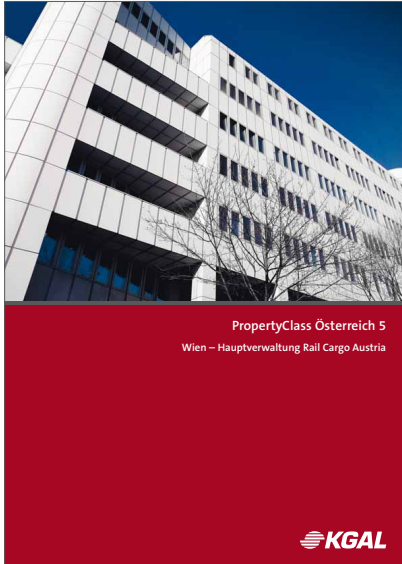


Statusbericht

KGAL PropertyClass Österreich 5



PropertyClass Österreich 5
Wien – Hauptverwaltung Rail Cargo Austria



Initiator	KGAL
Fonds	Nr. 199 - PropertyClass Österreich 5
Fondssegment	Immobilienfonds Österreich
Tranche	Beitritt 2007
geplante Laufzeit	15 Jahre
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Währung	EUR
Agio	5%
Gesamtinvestition (Ist)	57.855.663 EUR
Eigenkapital (Ist)	27.100.500 EUR
Fremdkapitalquote (Ist)	53,16%
Fremdkapital Währung	EUR
Ausschüttungstermine	jährlich, zum 15. Februar Folgejahr
Letzte Ausschüttung	5,5% am 15.02.2013
Nächste Ausschüttung (Plan)	5,5% am 14.02.2014
Haupteinkunftsarten	Auslandseinkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Fondskonzept

Der Anleger hat sich über einen Treuhänder oder direkt als Kommanditist an der KELASI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG beteiligt. Die Fondsgesellschaft investierte in ein im Jahr 1984 errichtetes und 2007 generalsaniertes Bürogebäude in Wien. Das Objekt ist vollständig durch einen unbefristeten Mietvertrag mit 10-jährigem Kündigungsverzicht an die Rail Cargo Austria AG, ein Teilkonzern der Österreichischen Bundesbahnen-Holding AG, vermietet.

Fondsobjekt

Bürogebäude Wien	
Standort	1030 Wien, Erdberger Lände 40 - 48; 3. Gemeindebezirk
Baujahr	1984
Nutzungsart	Büro
Nutzfläche	18.600 m ²
Hauptmieter	Hauptverwaltung Rail Cargo Austria AG (100% der Mieteinnahmen)
Laufzeit Mietvertrag	unbefristet, erste Kündigungsmöglichkeit zum 30.06.2017
Vermietungsstand (Ist)	100% zum 31.12.2012

Steuerliche Besonderheiten

Unter DBA Versteuerung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Österreich. Diese sind in Deutschland steuerbefreit. In Österreich ist ein persönlicher Freibetrag auf Erträge nutzbar.

Besondere Ereignisse

Keine

Aktuelle Situation

Die Gesellschaft entwickelt sich bisher planmäßig. Durch höhere Zinseinnahmen und Kosteneinsparungen bei der Investition konnte von Beginn an eine höhere Liquiditätsreserve als prospektiert erreicht werden. Aufgrund dessen konnten für die Jahre 2008 und 2009 höhere Ausschüttungen als geplant erfolgen.

Die Immobilie ist in einem guten Zustand und liegt in einer attraktiven Lage. Die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen lagen unter Plan. Der Mietvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann frühestens mit Wirkung zum 30.06.2017 gekündigt werden. Erste Kündigungen von kleineren Teilflächen sind im Jahr 2014 möglich.

Ab Juli 2013 hat der Mieter von seinem Recht zur Untervermietung an Unternehmen der ÖBB-Holding AG Gebrauch gemacht und rund 30% der Mietfläche an das Schwesterunternehmen ÖBB-Shared Service Center Gesellschaft mbH untervermietet. Im Zuge der Umstrukturierung innerhalb der ÖBB-Holding AG wird es vermutlich zu weiteren Untermietverhältnissen oder Übertragungen der Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis auf weitere Unternehmen der ÖBB-Holding AG kommen.

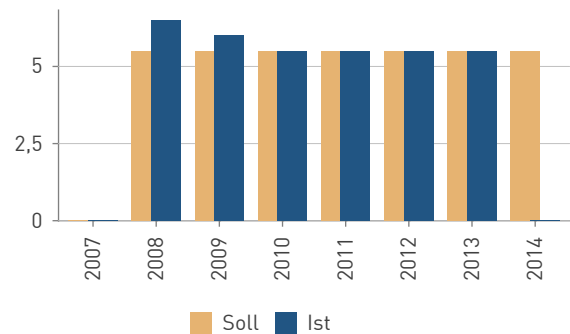
Durch leicht unter der Prognose liegende Mieteinnahmen aufgrund einer geringeren Mietindexierung infolge der Entwicklung des Verbraucherpreisindex, liegt die Liquiditätsreserve seit dem Geschäftsjahr 2010 etwas unter Plan. Trotzdem geht das Management der Fondsgesellschaft derzeit davon aus, dass die Fondsentwicklung weiterhin planmäßig verläuft und die für das Jahr 2013 prognostizierte Ausschüttung in Höhe von 5,5% erfolgen kann.

Kennzahlenanalyse

Die Ausschüttungen fielen bisher höher aus als prospektiert. Die Liquiditätsreserve liegt leicht unter Plan, die Entwicklung des Fremdkapitalstands verläuft planmäßig.

Ausschüttung

Jahr	Soll	Ist	Differenz
2007-2009	11,00%	12,50%	1,50%
2010	5,50%	5,50%	0,00%
2011	5,50%	5,50%	0,00%
2012	5,50%	5,50%	0,00%
2013	5,50%	5,50%	0,00%
Summe	33,00%	34,50%	



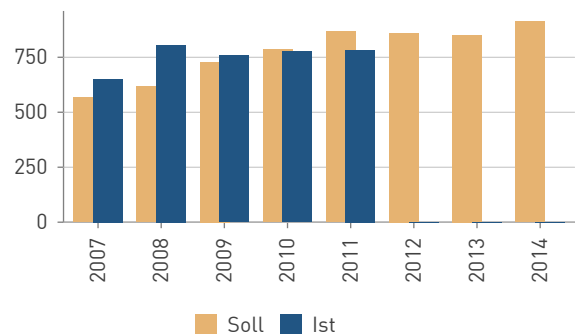
Fremdkapitalstand

Jahr	Soll (in TEUR)	Ist (in TEUR)	Differenz (in TEUR)
2007-2009
2010	30.387	30.387	0
2011	30.237	30.237	0
2012	29.936	29.936	0
2013	29.560		



Liquiditätsreserve

Jahr	Soll (in TEUR)	Ist (in TEUR)	Differenz (in TEUR)
2007-2009
2010	786	777	-9
2011	868	784	-84
2012	861		
2013	852		



Erstellungsdatum / Aktuelle Unterlagen

Aktueller Geschäftsbericht	Jahresabschluss 2012 (06.11.2013)
Aktuellste Bestandsunterlage	Ausschüttung 2013 (30.01.2014)
Erstellungsdatum Statusbericht	07.11.2013

Hinweise

- Tabellen Ausschüttung, Fremdkapitalstand und Liquiditätsreserve:

Die Soll-Werte entsprechen den Angaben aus dem Verkaufsprospekt. Ist-Werte in Klammer entsprechen, sofern vorhanden, den aktuellen Prognosewerten. Ist-Werte ohne Klammer geben den tatsächlichen Wert wieder. Liegen keine Werte vor, bleiben die dazugehörigen Zeilen leer. Abweichend von den Angaben in der Ausschüttungstabelle können die tatsächlich geflossenen Ausschüttungen in Abhängigkeit der Einzahlungstermine der Beteiligungssumme geringer ausgefallen sein (anteilige Ausschüttung).

- Texte und Inhalte:

Grundlage der Informationen sind der Verkaufsprospekt, Geschäftsberichte, Zwischenberichte und sonstige offizielle Schreiben der Fondsgesellschaft an die Anleger.

Rechtlicher Hinweis: Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen, Daten und Fakten, insbesondere für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Beteiligungsunterlagen übernimmt eFonds Solutions AG keine Gewähr. Jegliche Haftung für Schäden aus den hier zur Verfügung gestellten Informationen ist ausgeschlossen.