HGB teilweise in Anspruch.

Bei den Vorjahreszahlen können sich aufgrund der kaufmännischen Rundung der einzelnen Bilanzposten, der Bilanzsumme und des Jahresergebnisses geringe Abweichungen zwischen der Summe der Einzelposten und der Bilanzsumme bzw. dem Jahresergebnis ergeben.

### II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie ergänzende Erläuterungen zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wird unter Beachtung der generellen Ansatz- und Bewertungsvorschriften der §§ 246 bis 256 a HGB sowie der aufgrund des § 264 a Abs. 1 HGB für die Gesellschaft anzuwendenden speziellen Vorschriften der §§ 268, 270 bis 272, 275 Abs. 2 sowie 277 HGB aufgestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nach BilMoG angewandt, Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich nicht.

#### Anlagevermögen

Die im Anlagevermögen gehaltenen Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten (TEUR 32.196) vermindert um die Entnahmen (TEUR 340) bilanziert (vgl. Entwicklung Anlagevermögen).

### Beteiligungsspiegel gemäß § 285 Nr. 11 HGB

Anteile an verbundenen Unternehmen	Anteil in %	Eigenkapital zum 30.11.2010 EUR	Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 01.12.09 – 30.11.10 EUR
<b>Gesellschaft</b>			
S & P Laxenburger Straße Immobilienentwicklungs GmbH & Co OG, Wien/Österreich	99,95	9.438.717,85	- 3.417.186,52
		<b>9.438.717,85</b>	<b>- 3.417.186,52</b>

Die Werte basieren auf dem letzten testierten Abschluss zum 30.11.2010

Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich das niedrigere Kapitalkonto aus der Beteiligung an der S & P Laxenburger Straße Immobilienentwicklungs GmbH & Co OG, Wien/Österreich, über die geplante Haltedauer angleicht. Die Finanzanlagen sind damit nicht über dem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen und somit werthaltig.

### Entwicklung Anlagevermögen

	Anschaffungs- kosten zum 01.01.2010 EUR	Zugang EUR	Entnahmen lfd. Jahr EUR	Entnahmen kumuliert EUR	Stand 31.12.2010 EUR	Vorjahr 31.12.2009 EUR
<b>Finanzanlagen im Anlagevermögen</b>						
<b>Beteiligung an verbundenen Unternehmen</b>						
S & P Laxenburger Straße Immobilienentwicklungs GmbH & Co OG, Wien/Österreich	0,00	31.196.360,17	340.000,00	340.000,00	31.856.098,17	0,00

### Umlaufvermögen

Flüssige Mittel werden zu Nennwerten angesetzt.

### Eigenkapital

Der Kommanditistin Property Class Österreich 7 Managementgesellschaft mbH, Grünwald, wurde im Geschäftsjahr 2010 kein Jahresergebnis zugewiesen, da diese, soweit möglich, erst im Rahmen der Veräußerung der Geschäftsanteile an der Objektgesellschaft bzw. der Veräußerung der Fondsim-

mobilie oder in den Jahren der Liquidation der Fondsgesellschaft in Höhe ihrer dann bestehenden negativen Summe der Kapitalkonten ein Vorabergebnis zugewiesen bekommt.

### Rückstellungen

Bei den Rückstellungen handelt es sich um sonstige Rückstellungen für die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von EUR 9.500,00 sowie für Steuerberatung in Höhe von EUR 3.570,00.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind gesichert durch Abtretung der Rechte und Ansprüche aus der Einzahlungs- und Platzierungsgarantie der KGAL GmbH & Co. KG, Grünwald, Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den Einzahlungsverpflichtungen der Investoren sowie durch Verpfändung von Bankguthaben bei der Bayerische Landesbank, München, zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.061. Die restlichen Verbindlichkeiten sind nicht besichert.

#### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von TEUR 86 und betreffen die Platzierungsgarantie, soweit das Eigenkapital noch nicht eingeworben wurde.

Gegenüber der S & P Laxenburger Straße Immobilienentwicklungs GmbH & Co OG, Wien/Österreich hat die Gesellschaft noch nicht geleistete Einlagenverpflichtungen in Höhe von EUR 18.890.300,00, und haftet für deren Verbindlichkeiten unbeschränkt.

### **III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Gebühren für die Eigenkapitalvermittlung (TEUR 2.545), Konzeptionskosten (TEUR 982), Aufwendungen für die anteilige Platzierungsgarantie (TEUR 283), Kosten für die Prospekterstellung (TEUR 165), Beratungskosten (TEUR 150) sowie Verwaltungshonorar (TEUR 50).

### **IV. Sonstige Angaben**

#### Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr keine Arbeitnehmer.

#### Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Property Class Österreich 7 Beteiligungsgesellschaft mbH, Grünwald. Ihr Stammkapital per 31.12.2010 beträgt EUR 25.000,00.

#### Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft ist die Property Class Österreich 7 Managementgesellschaft mbH, Grünwald, allein berechtigt und verpflichtet. Sie wird vertreten durch – je zwei gemeinsam –:

Holderer, Steffen Kurt, Geschäftsführer Fondshaus  
Dr. Wolf, Klaus, Geschäftsführer Fondshaus  
Ziegler Stefan, Geschäftsführer Fondshaus

Grünwald, den 07.07.2011

Die geschäftsführende Gesellschafterin  
Property Class Österreich 7 Managementgesellschaft mbH,  
Grünwald

(Holderer)

(Dr. Wolf)

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 der Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG, Grünwald

### I. Unternehmensgegenstand und Umfang der Geschäftstätigkeit

Die Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG, Grünwald („Gesellschaft“) ist als geschlossener Immobilienfonds mit einem Bürogebäude in Wien als Fondsobjekt („Fondsimmobilie“) und einem Fondsvolumen von EUR 36,9 Mio. zzgl. 5 % Agio konzipiert. Der Erwerb der Fondsimmobilie erfolgte über die österreichische Objektgesellschaft S & P Laxenburger Straße Immobilienentwicklungs GmbH & Co. OG (vormals S & P Laxenburger Straße Immobilienentwicklungs GmbH & Co. KG), Wien („Objektgesellschaft“), an der die Gesellschaft am 04.12.2009 99,95 % der Geschäftsanteile unter bestimmten aufschiebenden Bedingungen erwarb. Die aufschiebenden Bedingungen aus dem Kaufvertrag sind am 01.03.2010 eingetreten. Dementsprechend ist die Gesellschaft zum 01.03.2010 mit einer Beteiligung von 99,95 % in die Objektgesellschaft eingetreten. Der Kaufpreis betrug EUR 18,4 Mio.

Die Objektgesellschaft hat die Fondsimmobilie errichtet und hat diese zu einem größeren Teil an mehrere Konzerngesellschaften der Österreichischen Bundesbahnen („ÖBB“) vermietet. Die Fondsimmobilie wird im Wesentlichen als Büro genutzt. Die Gesamtmietfläche beträgt 15.456 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Österreichischen Bundesbahnen. Die Objektgesellschaft hält die Immobilie in Form eines Superädifikats (Besonderheit des österreichischen Immobilienrechts) als Immobile auf fremdem Grund und Boden. Der Superädifikatsvertrag wurde auf unbestimmte Zeit mit einem Kündigungsverzicht bis 31.12.2059 und einer Verlängerungsmöglichkeit bis zum 31.12.2084 geschlossen.

Die Fondsimmobilie wurde planmäßig im Februar 2010 fertiggestellt. Die Übergabe der vermieteten Flächen an die Mieter der ÖBB (insgesamt 9.336 m<sup>2</sup>) ist schrittweise bis zum 28.02.2010 erfolgt. Am 07.05.2010 hat die Objektgesellschaft mit Fabasoft Austria GmbH („Fabasoft“), Linz, einen Mietvertrag über 856 m<sup>2</sup> mit einem Mietbeginn zum 01.08.2010 und einer Laufzeit von sechs Jahren abgeschlossen. Für den übrigen Teil der Fondsimmobilie wurden und werden Mieter gesucht. Für 50 % der jeweils nicht vermieteten Flächen besteht eine Mietgarantie des Verkäufers bis zum 28.02.2014. Per 31.12.2010 waren insgesamt 10.192 m<sup>2</sup> vermietet, 5.084 m<sup>2</sup> der Bürofläche sind nicht vermietet. Davon sind 2.542 m<sup>2</sup> über die Mietgarantie abgedeckt.

Die KGAL GmbH & Co. KG („KGAL“), Grünwald, hat der Gesellschaft in 2009 eine Einzahlungs- und Platzierungsgarantie für einen Betrag von 36,9 Mio. gewährt. Ferner hat die Gesellschaft mit der KGAL in 2009 einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Verwaltung der Gesellschaft abgeschlossen, der auch die Erstellung des Fondskonzeptes, die geplante Verwaltung der Objektgesellschaft sowie die spätere Verwertung der Immobilie umfasst.

Der Immobilienfonds läuft auf unbestimmte Zeit; die Anleger können ihre Beteiligung erstmals zum 31.12.2024 kündigen. Zu Prognosezwecken wird eine Veräußerung der Fondsimmobilie zum 31.12.2022 angenommen. Bis zum 31.12.2022 sind prognosegemäß Ausschüttungen von 5,25 % bis 5,75 % p. a. an die Anleger vorgesehen. Die dazu erforderliche Liquidität soll die Gesellschaft durch Entnahmen aus der Objektgesellschaft erhalten, die die Mieteinnahmen erwirtschaften soll. Bei Veräußerung der Fondsimmobilie soll die prognostizierte Schlussauszahlung/-entnahme in Höhe von rund 107,1 % der Kapitaleinlage (ohne Agio) erfolgen.

## II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die Gesellschaft schließt ihr Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR -4.872 (Vorjahr TEUR -252) ab und liegt damit im Plan. Der Jahresfehlbetrag resultiert aus der Aufnahme der Geschäftstätigkeit und setzt sich wie folgt zusammen: Im Jahr 2010 sind sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR -4.242 (Vorjahr TEUR -164) entstanden. Diese resultieren im Wesentlichen aus Gebühren für die Eigenkapitalvermittlung (TEUR 2.545), Konzeptionskosten (TEUR 982), Kosten für die Platzierungs-garantie (TEUR 283), Kosten für die Prospekterstellung (TEUR 165), Beratungskosten (TEUR 150) sowie aus dem Verwaltungshonorar (TEUR 50). Des Weiteren sind Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 632 entstanden. Prognosegemäß erzielt die Gesellschaft ab dem Jahr 2018 Gewinne.

Der Jahresfehlbetrag von TEUR -4.872 (Vorjahr TEUR -252) wurde den Kapitalkonten der Kommanditisten zugewiesen. Der Kommanditistin Property Class Österreich 7 Managementgesellschaft mbH, Grünwald, wurde im Geschäftsjahr 2010 kein Jahresergebnis zugewiesen, da gemäß Gesellschaftsvertrag die Gewinn- und Verlustrechnung so vorzunehmen ist, bis alle Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts, hinsichtlich der Summe ihrer variablen Kapitalkonten gleichgestellt werden.

Die Objektgesellschaft ersetzt der Gesellschaft alle Aufwendungen, welche bei dieser im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung an der Objektgesellschaft sowie im Zusammenhang mit dem Beitritt der Investoren entstehen. Die Gesellschaft wird prognostiziert 95 % der Kosten für die Eigenkapitalvermittlung inklusive gegebenenfalls anfallen-

der Umsatzsteuer sowie der anfallenden Kosten aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag und der Konzeption an die Objektgesellschaft weiterbelasten. Eine Weiterbelastung ist erst in 2011, nach Vollplatzierung des Fonds, geplant.

Die Gesellschaft hält zum 31.12.2010 Anteile an der Objektgesellschaft in Höhe von EUR 31,9 Mio. Darin sind neben dem Kaufpreis in Höhe von EUR 18,4 Mio Einlagen in die Objektgesellschaft in Höhe von EUR 13,1 Mio enthalten. Im Oktober 2010 erfolgte eine Kaufpreisanpassung aufgrund des Mietvertragsabschlusses mit Fabasoft in Höhe von TEUR 613. Um diesen Betrag wurde der Beteiligungsbuchwert an der Objektgesellschaft erhöht.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Einlagen in Höhe von EUR 28,3 Mio. zuzüglich Agio eingeworben (76,7 % des geplanten Fondsvolumens). Aufgrund eines konzeptionsgemäßen Jahresfehlbetrags betrug das Eigenkapital EUR 24,8 Mio. Die Einzahlungs- und Platzierungs-garantie der KGAL belief sich zu diesem Zeitpunkt auf EUR 8,6 Mio.

Der Erwerb der Beteiligung an der Objektgesellschaft wurde zunächst durch ein Darlehen der Bayerische Landesbank, München und der Hamburger Sparkasse AG, Hamburg, zwischenfinanziert. Das Darlehen wurde während des Geschäftsjahres mit EUR 32,5 Mio. in Anspruch genommen. Hiervon wurden EUR 26 Mio. durch eingezahltes Eigenkapital zurückgeführt.

Die Gesellschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2010 jederzeit nachgekommen.

Die Entnahmen in Höhe von zeitanteilig 5,25 % für das Geschäftsjahr 2010 konnten prognosegemäß erfolgen.

### III. Risikomanagement und zukünftige Entwicklung

Die Gesellschaft wurde in das Risikomanagement des Geschäftsbesorgers KGAL eingebunden. Neben rechtlichen und steuerlichen Risiken unterliegt die Gesellschaft den branchentypischen Bonitäts-, Markt- und Liquiditätsrisiken sowie allgemeinen operativen Unternehmensrisiken.

Der Kaufpreis der Fondsimmoblie wurde durch einen externen Gutachter bestätigt.

Die Objektgesellschaft hat die Strauss & Partner Immobilien GmbH, Wien, mit dem kaufmännischen Facility Management und die first facility GmbH, Wien, mit dem technischen und infrastrukturellen Facility Management beauftragt. Die Tochtergesellschaft KGAL Asset Management Österreich GmbH, Wien, übernimmt die Kontrolle und Überwachung der Dienstleister.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wird maßgeblich durch die Entwicklung der Beteiligung an der Objektgesellschaft bestimmt. Die Immobilie wird in der Objektgesellschaft zum Stichtag mit fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 45.174 bilanziert. Das Eigenkapital der Objektgesellschaft beträgt TEUR 9.130. Zur Finanzierung der Erstellung der Immobilie bestehen Darlehen in Höhe von TEUR 36.616. Die wirtschaftliche Lage der Objektgesellschaft ist im Wesentlichen abhängig von den Möglichkeiten der Vermietung, der Anschlussvermietung und der Veräußerung der Immobilie, die von der Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes bestimmt werden. Insbesondere die Möglichkeiten der Vermietung der von der ÖBB als Rechenzentrum genutzten Räumlichkeiten nach Auslaufen des Mietvertrags sind für den Wert der Immobilie

bedeutsam. Zudem ist die Entwicklung der Objektgesellschaft abhängig von künftigen Instandhaltungsaufwendungen bis zur Veräußerung.

Wesentliche Chancen und Risiken sind daher in der Wiedervermarktung der Fondsimmoblie nach Auslaufen der bestehenden Mietverträge sowie bei Veräußerung der Fondsimmoblie zu sehen.

Der Immobilienmarkt in Wien wird seit Jahren als sehr stabil eingeschätzt. Aufgrund des Rückgangs der Neuflächenproduktion bei gleichzeitig stabiler Vermietungsleistung wird mittelfristig mit einer Verknappung an modernen Büroflächen gerechnet.

Die Konzerngesellschaften der ÖBB haben sich verpflichtet, die Räumlichkeiten für 20 Jahre zu mieten mit einer einmaligen Option zur Verlängerung auf 25 Jahre. Ihre Bonitätsstärke ist vom österreichischen Kreditschutzverband als gut bis sehr gut bewertet worden. Aufgrund der örtlichen Nähe zum neuen Hauptbahnhof, zum Stellwerk der ÖBB und der künftigen Konzernzentrale geht die Geschäftsführung grundsätzlich von einer sehr langfristigen Nutzung der Räumlichkeiten durch die ÖBB aus. Über die Anschlussvermietung der als Rechenzentrum vermieteten Flächen nach Ablauf der derzeit vereinbarten Mietverträge lassen sich derzeit keine verlässlichen Schätzungen abgeben.

Die Gesellschaft ist gemeinsam mit ihrer Komplementär-GmbH persönlich haftender Gesellschafter der Objektgesellschaft. Gegenüber der Objektgesellschaft hat die Gesellschaft noch nicht geleistete Einlageverpflichtungen in Höhe von EUR 19,2 Mio.

Die Objektgesellschaft hat eine Langfristfinanzierung mit einer österreichischen Bank mit einem Höchstbetrag von bis zu EUR 41,5 Mio. und einer Laufzeit bis spätestens 31.03.2015 abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2010 wurden hiervon insgesamt EUR 36,6 Mio. abgerufen. Risiken aus der variablen Verzinsung des Darlehens werden durch einen ab dem 01.03.2010 abgeschlossenen Zinsswap begrenzt, der kurzfristige Zinsbelastungen gegen langfristig fixierte Zahlungen tauscht.

Derzeit sieht die Geschäftsführung daher keine Risiken in Bezug auf die Entwicklung der Beteiligung an der Objektgesellschaft. Hinweise auf Geschäftsrisiken, die einen konzeptionsmäßigen Verlauf gefährden, liegen derzeit nicht vor.

#### **IV. Wesentliche Vorgänge nach dem Bilanzstichtag**

Die Zwischenfinanzierung des Eigenkapitals wurde von der KGAL übernommen. Die Zwischenfinanzierung valutiert derzeit mit EUR 5,8 Mio. Das Darlehen mit einer Darlehenssumme von bis zu EUR 7,2 Mio. ist per 31.12.2011 zur Rückzahlung fällig. Die Zeichnungsfrist für Einlagen endet am 31.12.2011. Die Einzahlungs- und Platzierungsgarantie der KGAL wurde bis zu diesem Zeitpunkt verlängert. Per 29.07.2011 wurden Einlagen in Höhe von EUR 30.738.500 zuzüglich Agio eingeworben.

Im Rahmen einer Umsatzsteuersonderprüfung wurde die umsatzsteuerliche Unternehmereigenschaft der Fondsgesellschaft nicht anerkannt. Daher ergibt sich ein Aufwand für nicht erstattungsfähige Vorsteuer in Höhe von TEUR 157. Auf Rechtsmittel wurde zur Vermeidung weiterer Kosten verzichtet.

Die Objektgesellschaft hat im Jahr 2011 Mietverträge mit der Carl Zeiss GmbH, Wien (Laufzeit 7 Jahre 6 Monate), der Orange Business Austria GmbH, Wien (Laufzeit 8 Jahre) und

der reinisch Austria GmbH, Graz (Laufzeit rund 5 Jahre) abgeschlossen. Die Bonitätsstärke der Mieter ist vom österreichischen Kreditschutzverband als gut bis sehr gut bewertet worden. Mit jeder Vermietung bis zum 28.02.2014 erfolgt eine Kaufpreisanpassung. Daraus ergeben sich Kaufpreisanpassungen in Höhe von insgesamt ca. TEUR 540. Der verbleibende Leerstand unter Berücksichtigung der Mietergarantie beträgt noch 1.355 m<sup>2</sup>.

Der Verkäufer und Mietgarant Strauss & Partner Immobilien GmbH, Wien, wurde gemäß Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 16.03.2011 in Strauss Immobilien Treuhand GmbH umfirmiert. Die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag, einschließlich der Mietergarantie, verbleiben bei der Strauss Immobilien Treuhand GmbH, Wien. Zum Stichtag 30.06.2011 waren mehr als 50% der garantierten Flächen vermietet. Deshalb steht dem Verkäufer gemäß Kaufvertrag bis zum Ende der Mietgarantielaufzeit weiterhin Vermietungsexklusivität für den durch seine Mietergarantie unterlegten Leerstand zu.

Grünwald, den 29.07.2011

Die geschäftsführende Gesellschafterin  
Property Class Österreich 7 Managementgesellschaft mbH,  
Grünwald

gez. Holderer                      gez. Dr. Wolf                      gez. Ziegler

Die persönlich haftende Gesellschafterin  
Property Class Österreich 7 Beteiligungsgesellschaft mbH,  
Grünwald

gez. Holderer                      gez. Dr. Wolf                      gez. Ziegler

Unter der Bedingung, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 festgestellt wird, haben wir den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wie folgt erteilt:

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG, Grünwald

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten

Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Property Class Österreich 7 GmbH & Co. KG, Grünwald. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 4. August 2011

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Techet

Wirtschaftsprüfer



Sunkel

Wirtschaftsprüferin



## Verbraucherinformationen für den Fernabsatz

Der erste Absatz (mit Adressangabe) im Abschnitt „13. Außer-gewöhnliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren“ des Kapitels „Verbraucherinformationen für den Fernabsatz“ im Verkaufsprospekt (Seite 190) wird durch den folgenden Absatz (mit Adressangabe) ersetzt:

Investoren können (unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen) die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Sie dient der außergerichtlichen Streitbeilegung von Beschwerden im Zusammenhang mit Zahlungsdiensten (§§ 675c bis 676c BGB) und dem Fernabsatz von Finanzdienstleistungen. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank  
– Schlichtungsstelle –  
Postfach 11 12 32  
60047 Frankfurt am Main  
Tel: 069/2388-1907  
Fax: 069/2388-1919  
schlichtung@bundesbank.de  
www.bundesbank.de

## Zusatzinformationen Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung

Das Kapitel des Verkaufsprospektes „Zusatzinformationen Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung“ (ab Seite 191) wird im Hinblick auf die Angaben gemäß § 12 Absatz 2 Nr. 1, 2 und 3 VermVerkProspV wie folgt aktualisiert:

Die KGAL ist Darlehensgeber der Eigenkapitalzwischenfinanzierung (siehe Abschnitt „Informationen zur Zwischenfinanzierung“ auf Seite 12). Die Mitglieder der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft sind zugleich Mitglieder der Geschäftsführung der KGAL.

Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft nicht tätig für

- Unternehmen, die mit dem Vertrieb der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft betraut sind,
- Unternehmen, die der Fondsgesellschaft Fremdkapital zur Verfügung stellen, sowie
- Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen

(§ 12 Absatz 2 Nr. 1, 2 und 3 VermVerkProspV).

## Informationen zum Initiator

Das Kapitel des Verkaufsprospektes „Der Initiator“ (ab Seite 30) sowie der Abschnitt „Informationen zum Initiator und zu weiteren Vertragspartnern“ des Nachtrages Nr. 1 vom 26.11.2010 (dort ab Seite 17) werden wie folgt ergänzt:

Feri EuroRating Services hat die KGAL im Juni 2011 erneut mit der Note „AA“ als Emissionshaus mit sehr hoher Qualität<sup>1)</sup> bewertet und damit das Rating vom Oktober 2009 bestätigt.

Ebenso hat Scope Analysis die KGAL im Juni 2011 erneut als Emissionshaus mit sehr hoher Managementqualität ausgezeichnet und ihr dafür die Note „AA“ verliehen<sup>2)</sup>, womit das Rating vom November 2009 bestätigt wird.

Die Bewertungen wurden im Auftrag und auf Kosten der KGAL durchgeführt. Sie werden regelmäßig überprüft und gegebenenfalls aktualisiert.

1) Rating-Klassen: AAA (Unternehmen außergewöhnlich hoher Qualität) bis E- (Unternehmen ohne jegliche Qualität).

2) Rating-Klassen: AAA (Aufstellung des Unternehmens zeigt hervorragende Qualität) bis D (Aufstellung des Unternehmens ist zur Erreichung seiner Zielvorgaben im Wesentlichen nicht geeignet).

## Impressum

Prospektausgeber / Initiator / Anbieter:

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

Gestaltung und Gesamtherstellung:

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

Bildnachweis:

Kurt Kuball (Titelfoto)

Redaktionsstand:

10.08.2011

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung  
des oben genannten Prospektausgebers.

Hergestellt in der Bundesrepublik Deutschland

© KGAL 2011

KGAL GmbH & Co. KG,

vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin  
KGAL Verwaltungs-GmbH, diese vertreten durch ihre Ge-  
schäftsführer

Gert Waltenbauer

Stefan Ziegler

