

BANKHAUS SPÄNGLER

SPÄNGLER SPARTRUST IMMO GMBH & CO KG

VORAUSINFORMATION - DATEN UND FAKTEN IM ÜBERBLICK

Immobilienveranlagung in Form einer über einen Treuhänder gehaltenen Kommanditbeteiligung an der **Spängler Spartrust Immo GmbH & Co KG**.

Objekte:	4 Verbrauchermärkte in Salzburg und Oberösterreich
Investitionsvolumen:	ca. € 32 Mio.
Emissionsvolumen:	€ 5 Mio. Kommanditkapital € 15 Mio. Gesellschafterdarlehen
Auszahlung / Ø Kapitalbindung:	jährl. Auszahlungen ab 2010 / 8 - 10 Jahre
Effektivverzinsung nach Steuern: (bei 2 % p.a. Inflationsannahme)	Zwischen 5% und 7% p.a., je nach persönlicher Steuersituation
Mindestzeichnung/Stückelung:	€ 100.000,- (Dt. Anleger mind. € 200.000,-)
Mieter:	SPAR Österreichische Warenhandels-AG
Laufzeit der Gesellschaft:	15 - 20 Jahre
Zeichnungsstart:	September 2009
Beginn der Gesellschaft / Einzahlungsvaluta:	1. Dezember 2009 / 16. November 2009
Einkunftsart:	50 % Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung 50 % Einkünfte aus Kapitalvermögen (Ges.darlehen)

VORTEILE

- Immobilienbeteiligung vor Ort (in der Region)
- Inflationsschutz durch jährl. Anpassung der Miete an den Verbraucherpreisindex iHv 75%
- Regelmäßige hohe Auszahlungen
- Partner mit sehr guter Bonität
- Unkündbare Mietverträge während der gesamten Laufzeit

WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN

OBJEKTE

Erwerb von 4 bestehenden Verbrauchermärkten der SPAR-Gruppe samt allen behördlich erforderlichen Widmungen durch die Spängler Spartrust GmbH Immo KG. Diese Verbrauchermärkte verfügen über eine ausgezeichnete Kundenakzeptanz.

▪ Vöcklabruck	Maximarkt	Gebäudenutzfläche	9.300 m ²
▪ Seekirchen	Eurospar	Gebäudenutzfläche	2.200 m ²
▪ St. Johann/Pongau	Eurospar	Gebäudenutzfläche	2.700 m ²
▪ Oberndorf	Eurospar	Gebäudenutzfläche	2.400 m ²

ANSCHAFFUNGS- UND GRÜNDUNGSKOSTEN

Kaufpreis inklusive Grunderwerbsnebenkosten	ca. € 32,00 Mio.
Startup Kosten der Gesellschaft (Gründungs- und Vertriebskosten, Rechtsgeschäftsgebühren und Kapitalverkehrssteuer) in Höhe von	ca. € 1,40 Mio.
Zinsabsicherung (kalkuliert für einen Teilbetrag)	ca. € 0,56 Mio.

FINANZIERUNG

Beteiligung der Veranlagungsgemeinschaft		€ 20,00 Mio.
Aufgeteilt in KG Kapital	€ 5 Mio.	
Gesellschafterdarlehen	€ 15 Mio.	
Fremdkapital langfristig		€ 13,50 Mio.
Rahmenkredit für das Vermietungsgeschäft		€ 0,50 Mio.

ECKDATEN DER GEPLANTEN GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG

Alle Einkaufszentren werden von der SPAR Gruppe auf 20 Jahre unkündbar gemietet. Der Mietzins beträgt 6 % des Nettoanschaffungswertes und ist jährlich zu 75% wertgesichert am VPI. Von 30.6.2023 bis 30.6.2025 hat der Mieter die Option, die Gesellschaftsanteile zum 15,1-fachen Mietzins zu kaufen. Bei Nichtausübung der Kaufoption erfolgen eine Mieterhöhung und ein freihändiger Verkauf der Immobilien durch die Spängler Spartrust Immo GmbH & Co KG nach dem 15. bis zum 20. Jahr.

An die Kommanditisten werden jährlich die Verzinsung und die Tilgung des Gesellschafterdarlehens ausgezahlt. Das Gesellschafterdarlehen ist mit 3 % p.a. verzinst und wird aus dem jährlichen Cash Flow getilgt. Darüber hinaus nehmen die Kommanditisten am Abschichtungserlös der Gesellschaft teil.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Spängler Spartrust Immo GmbH & Co KG ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft. Als Komplementär tritt die im Alleineigentum des Bankhaus Spängler stehende Spängler Spartrust Immo GmbH auf. Die Zeichner beteiligen sich über den Treuhänder, und nach außen auftretenden Kommanditisten der KG, Allgemeine Revisions- und Treuhandgesellschaft Salzburg Steuerberatungsgesellschaft m.b.H. Die Haftung der Kommanditisten ist begrenzt mit der Einlage. Es erfolgt keine Registrierung des Zeichners im Firmenbuch.

Für die zu gründende Veranlagungsgemeinschaft besteht keine Prospektpflicht nach dem Kapitalmarktgesetz. Die Informationspflichten gem. § 14 KMG werden in einem jährlichen Rechenschaftsbericht freiwillig eingehalten.

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Es liegen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vor. Es erfolgt eine einheitliche und gesonderte Feststellung des jährlichen Veranlagungsergebnisses der Gemeinschaft und Aufteilung in eine Ergebnistangente auf den einzelnen Teilhaber. Die Cash-Ausschüttungen sind steuerlich unbeachtlich. Besteuert wird der anteilige Einnahmenüberschuss nach Abzug der Gebäudeabschreibung (keine Abzugsbesteuerung, keine KEST). Nach derzeitiger Gesetzeslage ist eine steuerfreie Abschichtung bei der geplanten Laufzeit von 15 Jahren (Steuerfreiheit ist ab dem 10. Jahr gegeben) möglich.

Anlegerservice: Für Teilhaber, die nur diese Einkunftsquelle zu versteuern haben, wird die Steueradministration um pauschal € 120,- p.a. vorgenommen.

CHANCEN UND RISIKEN

Diese unternehmerische Beteiligung ist mit Chancen und Risiken verbunden. Sie ist für langfristig orientierte Anleger konzipiert, wobei die durchschnittliche Kapitalbindung durch die jährlichen Rückzahlungen zwischen acht und zehn Jahren beträgt. Die Berechnungen beruhen auf einer angenommenen Inflationsrate von 2% p.a. und einem durchschnittlichen Zinssatz von 4% sowie den aktuellen steuerlichen und rechtlichen Gegebenheiten. Änderungen bei den Annahmen bzw. bei der Rechtslage können sich daher positiv als auch nachteilig auf die Beteiligung auswirken. Als weitere Risiken sind die Zinsentwicklung, die Verschlechterung der Bonität des Mieters sowie eine negative Entwicklung der Immobilienmärkte im Falle eines freihändigen Verkaufes durch die Spängler Spartrust Immo GmbH & Co KG zu nennen.

HINWEIS

Dies ist eine unverbindliche Kurzinformation und stellt kein öffentliches Angebot dar. Die umfassenden Beteiligungsunterlagen erhalten Sie ab Mitte September auf Anfrage gerne beim Bankhaus Spängler unter +43 662 8686-4011 oder daniela.scherrer@spaengler.at.