

PROPERTYCLASS ÖSTERREICH 7 LAXENBURGER STRASSE 2, WIEN KURZINFORMATION





Schloss Belvedere

Nicht nur am Belvedere: Gute Aussichten für Investoren

Mit dem geschlossenen Fonds PropertyClass Österreich 7 setzen wir unsere erfolgreiche Reihe österreichischer Immobilienfonds mit einer Büroimmobilie in Wien fort.

Wien ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Österreichs und zeichnet sich durch ein seit Jahren stabiles und im internationalen Vergleich moderates Mietpreisniveau aus.

Die Fondsimmobilie Laxenburger Straße 2 liegt nur drei U-Bahnstationen vom Stephansdom entfernt, direkt am Südbahnhof und damit unmittelbar neben dem bedeutendsten Infrastruktur- und Stadtentwicklungsprojekt Wiens, dem neu entstehenden Wiener Hauptbahnhof mit angrenzender BahnhofCity.

Das Verwaltungsgebäude wird Ende Februar 2010 fertig gestellt und ist bereits jetzt bis ins Jahr 2025 bzw. 2030 zum größeren Teil an Konzerngesellschaften der Österreichischen Bundesbahnen Holding AG (ÖBB-Konzern) vermietet. Der ÖBB-Konzern ist eines der größten Unternehmen des Landes. Die sehr guten Unternehmensbewertungen des österreichischen Kreditschutzverbandes belegen die Bonitätsstärke der einzelnen Mieter – ein solides Fundament für eine Investition in bewegten Zeiten wie diesen.

Gute Gründe für eine Beteiligung

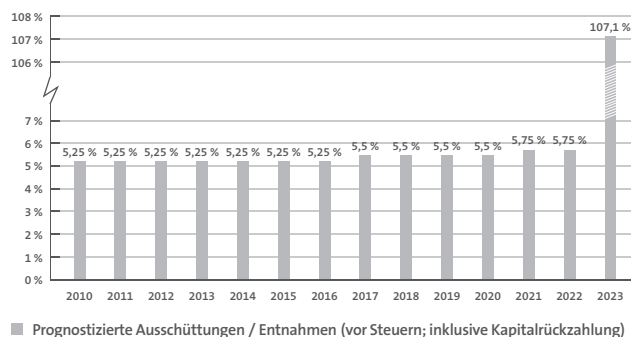
- Langfristige Mietverträge über 15 bzw. 20 Jahre bis 2025 bzw. 2030 und vierjährige Mietgarantie für die Hälfte der noch nicht vermieteten Büroflächen und Stellplätze, somit bereits vor Fertigstellung der Fondsimmobilie insgesamt 87% der prognostizierten Gesamtmieteinnahmen vertraglich gesichert
- Bonitätsstarke und staatsnahe Mieter (ÖBB-Konzerngesellschaften)
- Sehr gute, zentrumsnahe Lage innerhalb des Entwicklungsgebietes des neu entstehenden Hauptbahnhofs Wien
- Neubau mit hochwertiger Ausstattung und hohem Wiedererkennungswert in werbewirksamer Lage
- Stabilität des Büroimmobilienmarktes Wien im Vergleich zu anderen europäischen Märkten
- Weitgehend inflationsgeschützte Geldanlage in Sachwerten im Euro-Währungsraum
- Prognostizierte Ausschüttungen/Entnahmen von 5,25% p.a. steigend auf 5,75% p.a. bezogen auf die Kapitaleinlage (ohne Agio)
- Attraktive steuerliche Situation durch Steuerfreibeträge und Wegfall des Progressionsvorbehalts für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung



Investition in einen soliden Sachwert

Die Anlage auf einen Blick (PROGNOSE; Stand: 30.12.2009)

Mindestbeteiligung ¹⁾	EUR 10.000
Frühester Beitrittstermin	28.02.2010
Prognosezeitraum	12 Jahre und 10 Monate (01.03.2010 bis 31.12.2022)
Prognostizierte Ausschüttungen / Entnahmen p. a. ²⁾⁴⁾ (jeweils zum 15.02. des Folgejahres)	2010 bis 2016: rund 5,25 % 2017 bis 2020: rund 5,50 % 2021 bis 2022: rund 5,75 %
Prognostizierte Schlussauszahlung / -entnahme im Jahr 2023 ³⁾⁴⁾	rund 107,1 %



- 1) Zuzüglich 5 % Agio. Die Gesamthöhe der Provisionen übersteigt das Agio.
- 2) Im Beitrittsjahr zeitanteilige Berechnung ab dem ersten Kalendertag des auf den Beitritt folgenden Monats.
- 3) Unter der Annahme, dass die Fondsimmoblie zum 31.12.2022 unter Einhaltung der getroffenen Annahmen zum prognostizierten Veräußerungserlös (siehe hierzu im Beteiligungsprospekt ab Seite 91) verkauft wird.
- 4) Jeweils bezogen auf die Kapitaleinlage (ohne Agio). Die angegebenen Ausschüttungen / Entnahmen beinhalten auch die Kapitalrückzahlungen. Weitere Einzelheiten zu Ausschüttungen / Entnahmen sowie zur steuerlichen Behandlung sind dem Beteiligungsprospekt (Kapitel „Die Prognoserechnung“ ab Seite 84 und „Die steuerlichen Grundlagen“ ab Seite 126) zu entnehmen.

Risiken der Beteiligung sind unter anderem:

- Unternehmerische Beteiligung mit der Möglichkeit des Totalverlustes
- Eingeschränkte Handelbarkeit der Beteiligung mangels funktionsfähigem Zweitmarkt
- Abhängigkeit von den jetzigen und künftigen Mietern
- Negative Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes und der Marktmieten
- Wirtschaftliche Entwicklungen können sich negativ auf den Verkaufserlös auswirken
- Nichtanerkennung der steuerlichen Konzeption und/oder Änderung der Steuergesetze

Bei dem Beteiligungsangebot PropertyClass Österreich 7 handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die mit Chancen und Risiken verbunden ist. Eine ausführliche Darstellung der vorgenannten sowie weiterer Risiken entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Beteiligungsprospekt, Kapitel „Die Risikohinweise“.

Wien: Metropole, Wirtschaftszentrum und Büromarkt

Immobilienstandort

Wien ist zugleich Hauptstadt und das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Österreichs. Die meisten österreichischen Verwaltungsstellen sowie staatsnahe Betriebe wie z. B. die Österreichischen Bundesbahnen haben ihren Sitz in Wien. Ebenso ist Wien Standort wichtiger internationaler Organisationen wie z. B. der UNO (Vereinte Nationen). Als Kulturmetropole von Weltruf und für seine Lebensqualität bekannt, belegt Wien in der aktuellen Mercer-Studie 2009 (Mercer's world-wide quality of living survey) Rang 1 als die Stadt mit der weltweit höchsten Lebensqualität.

Mit fortschreitender EU-Osterweiterung ist Wien ins Zentrum der Europäischen Union gerückt. Zahlreiche internationale Konzerne, wie z. B. Allianz oder Siemens, steuern von hier aus ihr Osteuropageschäft.

Wien verfügt aktuell über ein Büroflächenangebot von rund 10,5 Mio. m². Aufgrund der weiterhin angespannten wirtschaftlichen Situation und dem erschwerten Zugang zu Finanzierungen für Projektentwickler wird die Neuschaffung von Flächen auch in den kommenden zwei Jahren auf niedrigem Niveau erwartet. Wien zeichnet sich seit Jahren durch ein stabiles und im internationalen Vergleich moderates Mietpreinsniveau aus.

Das Transaktionsvolumen ist im Jahr 2009 gegenüber dem fast völligen Stillstand im zweiten Halbjahr 2008 deutlich

gestiegen. Das Niveau liegt zwar immer noch spürbar unter dem Niveau der Vorjahre, jedoch wird für das Jahr 2010 ein steigendes Transaktionsvolumen prognostiziert.

Fondsimmobilie in zentraler Lage

Die Fondsimmobilie befindet sich rund 2,5 km südlich des Wiener Stadtzentrums in unmittelbarer Nähe des Südbahnhofs im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten und grenzt direkt an das Planungsgebiet des neuen Wiener Hauptbahnhofs an. Dessen Errichtung mit angrenzender BahnhofCity als zentrales Element des neu entstehenden Stadtviertels ist eines der bedeutendsten Infrastruktur- und Stadtentwicklungsprojekte in Wien. Getragen wird dieses Projekt von den Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB) sowie der Stadt Wien. Der neue Wiener Hauptbahnhof, in den ab 2012 die ersten Züge einfahren sollen, wird damit voraussichtlich zu einem wichtigen Knotenpunkt des europäischen Schienenverkehrs werden.

Die Fondsimmobilie liegt an der Laxenburger Straße, wenige Meter vom Südtiroler Platz mit U- und S-Bahnanschluss und nur ein paar Schritte von der Favoritenstraße entfernt, die als Fußgängerzone zahlreiche Geschäfte und Lokale sowie in rund 300 Metern Entfernung zur Fondsimmobilie ein Shoppingcenter (Columbus Center) mit rund 15.500 m² Verkaufsfläche beherbergt. Schloss Belvedere und der Schweizer Garten sind fußläufig in kürzester Zeit erreichbar, der Stephansdom ist nur drei U-Bahnstationen entfernt.

Standort der Fondsimmobilie (Laxenburger Straße 2)



Neubau mit hochwertiger Ausstattung

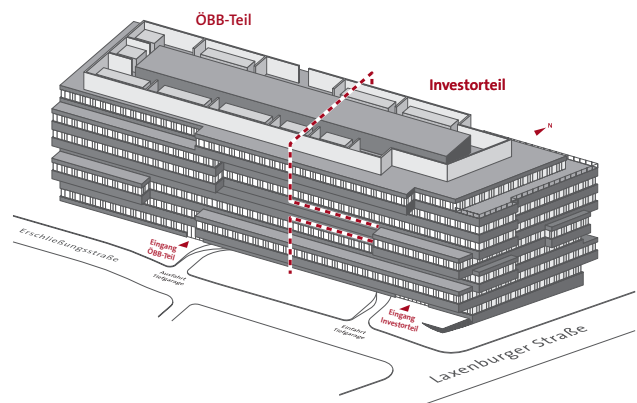
Fondsimmobilie Laxenburger Straße 2

Bei der Fondsimmobilie handelt es sich um ein freistehendes Verwaltungsgebäude mit Büro-, Rechenzentrums- und Lagerflächen. Der Neubau, dessen Fertigstellung Ende Februar 2010 geplant ist, hat eine vermietbare Fläche mit hochwertiger Ausstattung von insgesamt 15.457 m² sowie 91 Tiefgaragenstellplätze. Er umfasst sieben oberirdische Geschosse und zwei Untergeschosse.

Die Konzeption des Gebäudes sieht einen kubischen Baukörper mit einer Länge von rund 100 m und einer Gebäudetiefe von rund 30 m vor. Der Grundrisszuschnitt lässt flexible Bürokonzepte wie Einzel- und Gruppenbüros sowie Großraumbüros unterschiedlicher Größe zu.

Die Errichtung der Fondsimmobilie erfolgt auf einem Grundstück der ÖBB-Infrastruktur AG. Grundlage für die langfristige Nutzung des Grundstücks ist ein sogenannter Superädifikatsvertrag (siehe hierzu die Erläuterungen im Beteiligungsprospekt ab Seite 120), welcher die unbefristete Anmietung des Grundstücks durch die österreichische Objektgesellschaft regelt. Darüber hinaus hat der Vermieter einen Kündigungsverzicht bis zum Jahr 2059 ausgesprochen mit der Maßgabe einer automatischen Verlängerung bis zum Jahr 2084, soweit einer solchen nicht triftige Gründe entgegenstehen. Der Mietzins ist ab Fertigstellung der Fondsimmobilie samt der Übergabe der Mietflächen zu entrichten.

Fondsimmobilie Laxenburger Straße 2 (vereinfachte Darstellung)



Erwerb der Fondsimmobilie

Eigentümerin der Fondsimmobilie ist eine österreichische Objektgesellschaft, an der sich die Fondsgesellschaft zu 99,95% unmittelbar beteiligen wird. Der Erwerb der Anteile steht unter aufschiebenden Bedingungen, insbesondere die Fertigstellung des Neubaus und die Übernahme des Mietgegenstandes durch die Mieter des ÖBB-Konzerns, die voraussichtlich im März 2010 eintreten werden.

Fondsimmobilie Laxenburger Straße 2, Ansicht der Front zur Laxenburger Straße



Foto: Kurt Kuball

Langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern

Vermietungsstand

Bereits vor Fertigstellung der Fondsimmoblie konnten rund 87% der prognostizierten Gesamtmieteinnahmen vertraglich gesichert werden. Davon entfallen rund 74% der prognostizierten Gesamtmieteinnahmen auf langfristige Mietverträge mit fünf Konzerngesellschaften der Österreichischen Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft und rund 13% auf eine vierjährige Mietgarantie. Rund 60% der Gesamtfläche sind vermietet, weitere 20% der Mietfläche deckt die vierjährige Mietgarantie ab. Die 91 Stellplätze sind noch nicht vermietet. Rund 50% der Stellplätze werden durch die vierjährige Mietgarantie abgedeckt. Es wird von einer sukzessiven Vermietung aller leer stehenden Flächen ausgegangen.

Der ÖBB-Konzern ist der größte Mobilitätsanbieter Österreichs. Mit rund 42.300 Mitarbeitern, Gesamterträgen von rund EUR 5.831 Mio. und einem Investitionsvolumen von rund EUR 2.782 Mio. im Jahr 2008 zählt der ÖBB-Konzern zu den größten Unternehmen und Arbeitgebern des Landes.

Die Mieter der Fondsimmoblie sind ÖBB-Konzerngesellschaften, deren Bonitätsrisiken durch den österreichischen Kreditschutzverband jeweils als sehr gering bewertet werden. Bei den Mietern handelt es sich jeweils um eigenständige juristische Personen. Es besteht keine Einstandspflicht der ÖBB-Holding AG für Verbindlichkeiten dieser Gesellschaften. Weitere Informationen zu Mietern und Mietverträgen finden sich im Beteiligungsprospekt im Kapitel „Die Vermietung und Bewirtschaftung“.

Mietverträge

Sämtliche mit den ÖBB-Konzerngesellschaften abgeschlossenen Mietverträge sind unbefristet. Der Mietbeginn erfolgt mit Erfüllung der Übernahmebedingungen des Mietgegenstandes, frühestens jedoch mit dem verbindlichen Übergabetermin. Eine Kündigung der Mietverträge kann zu jedem Quartalsende unter Einhaltung einer einjährigen (Mieter) bzw. zweijährigen (Vermieter) Kündigungsfrist erfolgen. Daneben wurden zulässige und wirksame beiderseitige Kündigungsverzichte von 15 bzw. 20 Jahren samt einer mieterseitigen Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren vereinbart.

Alle abgeschlossenen Mietverträge sind indexiert. Eine Anpassung der Miete erfolgt auf Verlangen des Vermieters im Verhältnis der gesamten eingetretenen Veränderung des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 2005) im Vergleich zur Indexzahl der jeweiligen Ausgangsbasis.

Die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der mieterseitigen Endgeräte aller haustechnischen Anlagen obliegt den Mietern. Im Übrigen obliegt die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der haustechnischen Anlagen dem Vermieter. Darüber hinaus haben die Mieter sämtliche Betriebs- und Nebenkosten zu tragen, die mit dem Betrieb und der Benutzung des Mietgegenstandes sowie des Gebäudes und der dazu gehörigen Flächen, Anlagen und Einrichtungen anfallen.

Laxenburger Straße 2, Innenansicht



Foto: Kurt Kuball

Daten und Fakten zur Beteiligung

Investition / Finanzierung

Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund EUR 77,9 Mio. Der Kaufpreis der Fondsimmoblie beläuft sich auf Basis der prognostizierten Vermietung insgesamt auf rund EUR 69,2 Mio. Die Finanzierung erfolgt über Kommanditkapital und Agio in Höhe von insgesamt rund EUR 38,7 Mio. sowie über Fremdkapital in Höhe von EUR 39,2 Mio. Die Fondsgesellschaft hat bis zur vollständigen Platzierung des Kommanditkapitals eine Zwischenfinanzierung vereinbart.

Einzahlungs- und Platzierungsgarantie

Die KGAL GmbH & Co. KG garantiert die vollständige Einzahlung und Platzierung des erforderlichen Kommanditkapitals in Höhe von bis zu EUR 36,9 Mio. bis zum 31.03.2011. Weitere Informationen hierzu finden sich im Kapitel „Die rechtlichen Grundlagen“ des Beteiligungsprospektes.

Ausschüttungen / Entnahmen

Die prognostizierten Ausschüttungen/Entnahmen bezogen auf die Kapitaleinlage (ohne Agio) betragen anfänglich 5,25 % p. a., steigend auf 5,75 % p. a. Reguläre Ausschüttungen/Entnahmen erfolgen jeweils nachschüssig zum 15.02. des Folgejahres, erstmals zum 15.02.2011.

Beitritt / Mindestbeteiligung

Der Beitritt der Investoren zur Fondsgesellschaft ist jeweils monatlich bis zum 31.03.2011 möglich (vorbehaltlich einer vorherigen Vollplatzierung/Schließung). Die Zeichnungsfrist kann vom geschäftsführenden Kommanditisten zweimal um bis zu jeweils sechs Monate verlängert werden. Die Mindestbeteiligung beträgt EUR 10.000; höhere Beteiligungssummen (Kapitaleinlagen) müssen jeweils auf volle EUR 1.000 lauten. Auf die jeweilige Kapitaleinlage ist ein Agio in Höhe von 5 % zu leisten.

Steuerliche Behandlung der Investoren

Die Investoren erzielen aus der Fondsgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen in Österreich. In Österreich zu versteuernde Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind nach dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Österreich und Deutschland in Deutschland grundsätzlich steuerfrei. In Österreich geltende Freibeträge und individuelle Steuersätze sowie die deutsche Kapitalertragsteuer auf Zinserträge sind zu beachten. Für Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien in Österreich findet der Progressionsvorbehalt im deutschen Steuerrecht keine Anwendung mehr. Während des Prognosezeitraums erfolgt annahmegemäß nach derzeit geltender Gesetzeslage keine Besteuerung der Mieteinkünfte deutscher Investoren in Österreich bis zu einer Beteiligungshöhe von rund EUR 75.000 zuzüglich Agio, sofern die Investoren über das vorliegende Beteiligungsangebot hinaus keine Einkünfte beziehen, für die Österreich ein Besteuerungsrecht zusteht. Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen in Deutschland seit dem 01.01.2009 der Abgeltungsteuer, falls diese nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Vermietungseinkünften stehen.

Der Initiator

Initiator des hier kurz vorgestellten Beteiligungsangebotes ist die KGAL GmbH & Co. KG mit Sitz in Grünwald bei München. Die KGAL Gruppe konzipiert seit über 40 Jahren innovative Finanzierungslösungen. Seit rund 30 Jahren initiiert und verwaltet sie Beteiligungsangebote für private und institutionelle Investoren. Mit Erfahrung, Professionalität und strategischen Partnerschaften verfügt die KGAL über die entscheidenden Voraussetzungen, um ihren Investoren erfolgreiche Investitionsmöglichkeiten bieten zu können. Bis zum 31.12.2008 hat die KGAL Gruppe insgesamt 323 Beteiligungsangebote mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 24 Mrd. initiiert. Daran haben sich rund 125.800 private und institutionelle Investoren (inklusive Mehrfachzeichnungen) mit einem Eigenkapital von rund EUR 10,3 Mrd. beteiligt.

Überreicht durch:

Diese Kurzinformation über das Beteiligungsangebot ist unverbindlich und ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie ist kein Angebot und keine Anlageberatung. Eine Beteiligung an der Vermögensanlage kann aufgrund dieser Kurzinformation nicht erfolgen. Eine ausführliche Darstellung des Angebotes (insbesondere auch der damit verbundenen Risiken) entnehmen Sie bitte dem alleinverbindlichen, veröffentlichten Verkaufsprospekt, den Ihr Finanzberater oder wir, die KGAL, Ihnen gerne kostenlos aushändigen.

Impressum:

Herausgeber: KGAL GmbH & Co. KG, Tölzer Straße 15, 82031 Grünwald
Gesamtherstellung / Druck: Mediahaus Biering GmbH, Grafischer Betrieb, Freisinger Landstraße 21, 80939 München
Bildnachweis: Thomas L. Fischer, Kurt Kuball
Redaktionsstand: 30.12.2009.

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