



# Real Invest Austria.

Mündelsicherer Immobilienfonds.

Rechenschaftsbericht vom 30. September 2004

## **Inhalt**

### **I. Rechenschaftsbericht über das Rumpfrechnungsjahr bis 30.09.2004**

#### **des Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds**

Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH	2
Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds	2
Bericht der Geschäftsführung	3
Charakteristik des Immobilienfonds	4
Anlagestrategie	4
Immobilienmarktentwicklung	5

### **II. Rechenschaftsbericht gemäß Schema B ImmoInvFG**

1. Vermögensaufstellung	6
2. Anzahl der umlaufenden Anteile	20
3. Nettobestandswert je Anteil	20
4. Wertpapierbestand	20
5. Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung	20
6. Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre	23
7. Ausschüttung je Anteil	23
8. Steuerliche Behandlung je Anteilsschein	24
9. Publizitätsbestimmungen	24
10. Bericht des Aufsichtsrates	25
11. Bestätigungsvermerk	25

### **III. Fondsbestimmungen**

**Anlage**

## I. Rechenschaftsbericht über das Rumpfrechnungsjahr bis 30.09.2004 des Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds

### Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

**Geschäftsanschrift**      Obere Donaustraße 19, 1020 Wien

**Firmenbuchnummer**      FN 229661m

#### **Aufsichtsrat**

Dr. Bruno Ettenauer (Vorsitzender)  
Mag. Reinhard Madlencnik (Vorsitzender Stellvertreter)  
Mag. Helene Buffin (ab 16.11.2004)  
Gerhard Dreyer  
Mag. Manfred Handbüchler  
DDr. Werner Kretschmer  
Mag. Alois Steiner  
Dr. Wolfgang Tauber (bis 31.7.2004)  
Johann Toth

#### **Staatskommissär**

Dr. Ilona Vogelsinger  
Mag. Alois Schneeberger

#### **Geschäftsführung**

Dr. Kurt Buchmann  
MMag. Dr. Karl Derfler

#### **Prüfer**

Wiener Treuhand- und Wirtschaftsberatung GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

### Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds

**Fondsbestimmungen**      Die Fondsbestimmungen wurden mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 18. November 2003 (GZ 25 1101/1-FMA-I/3/03) bewilligt.

Mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 26. Juli 2004 (GZ 25 1101/3-FMA-I/3/04) wurden die Änderungen der Fondsbestimmungen des mündelsicheren Immobilienfonds „Real Invest Austria“ bewilligt. Die geänderten Fondsbestimmungen traten mit 15. November 2004 in Kraft.

#### **Depotbank**

Bank Austria Creditanstalt AG, Wien  
(gemäß Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 18. November 2003 GZ 25 1101/1-FMA-I/3/03)

## Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anteilinhaber!

Die Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH legt hiermit den Rechenschaftsbericht über die Entwicklung des Offenen Immobilienfonds Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds im Zeitraum vom 1. Dezember 2003 bis zum 30. September 2004 vor.

Das erste (Rumpf-)Geschäftsjahr des Real Invest Austria war geprägt von den Anstrengungen um den Aufbau des Immobilienportfolios und dem über den Erwartungen liegenden Verkaufserfolg der Zertifikate.

Dem Charakter eines mündelsicheren Immobilienfonds entsprechend, werden nur solche Immobilien in den Fonds gekauft, mit deren Wert- wie Ertragsbeständigkeit im hohen Maße zu rechnen ist. Deshalb hat für die Sicherstellung der hohen Qualitätskriterien jede für den Fonds in Frage kommende Immobilie eine genaue technische, wirtschaftliche sowie rechtliche Prüfung zu durchlaufen bevor sie, bei Erfüllung des Anforderungsprofils, in den Fonds gekauft werden kann.

Zum Stichtag waren rund 36 Mio. EUR in Immobilien investiert, was angesichts der Höhe des Fondsvermögens eine noch geringe Veranlagungsquote bedeutet. Dem hohen Mittelzufluss Rechnung tragend wurden die Aktivitäten im Bereich der Immobilien-Akquisition forciert. Daher kann noch für das Kalenderjahr 2004 mit jedenfalls einer Verdoppelung des Immobilienvermögens und für das nächste Jahr mit einem steilen Anstieg des Immobilienanteils am Fondsvermögen gerechnet werden.

Die hohen Qualitätskriterien werden aber auch in Zukunft Maßstab für die Veranlagung sein.

Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Derfler



Dr. Buchmann

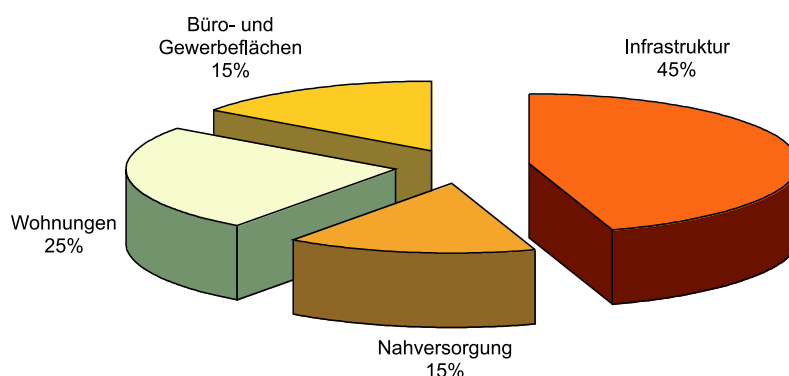
## Charakteristik des Immobilienfonds

Der Real Invest Austria ist der erste in Österreich am Markt platzierte Offene Immobilienfonds nach dem mit 1. September 2003 in Kraft getretenen Immobilien-Investmentfondsgesetz. Mit seiner Mischung aus Sicherheit und Ertrag bildet der mündelsicher konzipierte Real Invest Austria eine attraktive Depotbeimischung eines jeden Portfolios. Dem Anleger bietet sich die Möglichkeit bereits mit kleinen Beträgen an den Ertragschancen eines sukzessive breit gestreuten Immobilieninvestments und an der Wertentwicklung der Immobilien zu partizipieren. Ideal zum langfristigen Vermögensaufbau und somit zur Vorsorge geeignet, können Anleger bei dieser wertstabilen Veranlagungsform aufgrund des täglichen Rechenwertes jederzeit über ihr Kapital verfügen.

## Anlagestrategie

Der Real Invest Austria verfügt über eine klare Fondsstrategie mit einer genau definierten Veranlagungsstruktur und präzisen Investmentkriterien. So erwirbt der Immobilienfonds ausschließlich österreichische Liegenschaften in städtischen Ballungszentren. Aktuell befinden sich nur Wiener Objekte im Portfolio, in nächster Zukunft ist jedoch eine Ausweitung der Aktivitäten auf das gesamte Bundesgebiet geplant. Die Veranlagungsschwerpunkte sind hierbei der Infrastrukturbereich und wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Um eine weitere Diversifizierung der Investments zu gewährleisten, ergänzen Objekte aus dem Nahversorgungssektor sowie Büro- und Gewerbeflächen das Portfolio. Für eine stabile Performance und eine hohe Sicherheit sorgen Mieter bester Bonität und langfristige Mietverträge, unter anderem mit der Stadt Wien. Mit dieser Investmentstrategie trägt die Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH den Bedingungen auf dem österreichischen Immobilienmarkt Rechnung.

### Real Invest Austria Zielportfolio



Jede Immobilie des Fonds wird einmal jährlich von zwei unabhängigen Immobiliensachverständigen bewertet. Das arithmetische Mittel der Bewertungen bildet eine der Grundlagen für die Festlegung des Rechenwertes zu dem die Fondsanteile jederzeit börsenunabhängig erworben und verkauft werden können.

## **Immobilienmarktentwicklung**

(Quelle: Colliers Columbus: „Immobilienmarktbericht Österreich 2004“)

Der österreichische Immobilienmarkt verzeichnete in 2003 und im laufenden Jahr 2004 eine anhaltend starke Nachfrage. Wichtiger Impulsgeber für heimische Investoren war das mit 1. September 2003 in Kraft getretene Immobilien-Investmentfondsgesetz. Dieses Gesetz bildete die Basis für die Entwicklung neuer innovativer Immobilienprodukte. Der aus der erfreulichen Kundenakzeptanz resultierende kontinuierliche Kapitalzufluss wirkte sich in weiterer Folge belebend auf die Aktivitäten auf dem österreichischen Immobilienmarkt aus. So haben im 1. Halbjahr 2004 inländische Investoren mit rund EUR 2 Mrd. Transaktionsvolumen eine Rekordmarke erreicht. Aber auch ausländische Fonds haben ihr Engagement in Österreich intensiviert und ausgeweitet, hier wurden im selben Zeitraum bereits rund EUR 600 Mio. investiert. Es ist zu erwarten, dass sich dieser Trend in nächster Zukunft fortsetzen wird.

Als international anerkannter Investmentmarkt steht vor allem Wien, nach der EU Osterweiterung im Mai 2004 nun wirklich im Zentrum Europas, im Mittelpunkt des Interesses. Die steigende Anzahl an Investoren belebt in Österreich natürlich den Wettbewerb um attraktive und rentable Objekte. Diese Marktveränderungen nehmen andererseits auch einen positiven Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilien. Neben der Bundeshauptstadt werden mittlerweile aber auch Immobilien außerhalb Wiens, hier vor allem in den Landeshauptstädten verstärkt nachgefragt und gekauft.

## II. Rechenschaftsbericht gemäß Schema B ImmoInvFG

### 1. Vermögensaufstellung

#### Vermögensaufstellung zum 30. September 2004

##### 1. Wertpapiere

Anleihen

ISIN	Bezeichnung	Zinssatz	Nominale	Wertpapierwert in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
AT0000385745	Bundes anl. 03/18	4,65% <sup>1)</sup>	103.000.000,00	110.622.000,00	67,27%
AT0000383864	Bundes anl. 97-27/6	6,25% <sup>1)</sup>	4.800.000,00	5.968.800,00	3,63%
AT0000101654	CA PF R. 65/96-04	6% <sup>2)</sup>	40.000.000,00	2.921.738,62	1,78%
AT0000101712	CA PF R. 71/97-04	5,375% <sup>2)</sup>	17.000.000,00	1.238.403,23	0,75%
AT0000149059	BA KB R. 105/97-05	5,875% <sup>2)</sup>	25.000.000,00	1.836.987,57	1,12%
XS0198238221	FRN Hypo Tirol 04/07 FLR MTN	2,081% <sup>1)</sup>	10.000.000,00	10.000.000,00	6,08%
				<b>132.587.929,42</b>	<b>80,62%</b>

##### 2. Immobilien und immobilienähnliche Rechte

Objekt	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 30.9.2004 in EUR	Immobilienwert per 30.09.2004 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
<b>Wien</b>				
1200, Kornhäuselgasse 3-9	3.433.905,43	3.490.500,00	3.490.500,00	2,12%
1030, Landstr. Hauptstr. 146-148	5.506.007,61	5.544.500,00	5.544.500,00	3,37%
1190, Muthgasse 56-58	4.562.549,77	4.674.000,00	4.562.549,77	2,77%
1220, Wagramer Straße 4	6.760.679,15	6.824.500,00	6.760.679,15	4,11%
1150, Geibelgasse 18-20	6.248.811,89	6.325.500,00	6.325.500,00	3,85%
1220, Tokiostraße 12	9.000.000,00	9.202.500,00	9.202.500,00	5,60%
<b>Summen</b>	<b>35.511.953,85</b>	<b>36.061.500,00</b>	<b>35.886.228,92</b>	<b>21,82%</b>
Gründerwerbsnebenkosten (soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben)			938.806,99	0,57%
<b>Summe Immobilien<sup>3)</sup></b>			<b>36.825.035,91</b>	<b>22,39%</b>

##### 3. Bankguthaben/Forderungen

Kautionen	4.664,52	0,00%
Lieferantenforderungen	46.071,40	0,03%
sonstige Forderungen	24.223,29	0,01%
<b>Summe Bankguthaben/Forderungen</b>	<b>74.959,21</b>	<b>0,05%</b>

<sup>1)</sup> Werte in EUR

<sup>2)</sup> Werte in ATS

<sup>3)</sup> Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 8

#### 4. Sonstige Vermögenswerte

Anzahlungen Liegenschaften	3.140.544,82	1,91%
Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG	199.032,33	0,12%
Zinsansprüche Wertpapiere	352.265,17	0,21%
<b>Summe sonstige Vermögenswerte</b>	<b>3.691.842,32</b>	<b>2,24%</b>

<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>173.179.766,86</b>
------------------------------	-----------------------

#### 5. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

Fremdfinanzierung	- 7.400.441,25	- 4,50%
Abgrenzung geplanter Instandhaltungen	- 45.132,13	- 0,03%
Sonstige Verbindlichkeiten	- 471.759,76	- 0,29%
Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung	-	0,00%
Kautionen	- 4.664,52	0,00%
Mietvorauszahlungen	-	0,00%
Baukostenbeiträge Mieter	- 803.910,64	- 0,49%
<b>Summe Verbindlichkeiten u. sonst. Vermögensmind.</b>	<b>- 8.725.908,30</b>	<b>- 5,31%</b>

<b>Fondsvermögen</b>	<b>164.453.858,56</b>	<b>100,00%</b>
----------------------	-----------------------	----------------

<b>Umlaufende Anteile</b>	<b>16.059.196</b>
<b>Rechenwert je Anteil</b>	<b>10,24</b>



## Immobilien und immobilienähnliche Rechte

### Wohnpark Kornhäusel (Wohnungseigentumsobjekte)

a) Lage:

1200 Wien, Leystraße 2-8 / Kornhäuselgasse 3-9



Grundbuch: KG Brigittenau,  
BG Leopoldstadt  
Einlagezahl: 5531  
Grundstücksnummer: 3866/20, 3866/21 und  
3866/27

WE-Anteile: 273/72633  
950/72633  
1113/72633  
gesamt: 2336/72633

Nutzung: 2 Geschäftslokale,  
1 Kindertagesheim

Größe:

Grundstücksfläche: insgesamt 12.983 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzflächen  
(WE-Objekte): 3.222,89 m<sup>2</sup>

c) Errichtungsjahr:

1996

d) Anschaffungsjahr:

2003

e) Anschaffungskosten, getrennt nach  
Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreis (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG):	EUR	3.480.000,00
Nebenkosten (geschätzt und nicht zur Gänze verrechnet):	rd. EUR	100.000,00
Gesamt:	rd. EUR	3.580.000,00

f) Vermietbare Fläche:

2.137,70 m<sup>2</sup> Kindertagesheim und  
Geschäftslokale; 1.085,19 m<sup>2</sup> Freiflächen

g) Art der Betriebskostenverrechnung:

Die Betriebskosten werden voll von den  
Mieter getragen.

h) Summe der Kosten durchgeführter  
Instandsetzungen, Instandhaltungen,  
Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs-  
arbeiten und Erweiterungen:

k.A.

i) Summe der Kosten geplanter  
Instandsetzungen, Instandhaltungen,  
Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs-  
arbeiten und Erweiterungen:

Für das Kalenderjahr 2004 sind Kosten  
geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von  
rd. EUR 10.000,- angesetzt.

j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht  
unter Betriebskosten verrechnet wurden:

keine

- |    |  |   |
|----|--|---|
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | keine   |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind: | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pfandrecht in Höhe von EUR 56.589.349,62 für die Wiener Städtische Allgemeine Versicherung Aktiengesellschaft;</li> <li>2. Pfandrecht in Höhe von EUR 25.013.556,70 für das Land Wien;<br/>ad 1. und 2. liegen Teillöschungserklärungen vor.</li> </ol>   |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 92.076.521,-<br>Deckungsgrad: 100%  |
| n) | gewählte Bewertungsansätze:  | <p>Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.</p> <p>Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.</p> <p>Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.</p> |
| o) | Sonstiges:   | Kaufvertrag vom 1.12.2003;<br>Einverleibung Eigentum ist beantragt;<br>Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung (Beschluss vom 21.10.2003).   |

**Wohnpark Rennweg  
(Wohnungseigentumsobjekte)**

a) Lage:

1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 146-148/  
Oberzellergasse 1



Grundbuch: KG Landstraße,  
BG Innere Stadt Wien

Einlagezahl: 4195

Grundstücksnummer: 1294/3 und .1294/4

WE-Anteile: 395/77057  
880/77057

2695/77057  
gesamt: 3970/77057

Nutzung: 3 Geschäftslokale

b) Größe:

Grundstücksfläche: insgesamt 27.528 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzflächen  
(WE-Objekte): 3.966,08 m<sup>2</sup>

c) Errichtungsjahr:

1993

d) Anschaffungsjahr:

2003

e) Anschaffungskosten, getrennt nach  
Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreis (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG):	EUR	5.586.000,00
Nebenkosten (bereits überwiegend verrechnet):	rd. EUR	144.000,00
Gesamt:	rd. EUR	5.730.000,00

f) Vermietbare Fläche:

3.243,92 m<sup>2</sup> Geschäftslokale; 722,16 m<sup>2</sup>  
Ladeflächen

g) Art der Betriebskostenverrechnung:

Die Betriebskosten werden voll von den Mietern  
getragen.

h) Summe der Kosten durchgeführter  
Instandsetzungen, Instandhaltungen,  
Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs-  
arbeiten und Erweiterungen:

k.A.

i) Summe der Kosten geplanter  
Instandsetzungen, Instandhaltungen,  
Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs-  
arbeiten und Erweiterungen:

Für das Kalenderjahr 2004 sind Kosten  
geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von  
rd. EUR 19.800,- angesetzt.

- |    |  |   |
|----|--|---|
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:                                      | keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | keine   |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind: | keine   |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 100.535.918,53<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n) | gewählte Bewertungsansätze:  | <p>Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.</p> <p>Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.</p> <p>Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.</p> |
| o) | Sonstiges:   | Kaufvertrag vom 1.12.2003;<br>Einverleibung des Eigentums im Grundbuch mit Beschluss vom 22.9.2004 erfolgt.   |

**Wohnheim Muthgasse  
(Wohnungseigentumsobjekt)**

a) Lage:

1190 Wien, Muthgasse 56-58



Grundbuch: KG Nußdorf,  
BG Döbling

Einlagezahl: 260

Grundstücksnummer: 47/2

WE-Anteile: 3289/67825

Nutzung: Wohnheim

b) Größe:

Grundstücksfläche: insgesamt 23.505 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche  
(WE-Objekt): 2.897,26 m<sup>2</sup>

c) Errichtungsjahr:

1996

d) Anschaffungsjahr:

2003

e) Anschaffungskosten, getrennt nach  
Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreis (inkl. Anteil. Rep.-Fonds/WEG):	EUR	4.585.000,00
Nebenkosten (geschätzt und nicht zur Gänze verrechnet):	rd. EUR	108.000,00
Gesamt:	rd. EUR	4.693.000,00

f) Vermietbare Fläche:

2.897,26 m<sup>2</sup>

g) Art der Betriebskostenverrechnung:

Die Betriebskosten werden voll vom Pächter  
getragen.

h) Summe der Kosten durchgeführter  
Instandsetzungen, Instandhaltungen,  
Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs-  
arbeiten und Erweiterungen:

k.A.

- |    |   |   |
|----|---|---|
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für das Kalenderjahr 2004 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 5.900,- angesetzt.   |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:   | keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:   | keine   |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:        | 1. Pfandrecht in Höhe von ATS 21.718.200,- (entspricht: EUR 1.578.323,15) für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Förderungszuschuss i.H.v. EUR 1.052.215,43;<br>Veräußerungsverbot für das Land Wien.  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Versicherungssumme: EUR 124.846.622,-<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | gewählte Bewertungsansätze:   | <p>Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.</p> <p>Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.</p> <p>Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.</p> |
| o) | Sonstiges:  | Kaufvertrag vom 19.12.2003;<br>Kauf durch die erforderliche Zustimmung des Landes Wien bedingt;<br>Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung (Beschluss vom 3.12.2003).  |

**Wohnheim Hochhaus Neue Donau  
(Wohnungseigentumsobjekt)**

a) Lage:

1220 Wien, Wagramer Straße 4



Grundbuch: KG Kaisermühlen,  
BG Donaustadt

Einlagezahl: 439

Grundstücksnummer: 2466/1

WE-Anteile: 4366/25603

Nutzung: Wohnheim

b) Größe:

Grundstücksfläche: insgesamt 6.252 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche  
(WE-Objekt): 4.582,25 m<sup>2</sup>

c) Errichtungsjahr:

2000/2001

d) Anschaffungsjahr:

2004

e) Anschaffungskosten, getrennt nach  
Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreis (inkl. Anteil. Rep.-Fonds/WEG):	EUR	6.773.000,00
Nebenkosten (geschätzt und nicht zur Gänze verrechnet):	rd. EUR	155.000,00
Gesamt:	rd. EUR	6.928.000,00

f) Vermietbare Fläche:

4.582,25 m<sup>2</sup>

g) Art der Betriebskostenverrechnung:

Die Betriebskosten werden voll vom Pächter  
getragen.

h) Summe der Kosten durchgeführter  
Instandsetzungen, Instandhaltungen,  
Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs-  
arbeiten und Erweiterungen:

k.A.

- |    |   |   |
|----|---|---|
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für das Kalenderjahr 2004 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 11.100,- angesetzt.  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:   | keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:   | keine   |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:        | Pfandrecht in Höhe von ATS 34.366.800,- (entspricht EUR 2.497.532,76) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG für das Land Wien in Höhe von EUR 1.665.021,84 sowie Veräußerungsverbot.   |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Versicherungssumme: EUR 42.331.925,90<br>Unterversicherungsverzicht   |
| n) | gewählte Bewertungsansätze:   | <p>Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.</p> <p>Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.</p> <p>Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.</p> |
| o) | Sonstiges:  | Kaufvertrag vom 19.12.2003;<br>Kauf durch die erforderliche Zustimmung des Landes Wien bedingt.   |



## Wohnhausanlage Geibelgasse

a) Lage:



1150 Wien, Geibelgasse 18-20/  
Henriettenplatz 3/ Herklotzgasse 32-34

Grundbuch: KG Fünfhaus,  
BG Fünfhaus

Einlagezahl: 297

Grundstücksnummer: 69/13, .86/6, .86/7, .86/8

Anteil: 1/1

Nutzung: Wohnhaus mit  
Geriatrischem Zentrum

b) Größe:

Grundstücksfläche: insgesamt 1.730 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche: 4.925,05 m<sup>2</sup>

c) Errichtungsjahr:

1993/1994

d) Anschaffungsjahr:

2004

e) Anschaffungskosten, getrennt nach  
Kaufpreis und Nebenkosten:  
Kaufpreis (inkl. Übernahme  
Baukostenbeiträge Mieter):  
Nebenkosten (geschätzt und nicht zur  
Gänze verrechnet):  
Gesamt:

rd. EUR 6.249.000,00

rd. EUR 295.000,00

rd. EUR 6.544.000,00

f) Vermietbare Fläche:

rd. 3.605 m<sup>2</sup> Mietwohnungen,  
rd. 1.305 m<sup>2</sup> Geriatrisches Zentrum,  
rd. 14 m<sup>2</sup> Keller

g) Art der Betriebskostenverrechnung:

Die Betriebskosten werden voll von den Mietern  
getragen.

h) Summe der Kosten durchgeführter  
Instandsetzungen, Instandhaltungen,  
Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs-  
arbeiten und Erweiterungen:

k.A.

- |    |   |   |
|----|---|---|
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für das Kalenderjahr 2004 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 25.000,- angesetzt.  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:   | keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:   | keine   |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:        | Pfandrecht in Höhe von ATS 24.708.150,- (entspricht EUR 1.795.611,29) für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Förderungszuschuss i.H.v. ATS 16.216.700,- (entspricht EUR 1.178.513,55) gemäß WWFSG für das Land Wien sowie Veräußerungsverbot;  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Versicherungssumme: EUR 8.709.931,-<br>Deckungsgrad: 100%   |
| n) | gewählte Bewertungsansätze:   | <p>Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.</p> <p>Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.</p> <p>Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.</p> |
| o) | Sonstiges:  | Kaufvertrag vom 16.4.2004;<br>Zustimmungserklärung des Landes Wien zum Kauf vom 15.7.2004 liegt vor;<br>Einverleibung des Eigentums im Grundbuch mit Beschluss vom 4.11.2004 erfolgt.   |

**Wohnheim Tokiostraße  
(Wohnungseigentumsobjekt)**

a) Lage:

1220 Wien, Tokiostraße 12



Grundbuch: KG Kagran,  
BG Donaustadt

Einlagezahl: 3779

Grundstücksnummer: 954/22

WE-Anteile: 5869/9801  
WE in Begründung

Nutzung: Wohnheim

b) Größe:

Grundstücksfläche: 3.483,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche  
(WE-Objekt): 5.148,00 m<sup>2</sup> und  
19 Stellplätze

c) Errichtungsjahr:

2003

d) Anschaffungsjahr:

2004

e) Anschaffungskosten, getrennt nach  
Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreis:

EUR 9.000.000,00

Nebenkosten (geschätzt und nicht  
zur Gänze verrechnet):

rd. EUR 210.000,00

Gesamt:

rd. EUR 9.210.000,00

f) Vermietbare Fläche:

5.148,00 m<sup>2</sup> Wohnheim und Büro- und  
Geschäftsflächen, 19 Stellplätze

g) Art der Betriebskostenverrechnung:

Die Betriebskosten werden voll vom Pächter  
getragen.

h) Summe der Kosten durchgeführter  
Instandsetzungen, Instandhaltungen,  
Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs-  
arbeiten und Erweiterungen:

k.A.

i) Summe der Kosten geplanter  
Instandsetzungen, Instandhaltungen,  
Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs-  
arbeiten und Erweiterungen:

keine

j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht  
unter Betriebskosten verrechnet wurden:

keine

k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die  
Wertermittlung von Bedeutung:

keine

- l) BÜcherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind: Lastenfreie Übergabe mit Ausnahme folgender Belastungen wurde vereinbart: Pfandrecht in Höhe von ATS 35.194.050,- (entspricht EUR 2.557.651,36) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG in Höhe von EUR 1.705.100,91 für das Land Wien sowie Veräußerungsverbot.
- m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): Versicherungssumme: EUR 15.077.710,-  
Deckungsgrad: 100%
- n) gewählte Bewertungsansätze: Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.
- Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.
- Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.
- o) Sonstiges: Kaufvertrag vom 30.9.2004;  
Kauf durch die erforderliche Zustimmung des Landes Wien auflösend bedingt.

## 2. Anzahl der umlaufenden Anteile

Der Anteilsuflauf belief sich per 30.09.2004 auf 7.838.899 Ausschüttungsanteile und 8.220.297 Thesaurierungsanteile.

Das Fondsvermögen betrug per 30.09.2004 insgesamt EUR 164.453.858,56.

## 3. Nettobestandswert je Anteil

Zum Stichtag 30.09.2004 wurde der Rechenwert eines Anteils (=Nettobestandswert je Anteil) für Ausschüttungsanteile mit EUR 10,24 sowie für Thesaurierungsanteile mit EUR 10,24 berechnet.

## 4. Wertpapierbestand

Während des Berichtszeitraumes getätigte Käufe und Verkäufe von Wertpapieren:

ISIN	Bezeichnung	Zinsen	Käufe	Verkäufe
AT0000384862	OSTERR, REP 99/04	3,40 %	188.500.000,00	188.500.000,00
AT0000383039	BUNDESANL. 94-04/5	7,125 %	25.500.000,00	25.500.000,00
AT0000383146	BUNDESANL.95-05/1	7,50 %	27.000.000,00	27.000.000,00
AT0000384938	BUNDESANL. 99-10/4	5,50 %	43.000.000,00	43.000.000,00
AT0000385745	BUNDESANL. 03/18	4,65 %	479.000.000,00	376.000.000,00
AT0000385067	OSTERR, REP ANL 01/11	5,25 %	13.000.000,00	13.000.000,00
AT0000383864	BUNDESANL. 97-27/6	6,25 %	249.600.000,00	244.800.000,00
AT0000385067	OSTERR, REP ANL 01/11	5,25 %	19.700.000,00	19.700.000,00
AT0000385356	OSTERR, REP ANL 02/12	5,00 %	100.300.000,00	100.300.000,00
<b>Summe</b>			<b>1.145.600.000,00</b>	<b>1.037.800.000,00</b>

## 5. Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung

### Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung

für das Rumpfrechnungsjahr 1.12.2003 – 30.9.2004

#### 1. Wertentwicklung des (Rumpf-)Rechnungsjahres (Fonds-Performance)

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode: pro Anteil in Fondswährung (EUR) ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlags bzw. ohne Berücksichtigung inländischer Steuern

Anteilswert am Beginn des (Rumpf-)Rechnungsjahres	EUR	10,00
Anteilswert am Ende des (Rumpf-)Rechnungsjahres	EUR	10,24
<b>Nettoertrag pro Anteil</b>	<b>EUR</b>	<b>0,24</b>
<b>Wertentwicklung eines Anteils im (Rumpf-)Rechnungsjahr</b>		<b>2,40 %</b>

## 2. Gewinnermittlung

### a) Wertpapiere und Barvermögen

(Wertpapier- u. Liquiditätsgewinn gem. § 14 Abs. 5 ImmoInvFG)

Zinserträge	EUR	1.066.169,55
Ertragsausgleich	EUR	979.637,05
	<b>EUR</b>	<b>2.045.806,60</b>

### b) Bewirtschaftung der Immobilien

(Bewirtschaftungsgewinn gem. § 14 Abs. 3 ImmoInvFG)

Mieterträge und sonstige Objekterträge	EUR	1.209.735,14
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	EUR	– 241.118,60
Zinsaufwand Fremdfinanzierung	EUR	– 7.094,38
Verwaltungsgebühr	EUR	– 452.090,86
Depotbankgebühr	EUR	– 113.022,71
Honorar Wirtschaftsprüfer	EUR	– 5.000,00
Sonstige Kosten	EUR	– 624,94
Steuern und Gebühren	EUR	–
Ertragsausgleich	EUR	532.554,51
Aufwandausgleich	EUR	– 462.897,85
Ertragsausgleich KEST	EUR	563.328,68
	<b>EUR</b>	<b>1.023.768,99</b>

### c) Aufwertungsgewinne der Immobilien

(Aufwertungsgewinn gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG)

Bewertungsdifferenzen der Immobilienanlagen	EUR	374.276,25
Auflösung der Anschaffungsnebenkosten	EUR	– 55.891,04
Aufwertungsgewinn gesamt	EUR	318.385,21
Abzüglich Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG	EUR	– 74.855,25
	<b>EUR</b>	<b>243.529,96</b>

<b>Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG</b>	<b>EUR</b>	<b>3.313.105,55</b>
------------------------------------	------------	---------------------

### 3. Ermittlung Fondsergebnis

Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG	EUR	74.855,25
Veräußerungsgewinne Wertpapiere	EUR	–
Veräußerungsverluste	EUR	–
Nicht realisierte Veränderungen Wertpapiere	EUR	– 52.468,33
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	EUR	241.118,60
<u>Abgrenzungen für Instandhaltungen</u>	EUR	<u>– 45.132,13</u>
	<b>EUR</b>	<b>218.373,39</b>

<b>Fondsergebnis gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>3.531.478,94</b>
-----------------------------	------------	---------------------

### 4. Entwicklung des Fondsvermögens

<b>Fondsvermögen am Beginn des (Rumpf-) Rechnungsjahres (0 Anteile)</b>	<b>EUR</b>	<b>–</b>
<b>Ausgabe und Rücknahme von Anteilen</b>		
Ausgaben von Anteilen	EUR	165.115.762,79
<u>Rücknahme von Anteilen</u>	EUR	<u>– 4.193.383,17</u>
Fondsergebnis gesamt	<b>EUR</b>	<b>3.531.478,94</b>

<b>Fondsvermögen am Ende des (Rumpf-)Rechnungsjahres (16.059.196 Anteile)</b>	<b>EUR</b>	<b>164.453.858,56</b>
---	------------	-----------------------

### 5. Verwendungs(Herkunfts-)rechnung

Gewinn gem. § 14 ImmoInvFG	EUR	3.313.105,55
<u>Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</u>	EUR	<u>–</u>
Ausschüttungsfähiger Gewinn	EUR	3.313.105,55
Ausschüttung am 13.12.2004 für Ausschüttungsanteile zu je EUR 0,20	EUR	– 1.567.779,80
Gewinnübertrag auf Substanz	EUR	1.745.325,75

<b>Gewinnvortrag in die Folgeperiode</b>	<b>EUR</b>	<b>1.745.325,75</b>
--	------------	---------------------

## **6. Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre**

Da der Real Invest Austria erst seit 01.12.2003 besteht ist ein Vergleich nicht möglich.

## **7. Ausschüttung je Anteil**

Die Ausschüttung in Höhe von EUR 0,20 je Ausschüttungsanteil wird am 13.12.2004 von der Depotbank, der Bank Austria Creditanstalt vorgenommen.

Vom Immobilienfonds wird ein der Kapitalertragsteuer entsprechender Betrag ausbezahlt und von der kuponanzahlenden Bank direkt an die Finanzbehörde abgeführt.



## 8. Steuerliche Behandlung je Anteilsschein

Steuerliche Behandlung der Ausschüttung bzw. der ausschüttungsgleichen Erträge		Privat-anleger	Betriebliche Anleger		Privat-stiftungen
			Natürliche Personen	Juristische Personen	
<b>Geschäftsjahr 2003/04</b>					
1. Ausschüttung vor Abzug der KEST II	EUR	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000
2. zuzüglich nicht ausgeschüttete					
a) Bewirtschaftungsgewinne	EUR	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020
b) Wertpapiergewinne	EUR	0,0039	0,0039	0,0039	0,0039
c) Aufwertungsgewinne	EUR	0,0005	0,0005	0,0005	0,0005
3. Ertrag	EUR	0,2064	0,2064	0,2064	0,2064
4. Hievon endbesteuert	EUR	0,2064	0,2064	–	–
5. Steuerpflichtige Einkünfte		–	–	0,2064	0,2064
6. Rechenwert per 30.9.2004	EUR	10,2400	10,2400	10,2400	10,2400
7. Erbschaftssteuerwert	EUR	2,2346	2,2346	–	–
<b>Detailangaben</b>					
8. Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen					
a) Bewirtschaftungsgewinne	EUR	0,0638	0,0638	0,0638	0,0638
b) Zinserträge	EUR	0,1274	0,1274	0,1274	0,1274
c) Aufwertungsgewinne	EUR	0,0152	0,0152	0,0152	0,0152
9. KEST II					
a) KEST II (auf Bewirtschaftungsgewinne)	EUR	0,0163	0,0163	0,0163	0,0163
b) KEST II (auf Zinsen)	EUR	0,0326	0,0326	0,0326	0,0326
c) KEST II (auf Aufwertungsgewinne)	EUR	0,0047	0,0047	0,0047	0,0047
KEST II (gesamt)	EUR	0,0536	0,0536	0,0536	0,0536
<b>KEST II (gesamt) gerundet</b>	<b>EUR</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>

## 9. Publizitätsbestimmungen

Die Veröffentlichung findet gemäß § 19 ImmoInvFG in Verbindung mit § 10 KMG im Amtsblatt der Wiener Zeitung statt. Der Rechenschaftsbericht gemäß § 13 Abs. 2 ImmoInvFG liegt in der Kapitalgesellschaft für Immobilien und in der Depotbank zur Einsicht auf.

## 10. Bericht des Aufsichtsrates

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat während der Rechnungsperiode laufend Bericht erstattet. Der Aufsichtsrat hat insbesondere die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Fondsbestimmungen überwacht.

Die mit Gesellschafterbeschluss zum Bankprüfer bestellte Wiener Treuhand- und Wirtschaftsberatung GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft hat den Rechenschaftsbericht für das Rumpfrechnungsjahr vom 01.12.2003 bis 30.09.2004 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Rechenschaftsbericht des Vorstandes wurde gem. § 13 Abs. 4 Immobilien-Investmentfondsgesetz gemeinsam mit dem Prüfbericht des Bankprüfers dem Aufsichtsrat vorgelegt.

### Der Aufsichtsrat

**Dr. Bruno Ettenauer e.h.**  
Vorsitzender

Wien, im November 2004

## 11. Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer pflichtgemäßen Prüfung auf Grund der für das Vermögen des „Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds“, Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz geführten Bücher und Schriften sowie der uns von der Geschäftsführung erteilten Aufklärungen und Nachweise entspricht der Rechenschaftsbericht über das Rumpfrechnungsjahr vom 01.12.2003 bis 30.09.2004 den gesetzlichen Vorschriften.

Die Vorschriften des Immobilien-Investmentfondsgesetzes und die Fondsbestimmungen wurden eingehalten.

### Wiener Treuhand- und Wirtschaftsberatung GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

**ppa Mag. Thomas Becker e.h.**  
Wirtschaftsprüfer und  
Steuerberater

**Bruno Moritz e.h.**  
Steuerberater

**ppa. Dr. Brigitte Stuibler e.h.**  
Wirtschaftsprüfer und  
Steuerberater

Wien, am 24. November 2004

#### Impressum

Herausgeber: Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH  
1020 Wien, Obere Donaustraße 19  
Ort und Datum: Wien, im November 2004



**Fondsbestimmungen**

**REAL INVEST Austria  
mündelsicherer Immobilienfonds**

INHALTSVERZEICHNIS

**Allgemeine Fondsbestimmungen nach dem ImmoInvFG**

§ 1	Grundlagen	2
§ 2	Rechtsnatur des Immobilienfonds	2
§ 3	Anteilscheine und Sammelurkunden	2
§ 4	Verwaltung des Immobilienfonds	2
§ 5	Depotbank	2
§ 6	Ausgabepreis und Anteilswert	2
§ 7	Rücknahme	3
§ 8	Rechnungslegung	3
§ 9	Behebungszeit für Ertragsanteile	3
§ 10	Veröffentlichung	3
§ 11	Änderung der Fondsbestimmungen	3
§ 12	Kündigung und Abwicklung	3
§ 12a	Zusammenlegung oder Übertragung von Fondsvermögen	3

**Besondere Fondsbestimmungen**

§ 13	Depotbank	3
§ 14	Zahl- und Einreichstellen	3
§ 15	Vermögenswerte in Immobilien	3
§ 16	Risikomischung	4
§ 17	Bankguthaben und Wertpapierveranlagung	4
§ 18	Grundstücks-Gesellschaften	4
§ 19	Derivative Produkte	4
§ 19a	Devisenkurssicherungsgeschäfte	4
§ 19b	Devisenoptionsgeschäfte	4
§ 19c	Finanzterminkontrakte mit Absicherungszweck	4
§ 20	Bewertung	5
§ 21	Kurzfristige Kreditaufnahme	5
§ 22	Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme	5
§ 23	Grundsätze der Vorscheurechnung	5
§ 24	Ausgabenpreis und Rücknahmepreis	5
§ 25	Rechnungsjahr	5
§ 26	Kosten, Ersatz von Aufwendungen	5
§ 27	Verwendung der Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen	6
§ 28	Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug	6

<b>Anhang zu § 19ff</b>		<b>6</b>
-------------------------	--	----------

## **Allgemeine Fondsbestimmungen nach dem ImmoInvFG**

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anteilhabern und der Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (nachstehend „Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien“ genannt) sowie der Bank Austria Creditanstalt AG (nachstehend „Depotbank“ genannt) für den von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien verwalteten Immobilienfonds, die nur in Verbindung mit den für den jeweiligen Immobilienfonds aufgestellten „Besonderen Fondsbestimmungen“ gelten:

### **§ 1 Grundlagen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien unterliegt den Vorschriften des österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetzes 2003 (nachstehend ImmoInvFG) in der jeweils geltenden Fassung.

### **§ 2 Rechtsnatur des Immobilienfonds**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hält das gesamte Fondsvermögen als Treuhandeigentum im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Anteilhaber.

Die Anzahl der Anteile ist nicht begrenzt.

2. Die Anteile werden durch Anteilscheine mit Wertpapiercharakter über einen oder mehrere Anteile verkörpert. Die Anteilscheine verbriefen die Rechte der Anteilhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Depotbank.

Nach Maßgabe der besonderen Fondsbestimmungen können die Anteilscheine in mehreren Anteilscheingattungen ausgegeben werden.

Die Anteilscheine werden in Sammelkunden (gemäß § 24 Depotgesetz, in der jeweils geltenden Fassung) oder in effektiven Stücken dargestellt.

3. Jeder Erwerber eines Anteiles an einer Sammelkunde erwirbt in der Höhe seines Anteiles an den in der Sammelkunde verbrieften Anteilen eine schuldrechtliche Teilhabe an sämtlichen Vermögenswerten des Immobilienfonds.

4. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf mit Zustimmung ihres Aufsichtsrates die Anteile teilen (splitten) und zusätzliche Anteilscheine an die Anteilhaber ausgeben oder die alten Anteilscheine in neue umtauschen, wenn sie zufolge der Höhe des errechneten Anteilwertes (§ 6 der Fondsbestimmungen) eine Teilung der Anteile als im Interesse der Anteilhaber gelegen erachtet.

### **§ 3 Anteilscheine und Sammelkunden**

1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber.

2. Die Sammelkunden tragen die handschriftlichen Unterschriften des Vorsitzenden des Aufsichtsrates sowie zweier Geschäftsleiter der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

3. Die effektiven Stücke tragen die vervielfältigten Unterschriften des Vorsitzenden des Aufsichtsrates und zweier Geschäftsleiter der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien sowie eines dazu beauftragten Angestellten der Depotbank (§ 5 der Fondsbestimmungen).

### **§ 4 Verwaltung des Immobilienfonds**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, über die Vermögenswerte des Immobilienfonds zu verfügen und die Rechte aus diesen Vermögenswerten auszuüben. Sie handelt hierbei im eigenen Namen für Rechnung der Anteilhaber. Sie hat hierbei die Interessen der Anteilhaber zu wahren, die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters im Sinne des § 84 Abs.1 Aktiengesetz anzuwenden und die Bestimmungen des ImmoInvFG sowie die Fondsbestimmungen einzuhalten. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann sich bei der Verwaltung des Immobilienfonds Dritter bedienen und diesen auch das Recht überlassen, im Namen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien oder im eigenen Namen für Rechnung der Anteilhaber über die Vermögenswerte zu verfügen.

2. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung eines Immobilienfonds weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen.

3. Vermögenswerte des Immobilienfonds dürfen außer in den – laut den „Besonderen Fondsbestimmungen“ – vorgesehenen Fällen, nicht verpfändet oder sonst belastet, zur Sicherung übereignet oder abgetreten werden.

### **§ 5 Depotbank**

Die im Sinne des § 35 ImmoInvFG bestellte Depotbank führt die Depots und Konten des Immobilienfonds und übt alle übrigen, ihr im ImmoInvFG sowie in den Fondsbestimmungen übertragenen Funktionen aus.

### **§ 6 Ausgabepreis und Anteilswert**

1. Die Depotbank hat den Wert eines Anteiles (Anteilswert) für jede Anteilscheingattung jedes Mal dann zu errechnen, wenn eine Ausgabe oder eine Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat den Ausgabe- und den Rücknahmepreis der Anteile jedes Mal dann zu veröffentlichen, wenn eine Ausgabe oder eine Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Der Wert eines Anteiles ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Immobilienfonds einschließlich der Erträge durch die Zahl der Anteile. Der Gesamtwert des Immobilienfonds ist nach den Fondsbestimmungen aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung gemäß § 29 ImmoInvFG und der jeweiligen Kurswerte, der zum Immobilienfonds gehörenden Wertpapiere, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte, abzüglich Verbindlichkeiten, von der Depotbank zu ermitteln.

Der Ermittlung der Kurswerte werden die letztbekanntesten Börsenkurse bzw. Preisfeststellungen zugrunde gelegt. Die Bewertung der Vermögenswerte erfolgt gemäß § 20 der Fondsbestimmungen.

Die in § 26 der Fondsbestimmungen genannten Nebenkosten im Zuge der Anschaffung einer Immobilie werden für die jeweilige Immobilie ab dem Jahr der Anschaffung über einen Zeitraum von 10 Jahren gleichmäßig auf das Fondsvermögen verteilt, angelastet.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien stellt der Depotbank eine neue Bewertung gemäß § 29 ImmoInvFG zur Verfügung, falls anzunehmen ist, dass der Wert der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 10 vH des Immobilienvermögens abweicht.

2. Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien. Der sich ergebende Preis wird aufgerundet. Die Höhe dieses Aufschlages bzw. der Rundung ist in den „Besonderen Fondsbestimmungen“ angeführt.

3. Der Ausgabepreis und der Rücknahmepreis werden für jede Anteilscheingattung in der „Investmentfondsbeilage zum Kursblatt der Wiener Börse“ verlautbart.

## **§ 7 Rücknahme**

1. Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem sein Anteil an dem Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis auszuzahlen, und zwar gegebenenfalls gegen Rückgabe des Anteilscheines, der noch nicht fälligen Erträgnisscheine und des Erneuerungsscheines.
2. Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Wert eines Anteiles, abzüglich eines Abschlages und / oder einer Abrundung, soweit dies in den „Besonderen Fondsbestimmungen“ angeführt ist. Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises gemäß § 6 der Fondsbestimmungen kann unter gleichzeitiger Anzeige an die Finanzmarktaufsicht vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten des Immobilienfonds sowie vom Eingang des Verwertungserlöses abhängig gemacht werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dies unter Berücksichtigung berechtigter Interessen der Anteilinhaber erforderlich erscheinen lassen.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

Reichen nach Ablauf einer Frist von 12 Monaten die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte des Immobilienfonds zu veräußern.

Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen, bis zu 24 Monaten, nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme, kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien Vermögenswerte des Immobilienfonds beleihen, wenn das erforderlich ist, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen.

## **§ 8 Rechnungslegung**

1. Innerhalb von vier Monaten nach Ablauf des Rechnungsjahres des Immobilienfonds veröffentlicht die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einen gemäß § 13 ImmoInvFG erstellten Rechenschaftsbericht.
2. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten sechs Monate des Rechnungsjahres eines Immobilienfonds veröffentlicht die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einen gemäß § 13 ImmoInvFG erstellten Halbjahresbericht. Der Halbjahresbericht hat die Vorschadaten bis Ende des Rechnungsjahres zu enthalten.
3. Der Rechenschaftsbericht und der Halbjahresbericht werden in der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und in der Depotbank zur Einsicht aufgelegt.

## **§ 9 Behebungszeit für Ertragnisanteile**

Der Anspruch der Anteilscheininhaber auf Herausgabe der Ertragnisanteile verjährt nach Ablauf von fünf Jahren. Solche Ertragnisanteile sind nach Ablauf der Frist als Erträge des Immobilienfonds zu behandeln.

## **§ 10 Veröffentlichung**

Auf alle die Anteilscheine betreffenden Veröffentlichungen – ausgenommen die Verlautbarung der gemäß § 6 der Fondsbestimmungen ermittelten Werte – findet § 10 Kapitalmarktgesetz Anwendung. Die Veröffentlichung erfolgt entweder durch

- vollständigen Abdruck im Amtsblatt zur Wiener Zeitung oder

indem Exemplare dieser Veröffentlichung am Sitz der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Zahlstellen in ausreichender Zahl und kostenlos zur Verfügung gestellt werden, und das Erscheinungsdatum und die Abholstellen im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundgemacht wurden.

## **§ 11 Änderung der Fondsbestimmungen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Fondsbestimmungen mit Zustimmung des Aufsichtsrates und mit Zustimmung der Depotbank ändern. Die Änderung bedarf ferner der Bewilligung der Finanzmarktaufsicht. Die Änderung ist zu veröffentlichen. Sie tritt mit dem in der Veröffentlichung angegebenen Tag, frühestens aber 3 Monate nach der Veröffentlichung in Kraft.

## **§ 12 Kündigung und Abwicklung**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Verwaltung des Immobilienfonds nach Einholung der Bewilligung durch die Finanzmarktaufsicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten bzw., sofern das Fondsvermögen EUR 300.000,- unterschreitet, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist durch öffentliche Bekanntmachung (§ 10 der Fondsbestimmungen) kündigen.
2. Endet das Recht der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zur Verwaltung dieses Immobilienfonds, so wird die Verwaltung oder Abwicklung nach den bezüglichen Bestimmungen des ImmoInvFG erfolgen.

## **§ 12a Zusammenlegung oder Übertragung von Fondsvermögen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann das Fondsvermögen des Immobilienfonds unter Einhaltung von § 3 Abs. 2 bzw. § 15 Abs. 4 ImmoInvFG mit Fondsvermögen anderer Immobilienfonds zusammenlegen oder das Fondsvermögen des Immobilienfonds auf Fondsvermögen anderer Immobilienfonds übertragen bzw. Fondsvermögen anderer Immobilienfonds in das Fondsvermögen des Immobilienfonds übernehmen.

Dem Anteilinhaber dürfen durch diese Vorgehensweise keine Kosten entstehen.

## **Besondere Fondsbestimmungen für den REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG**

### **§ 13 Depotbank**

Depotbank ist die Bank Austria Creditanstalt AG, Wien.

### **§ 14 Zahl- und Einreichstellen**

1. Zahl- und Einreichstelle für die Anteilscheine und Erträgnisscheine ist die Bank Austria Creditanstalt AG.
2. Für den Immobilienfonds werden sowohl Ausschüttungs- als auch Thesaurierungsanteilscheine mit KEST-Abzug und zwar jeweils über einen Anteil ausgegeben.

Die Anteilscheine werden in Sammelurkunden und nach Ermessen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien in effektiven Stücken dargestellt.

3. Soweit die Anteilscheine in Sammelurkunden dargestellt werden, erfolgt die Gutschrift der Ausschüttungen bzw. der Auszahlungen gemäß § 27 der Fondsbestimmungen durch das jeweils für den Anteilinhaber depotführende Kreditinstitut.

### **§ 15 Vermögenswerte in Immobilien**

1. Für den Immobilienfonds dürfen nach Maßgabe des ImmoInvFG nachstehende Arten von Vermögenswerten erworben werden, wobei der Grundsatz der Risikostreuung zu beachten ist und berechnete Interessen der Anteilinhaber nicht verletzt werden dürfen:

Nachstehende in der Republik Österreich belegene Vermögenswerte:

- a) bebaute Grundstücke;
  - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung, wenn nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist und die Aufwendungen für die Grundstücke zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke im Zustand der Bebauung gemäß dieser Ziffer insgesamt 40 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;
  - c) Unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bestimmt und geeignet sind, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen unbebauten Grundstücke insgesamt 30 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;
  - d) Baurechte, Miteigentum sowie Wohnungseigentum, je unter den Voraussetzungen der lit. a) bis c).
2. Es dürfen auch Gegenstände erworben werden, die zur Bewirtschaftung der Vermögenswerte des Immobilienfonds erforderlich sind.
3. Die Auswahl der Immobilien erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

Lage: städtische Ballungszentren in Österreich, insbesondere in Wien und den Landeshauptstädten;

Immobilienart (Nutzungsart):

- Wohnparks;
- Wohnimmobilien;
- Infrastruktureinrichtungen  
(wie zum Beispiel Kindergärten, Tagesheime, Schulen, Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit, Versorgung und Verkehr);
- Nahversorgungseinrichtungen  
(wie zum Beispiel Supermärkte, Geschäfte, Dienstleistungsunternehmen, Ladenzeilen);
- Büroimmobilien

Immobilien dürfen nur insoweit erworben werden, als sie zur Anlage von Mündelgeld geeignet sind.

Baufertiggestellte Immobilien dürfen nur erworben werden, wenn zum Anschaffungszeitpunkt bereits für den überwiegenden Teil der Flächen Bestandsvereinbarungen abgeschlossen sind.

#### § 16 Risikomischung

1. Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Vermögenswerten gemäß § 15 Z. 1 der Fondsbestimmungen bestehen.
2. Keiner der Vermögenswerte gemäß § 15 Z. 1 der Fondsbestimmungen darf zur Zeit des Erwerbs den Wert von 20 vH des Wertes des Immobilienfonds übersteigen.
3. Die Begrenzungen der Z.1 und 2 sind für den Immobilienfonds erst verpflichtend, wenn seit dem Zeitpunkt seiner Bildung eine Frist von drei Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

#### § 17 Bankguthaben und Wertpapierveranlagung

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat vom Fondsvermögen eines Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 vH des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in Bankguthaben mit einer Kündigungsfrist von längstens einem Jahr oder in Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefen, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheinen mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren zu unterhalten.
2. Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben, Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine bis zu einer Höhe von 40 vH des Fondsvermögens und bis zu einer Höhe von 15 vH des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.
3. Anteile an geldmarktnahen Kapitalanlagefonds sind Bankguthaben in Anwendung der Z.1 und 2 gleichzuhalten.

#### § 18 Grundstücks-Gesellschaften

nicht anwendbar

#### § 19 Derivative Produkte

Für einen Immobilienfonds dürfen nachstehende Geschäfte ausschließlich zu Absicherungszwecken getätigt werden.

##### § 19a Devisenkurssicherungsgeschäfte

Zur Absicherung von Währungsrisiken dürfen für den Immobilienfonds Devisen auf Termin auf den im Anhang angeführten Märkten verkauft werden, soweit verkaufte Devisen Vermögensgegenstände des Fondsvermögens im gleichen Umfang und in der gleichen Währung gegenüberstehen.

Ein offenes Devisenterminverkaufsgeschäft darf vorzeitig durch ein entsprechendes kompensierendes Devisenkaufgeschäft geschlossen werden.

Die Devisenkurssicherungsgeschäfte dürfen auch dann eingesetzt werden, wenn sie nicht an einer Börse zum Handel zugelassen sind, sofern sie marktüblich bewertet sind, der Absicherung von Vermögensgegenständen des Fondsvermögens dienen, der Vertragspartner der Option ein Kreditinstitut (§ 2 Z.20 BWG), ein Finanzinstitut (§ 2 Z.24 BWG) oder eine Wertpapierfirma (§ 2 Z.31 BWG) mit Sitz oder Hauptverwaltung in einem Zone A-Staat gemäß § 2 Z.18 BWG ist.

##### § 19b Devisenoptionsgeschäfte

Zur Absicherung von Währungsrisiken dürfen für den Immobilienfonds Devisenverkaufsoptionen gekauft bzw. Devisenkaufoptionen verkauft werden, wenn die Optionen an einer im Anhang angeführten Börse zum Börsenhandel zugelassen sind und soweit den verkauften bzw. veroptionierten Devisen Vermögensgegenstände des Fondsvermögens im gleichen Umfang und in der gleichen Währung gegenüberstehen.

Im Rahmen der Absicherung von Währungsrisiken sind auch der Verkauf von Devisenverkaufsoptionen und der Kauf von Devisenkaufoptionen für das Fondsvermögen gestattet.

Sofern ge- und verkaufte Kauf- oder Verkaufsoptionen durch entsprechende Gegengeschäfte in der gleichen Optionsserie aufgehoben werden (Glatzstellungsgeschäft), wird das Glatzstellungsgeschäft nicht in die oben angeführten Grenzen einbezogen.

##### § 19c Finanzterminkontrakte mit Absicherungszweck

Zur Absicherung von Vermögensgegenständen des Fondsvermögens dürfen für den Immobilienfonds folgende auf den im Anhang angeführten Börsen gehandelte Finanzterminkontrakte verkauft werden:

– Zinsterminkontrakte, soweit den Kontrakten im Fondsvermögen Vermögensgegenstände mit Zinsrisiken in dieser Währung gegenüberstehen. Gegengeschäfte zur Deckung dieser Geschäfte sind zulässig;

– Währungsterminkontrakte, soweit den Kontrakten im Fondsvermögen Vermögensgegenstände mit entsprechenden Fremdwährungsrisiken gegenüberstehen; Gegengeschäfte zur Deckung dieser Geschäfte sind zulässig.

#### **§ 20 Bewertung**

1. Für die Bewertung sind von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mindestens zwei von ihr und der Depotbank unabhängige, fachlich geeignete Sachverständige für das Fachgebiet der Immobilienschätzung und -bewertung beizuziehen.

Die Bestellung der Sachverständigen erfolgt durch die Geschäftsleitung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

2. Die Bewertung der Vermögenswerte im Sinne des § 15 der Fondsbestimmungen hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung derartiger Vermögenswerte, bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank aus besonderem Anlass.

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung des Immobilienfonds und seiner Anteile ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei oder mehreren Sachverständigen gemäß Z.1 zu Grunde zu legen.

#### **§ 21 Kurzfristige Kreditaufnahme**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 20 vH des Fondsvermögens aufnehmen.

Im Rahmen des § 7 der Fondsbestimmungen aufgenommene Kredite sind auf diesen Hundertsatz nicht anzuwenden.

#### **§ 22 Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme**

Die Veräußerung von Vermögenswerten gemäß § 15 der Fondsbestimmungen ist zulässig soweit die Gegenleistung den gemäß § 20 der Fondsbestimmungen ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

Die Kreditaufnahme und die Belastung von Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG ist zulässig, wenn diese im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung geboten ist und wenn die Depotbank der Kreditaufnahme und der Belastung zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Kreditaufnahme und die Belastung erfolgen sollen, für marktüblich erachtet.

Diese Kreditaufnahme und diese Belastung dürfen insgesamt 40 vH des Verkehrswertes der Vermögenswerte gemäß § 15 der Fondsbestimmungen nicht überschreiten. Im Rahmen des § 21 der Fondsbestimmungen aufgenommene Kredite sind bei der Berechnung gemäß dieser Bestimmung anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und die Belastbarkeit entsprechend.

#### **§ 23 Grundsätze der Vorscheurechnung**

Für die Darstellung der Vorscheurechnung für die Entwicklung und Erhaltung des Fondsvermögens werden folgende Grundsätze angewendet:

Die Vorscheurechnung hat einen Zeitraum von 5 Jahren zu umfassen, wobei in jedem Rechenschaftsbericht und Halbjahresbericht die Prognosen an die neuen Umstände und Erkenntnisse anzupassen sind (rollierende Planung). Der Halbjahresbericht hat zusätzlich eine Vorschau bis zum Ende des Rechnungsjahres zu enthalten. Die Vorscheurechnungen sind in der Struktur der Ertrags- und Aufwandrechnung bzw. der Darstellung des Fondsvermögens des Rechenschaftsberichtes zu veröffentlichen, wobei Zusammenfassungen möglich sind, soweit diese die Aussagekraft, Klarheit und Vergleichbarkeit der Vorscheurechnung nicht gefährden. Es müssen mindestens die Angaben der Anlage B Z 5 ImmoInvFG enthalten sein.

Bei der Einschätzung der Entwicklung von Einflussgrößen der Vorscheurechnung sind jene Werte heranzuziehen, die am wahrscheinlichsten oder mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sind und die künftige tatsächliche Entwicklungen des Vermögens des Immobilienfonds bestmöglich abbilden. Maßstab der Vorscheurechnung stellt die Prognosegenauigkeit dar, wobei im Zweifel eine vorsichtige Entwicklung der Ertragskraft und des Fondsvermögens anzunehmen ist.

Für die Prognose sind sämtliche externe, fundierte Daten, Statistiken, Prognosen, Einschätzungen heranzuziehen, die für eine Bestimmung der Prognoseparameter erforderlich sind, sofern diese für die Entwicklung des Fondsvermögens von Bedeutung und für die konkreten Umstände des Fondsvermögens zur Prognose geeignet sind. Solche Parameter sind zum Beispiel die Entwicklung der einzelnen Mieten, Beschränkungen der Mietverträge und des Rechtssystems, die Leerstandquote und die Möglichkeit der Neuvermietung aufgrund des Immobilienmarktes, die Mietausfälle, die Betriebs- und Heizkostenentwicklung, geplante und geschätzte Instandhaltungen und Reparaturen, Personal und Personalkosten, die Zins-, Wechsel- und Börsenkurse, die Entwicklung des Immobilienmarktes und der Konjunktur, geplante Investitionen, Neuerwerbungen und Verkäufe von Fondsvermögen, rechtliche Änderungen insbesondere des Steuerrechtes, sowie sonstige relevante Einflussgrößen auf die Entwicklung und Ertragskraft des Fondsvermögens. Die Prognose hat auf die lokalen Umstände der einzelnen Immobilienobjekte Rücksicht zu nehmen.

#### **§ 24 Ausgabepreis und Rücknahmepreis**

Die Berechnung des Anteilswertes gemäß § 6 der Fondsbestimmungen erfolgt in EUR.

Der Ausgabezuschlag zur Deckung der Ausgabekosten der Gesellschaft beträgt 3 vH. Für die Ermittlung des Ausgabepreises wird der sich ergebende Betrag auf den nächsten Cent aufgerundet.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilwert, abgerundet auf den nächsten Cent.

Die Ausgabe der Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt, die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilscheinen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

#### **§ 25 Rechnungsjahr**

Das Rechnungsjahr des Fonds ist die Zeit vom 01.10. bis zum 30.09. des nächsten Kalenderjahres.

#### **§ 26 Kosten, Ersatz von Aufwendungen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 0,9 vH des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionsprozessen im Zusammenhang mit Vermögenswerten gemäß § 15 der Fondsbestimmungen kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung von bis zu 1 vH des Kauf- bzw. des Verkaufspreises beanspruchen; bei von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 vH der Kosten der Baumaßnahmen erhoben werden.



Neben den vorgenannten Vergütungen gehen weiters folgende Aufwendungen (einschließlich Steuern) zu Lasten des Immobilienfonds:

- bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs-, Verbesserungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten)
- im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten
- alle sonstigen durch den Erwerb, die Bebauung, die Veräußerung und die Belastung sowie durch die Verwaltung der Immobilien verursachten Aufwendungen und Nebenkosten inkl. Steuern und Gebühren
- Sachverständigenkosten
- Kosten für Pflichtveröffentlichungen
- Depotgebühren
- Prüfungs-, Beratungs- und Abschlusskosten
- Jährliche Vergütung der Depotbank für ihre Tätigkeit von bis zu 0,15 vH des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte anteilig verrechnet.

Vom Abwicklungserlös erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 vH.

#### **§ 27 Verwendung der Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (gemäß §14 (2) ImmoInvFG Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ab 01.12. des folgenden Rechnungsjahres, gegebenenfalls gegen Einziehung eines Erträgnisscheines, auszuschütten, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

#### **§ 28 Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsanteilscheinen ab 01.12. ein gemäß § 14 2. Satz ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuführen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

### **Anhang zu § 19ff**

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

#### **1. Börsen mit amtlichem Handel und organisierten Märkten in den Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft**

Nach Artikel 16 der Richtlinie 93/22/EWG (Wertpapierdienstleistungsrichtlinie) muss jeder Mitgliedstaat ein aktuelles Verzeichnis der von ihm genehmigten Märkte führen. Dieses Verzeichnis ist den anderen Mitgliedstaaten und der Kommission zu übermitteln.

Die Kommission ist gemäß dieser Bestimmung verpflichtet, einmal jährlich ein Verzeichnis der ihr mitgeteilten geregelten Märkte zu veröffentlichen.

Infolge verringerter Zugangsschranken und der Spezialisierung in Handelssegmente ist das Verzeichnis der „geregelten Märkte“ größeren Veränderungen unterworfen. Die Kommission wird daher neben der jährlichen Veröffentlichung eines Verzeichnisses im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften eine aktualisierte Fassung auf ihrer offiziellen Internetseite zugänglich machen:

[http://europa.eu.int/eur-lex/pr/de/oi/dat/2002/c\\_280/c\\_28020021116de00020007.pdf](http://europa.eu.int/eur-lex/pr/de/oi/dat/2002/c_280/c_28020021116de00020007.pdf)

[BEACHTEN: Unter Drittstaaten sind auch jene EWR-Staaten zu verstehen, die NICHT-(EU-)Mitgliedstaaten sind (Norwegen, Island und das Fürstentum Liechtenstein)]

#### **2. Organisierte Märkte in Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft**

- |     |          |   |
|-----|----------|---|
| 2.1 | Japan:   | Over the Counter Market   |
| 2.2 | Kanada:  | Over the Counter Market   |
| 2.3 | Korea:   | Over the Counter Market   |
| 2.4 | Schweiz: | Vorbörse Zürich, Vorbörse Genf, Börse Bern; Over the Counter Market der Mitglieder der International Securities Market Association (ISMA), Zürich   |
| 2.5 | USA:     | Over the Counter Market im NASDAQ-System, Over the Counter Market (markets organised by NASD such as Over-the-Counter Equity Market, Municipal Bond Market, Government Securities Market, Corporate Bonds and Public Direct Participation Programs) Over-the-Counter-Market for Agency Mortgage-Backed Securities |

#### **3. Börsen mit Futures und Options Märkten**

- |      |                   |   |
|------|-------------------|---|
| 3.1  | Argentinien:      | Bolsa de Comercio de Buenos Aires   |
| 3.2  | Australien:       | Australian Options Market, Sydney Futures Exchange Limited  |
| 3.3  | Brasilien:        | Bolsa Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange  |
| 3.4  | Kanada:           | Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange   |
| 3.5  | Hongkong:         | Hong Kong Futures Exchange Ltd.   |
| 3.6  | Japan:            | Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures, Exchange, Tokyo Stock Exchange  |
| 3.7  | Neuseeland:       | New Zealand Futures & Options Exchange  |
| 3.8  | Norwegen:         | Oslo Stock Exchange   |
| 3.9  | Philippinen:      | Manila International Futures Exchange   |
| 3.10 | Singapur:         | Singapore International Monetary Exchange   |
| 3.11 | Slowakische Rep.: | RM-System Slovakia und Bratislava Options Exchange-BOB  |
| 3.12 | Südafrika:        | Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)   |
| 3.13 | Schweiz:          | EUREX   |
| 3.14 | USA:              | American Stock Exchange, Chicago Board Options Exchange, Chicago Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, Mid America Commodity Exchange, New York Futures Exchange, Pacific Stock Exchange, Philadelphia Stock Exchange, New York Stock Exchange |