



# Real Invest Austria.

Mündelsicherer Immobilienfonds.

Rechenschaftsbericht zum 30. September 2007

# **Real Invest Austria.**

Mündelsicherer Immobilienfonds.

Rechenschaftsbericht zum 30. September 2007



## **Inhalt**

### **I. Rechenschaftsbericht über das Rechnungsjahr vom 1.10.2006 bis 30.09.2007 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 |
| Anlagestrategie  | 4 |
| Portfolioentwicklung   | 4 |
| Ausblick   | 6 |

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

|  |    |
|--|----|
| 1. Vermögensaufstellung  | 7  |
| 2. Anzahl der umlaufenden Anteile                              | 65 |
| 3. Nettobestandswert je Anteil                                 | 65 |
| 4. Wertpapierbestand   | 65 |
| 5. Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung          | 66 |
| 6. Vergleichende Übersicht über die ersten drei Rechnungsjahre | 68 |
| 7. Ausschüttung je Anteil                                      | 68 |
| 8. Steuerliche Behandlung je Anteilsschein                     | 69 |
| 9. Publizitätsbestimmungen                                     | 71 |
| 10. Bericht des Aufsichtsrates                                 | 71 |
| 11. Bestätigungsvermerk  | 72 |

### **III. Fondsbestimmungen**

**Anlage**

**I. Rechenschaftsbericht über das Rechnungsjahr vom 1.10.2006 bis 30.09.2007 des Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds**

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

**Geschäftsanschrift:** Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien

**Firmenbuchnummer:** FN 229661m

**Aufsichtsrat**

Mag. Reinhard Madlencnik (Vorsitzender ab 30.11.2006; Vorsitzender-Stv. bis 30.11.2006)

Mag. Manfred Handbüchler (Vorsitzender-Stellvertreter ab 30.11.2006)

Mag. Helene Buffin (bis 24.11.2006)

Peter Czapek (ab 25.11.2006)

MMag Dr. Karl Derfler

Gerhard Dreyer

Dr. Bruno Ettenauer (Vorsitzender bis 30.11.2006)

Mag. Alois Steiner

Johann Toth

**Staatskommissär**

MR Dr. Johannes Ranftl (ab 1.1.2007)

Dr. Ilona Vogelsinger (bis 31.12.2006)

Mag. Alois Schneebauer (Stellvertreter)

**Geschäftsführung**

Dr. Kurt Buchmann

Harald Kopertz

Mag. Franz Pörtl (bis 30.11.2006)

**Prüfer**

Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH

**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.

Mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 31.10.2006 GZ: FMA-IM25 1101/0003-INV/2006 wurden die Änderungen der Fondsbestimmungen des mündelsicheren Immobilienfonds „Real Invest Austria“ bewilligt. Die geänderten Fondsbestimmungen traten mit 10. Februar 2007 in Kraft.

**Depotbank**

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

**Ausgegebene Anteilklassen**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Ausschüttungsanteile                                      | (ISIN AT0000634357) |
| Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug                      | (ISIN AT0000634365) |
| Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug<br>(seit Juli 2007) | (ISIN AT0000A05RD2) |

## Bericht der Geschäftsführung

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. Oktober 2006 bis zum 30. September 2007 vor.

Nach einem erfolgreichen Berichtsjahr mit Objektankäufen im Wert von rund EUR 177 Mio. konnte der Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds das Immobilienvermögen auf rund EUR 566 Mio. steigern und die bisher höchste Investitionsquote von rund 89 % erzielen. Mit einem Fondsvermögen von rund EUR 637 Mio. per 30. September 2007 hat der Fonds seine solide Position im österreichischen Markt gefestigt. Der Fonds verfügt somit über ein nach Regionen und Nutzungsarten ausgewogenes Immobilienportfolio, welches eine gute Ausgangsbasis für die weitere Entwicklung bildet.

Mit einer Fondsperformance von rund 5,33 % und einer Ausschüttung von 43 Cent je Anteil im vierten Rechnungsjahr weist der Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds eine konstante, positive Wertentwicklung auf. Die Kontinuität bei den jährlichen Auszahlungen ist für Anleger der ausschüttenden Variante von großer Wichtigkeit, weshalb auch für das nächste Rechnungsjahr eine Ausschüttung in ähnlicher Höhe angestrebt wird.

Mit der im August 2006 in Kraft getretenen Novelle wurde das Immobilien-Investmentfondsgesetz umfangreich geändert und für österreichische Immobilienfonds auch die Möglichkeit zum indirekten Immobilienbesitz über den Erwerb von Grundstücksgesellschaften geschaffen. Mit Februar 2007 haben die der Novelle des Immobilien-Investmentfondsgesetzes entsprechend angepassten Fondsbestimmungen für den Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds Geltung erlangt. Damit bieten sich auch für den Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds diese erweiterten Veranlagungsmöglichkeiten. Unser Ziel wird es daher sein, diese Chance, unter Beibehaltung der gewählten konservativen Anlagestrategie, zu nutzen und die bereits hohe Immobilienveranlagungsquote aufrecht zu erhalten. Gleichzeitig werden wir unter dem Aspekt der Mündelsicherheit auch zukünftig unser Hauptaugenmerk auf die Sicherheit und den nachhaltigen Ertrag der erworbenen Immobilien legen.

Ihnen, sehr geehrte Anteilsinhaber, danken wir für Ihr Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen

Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Kurt Buchmann



Harald Kopertz

Wien, im November 2007

## Anlagestrategie

Der Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds investiert mit seiner konservativ ausgerichteten Anlagestrategie seit Fondsstart erfolgreich in den zukunftsträchtigen Infrastrukturmarkt, in wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien, in den Nahversorgungssektor sowie in Büro und Gewerbeimmobilien in ganz Österreich. Unter dem Blickpunkt der Mündelsicherheit werden von Seiten der Asset Management Experten der Bank Austria Creditanstalt Real Invest hohe Ansprüche hinsichtlich der Qualität und der nachhaltigen Ertragskraft gestellt, um so den gelegten Maßstäben gerecht zu werden. Ziel der verfolgten Strategie ist der konstante Ausbau des Immobilienportfolios mit einer optimalen Diversifikation hinsichtlich Nutzungsart und geografischer Verteilung der Liegenschaften. Dieses stabile Portfolio bildet die solide Basis für den konstanten Wertzuwachs und die weitere Entwicklung des Fonds.

## Portfolioentwicklung

In der Startphase des Fonds lag der geografische Schwerpunkt der Aktivitäten in Wien. In den vergangenen Jahren wurde mit dem Erwerb von Immobilien in den Landeshauptstädten und regionalen Zentren ein österreichweites Immobilienportfolio aufgebaut. Diese Strategie wurde im vierten Jahr mit dem Erwerb von zahlreichen Objekten u.a. in Oberösterreich, Steiermark und Wien konsequent weiter verfolgt. Im Rechnungsjahr konnte ein Immobilienvermögen von insgesamt rund EUR 566 Mio. aufgebaut und die bisher höchste Immobilieninvestitionsquote von rund 89 % erreicht werden.

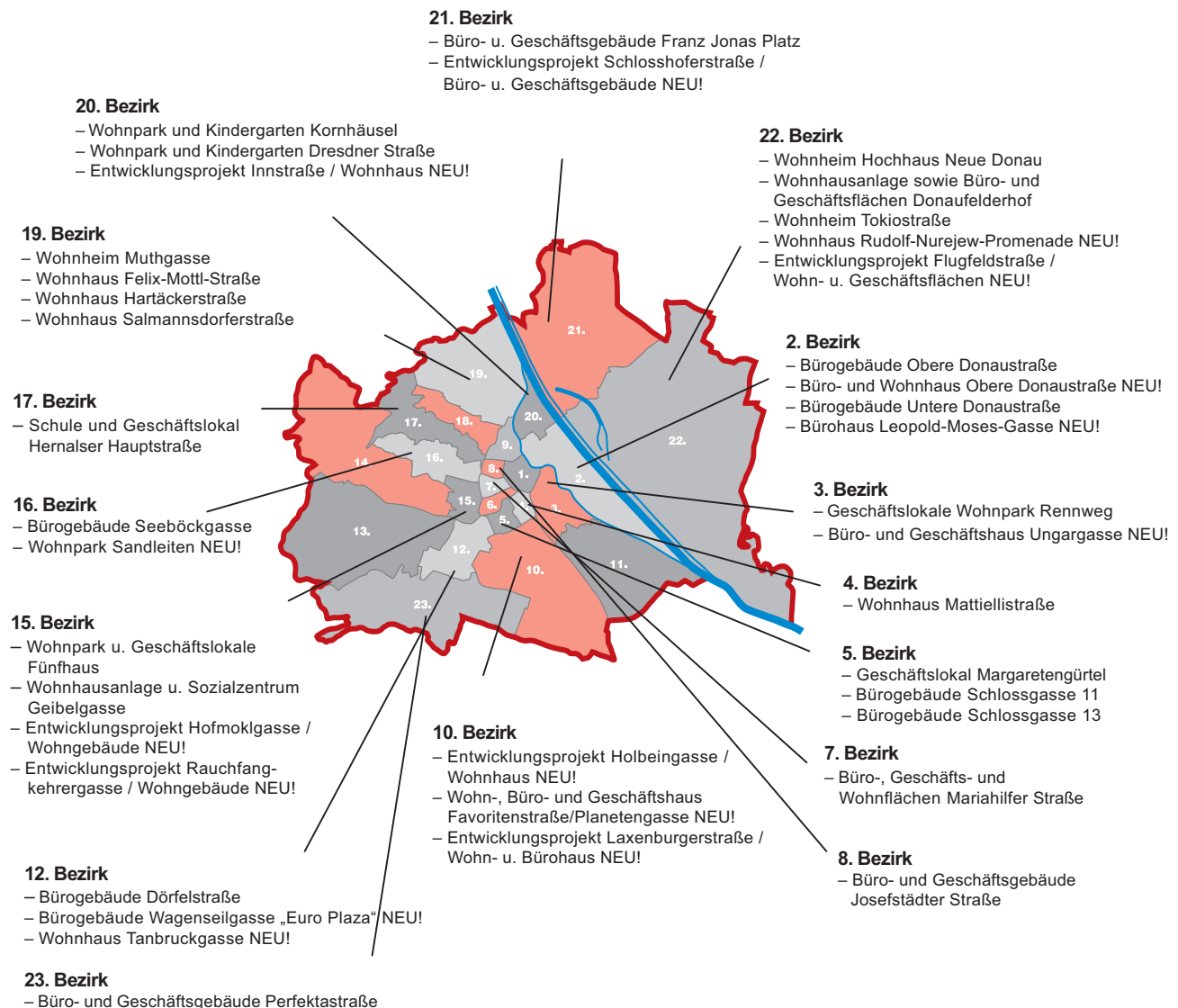
## Investitionsstandorte in den Bundesländern

Stand: 30.09.2007



## Investitionsstandorte in Wien

Stand: 30.09.2007



## Trends nach Nutzungsarten

Neben der regionalen Verteilung der Objekte innerhalb Österreichs wird vom Management in allen Entwicklungsphasen des Fonds besonderer Augenmerk auf eine gute Diversifikation der Objekte nach Nutzungsarten mit den Schwerpunkten Infrastruktur und Wohnen gelegt.

- **Infrastruktur und Wohnen**

Mit dem Erwerb von drei Seniorenzentren in der Steiermark sowie einer Schule im 20. Wiener Gemeindebezirk konnten im vergangenen Jahr attraktive Investments im Infrastrukturbereich getätigt werden. Eine weitere Forcierung dieser nach wie vor interessanten Anlagekategorie wird im kommenden Jahr erfolgen.

Mit dem Kauf von Wohnobjekten in Wien z. B. Teile des Wohnparks Kornhäusel (Nutzfläche rund 23.700 m<sup>2</sup>), Wohnpark Sandeleiten (Nutzfläche rund 7.200 m<sup>2</sup>), Wohnpark Neue Donau (Nutzfläche rund 10.400 m<sup>2</sup>) sowie Flugfeldstraße (Nutzfläche rund 12.100 m<sup>2</sup>) und Linz z. B. Unipark Linz (Nutzfläche rund 4.500 m<sup>2</sup>) und Business Corner Urfahr (rund 7.800 m<sup>2</sup>), wird der Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds, seinen gewählten Investitionsschwerpunkten gerecht. Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum und hier insbesondere in Wien Rechnung zu tragen, wird ein Fokus der Akquisitionstätigkeit weiterhin auf dieser ertragsstabilen Immobilienklasse liegen.



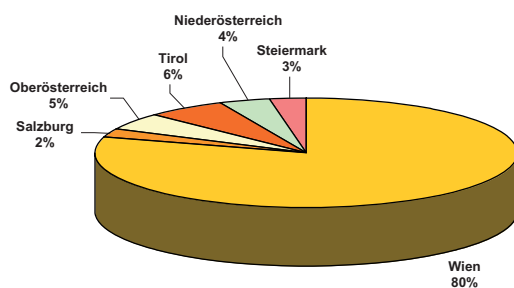
- **Nahversorgung, Büro- und Gewerbe**

Bei den derzeit in Errichtung befindlichen Gebäuden (z. B. Flugfeldstraße, Favoritenstraße, Linz Unipark) wird auch auf den Bedarf nach Nahversorgung und Infrastruktur Rechnung getragen. Eine Verstärkung des Engagements in weiteren städtischen Ballungszentren mit Entwicklungspotenzial ist bereits in Ausführung.

Als Beimischung zum Portfolio und um eine ausgewogene Streuung nach Nutzungsarten zu gewährleisten, wurden verschiedene Büro- und Gewerbeimmobilien sowohl in Wien als auch in den Bundesländern Niederösterreich, Tirol und Salzburg erworben.

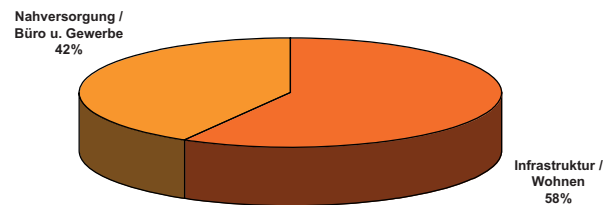
### Nutzflächenaufteilung nach Bundesländern

Stand: 30.09.2007



### Nutzflächenaufteilung Aktuelles Portfolio

Stand: 30.09.2007



### Ausblick

In den knapp vier Jahren seit Emission konnte der Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds dank aktivem und professionellem Immobilienmanagements ein gut diversifiziertes und solides Portfolio aufbauen und somit die Investitionsquote auf rund 89 % anheben. Der Fonds wird bis zum Anfang des nächsten Jahres zusätzliche Objekte im Wert insgesamt von rund EUR 177 Mio. erwerben und so seine Investitionsquote noch weiter steigern. Der mündelsichere Real Invest Austria weist eine sehr konstante positive Rechenwertentwicklung auf. Zukünftiges Ziel wird es sein, unter der zielstrebigem Weiterverfolgung der konservativen Anlagestrategie das Immobilienvermögen stetig auszubauen und dabei die Veranlagungsquote auf hohem Niveau zu halten.

## II. Rechenschaftsbericht gemäß Schema B ImmoInvFG <sup>1)</sup>

### 1. Vermögensaufstellung

Vermögensaufstellung zum 30.09.2007

#### 1. Wertpapiere

Anleihen lautend auf EUR

| ISIN         | Bezeichnung                | Zinssatz | Nominale   | Kurswert   | %-Anteil<br>am Fonds-<br>vermögen |
|--------------|----------------------------|----------|------------|------------|-----------------------------------|
| AT0000193396 | HYPOINVBK SCHV. 05-17/6VAR | 3,789    | 20.000.000 | 20.000.000 | 3,14 %                            |
| AT0000350038 | BAWAG OBL. 02-08/21        | 5,250    | 5.000.000  | 5.000.000  | 0,79 %                            |
| AT0000351192 | BAWAG OBL. 05-09/1 S.501   | 3,125    | 5.000.000  | 4.865.000  | 0,76 %                            |

Pensionsgeschäfte

|              |                     |       |            |            |        |
|--------------|---------------------|-------|------------|------------|--------|
| AT0000384227 | RAGB 5 01/15/08 EUR | 3,910 | 35.889.888 | 35.889.888 | 5,64 % |
| AT0000384821 | RAGB 4 09/07/15     | 4,100 | 59.501.500 | 59.501.500 | 9,34 % |

1a **Summe Wertpapiere** **125.391.388** **125.256.388** **19,67 %**

#### 2. Immobilien und Immobiliengleiche Rechte <sup>2)</sup>

| Objekt                                     | Anschaffungskosten<br>(Kaufpreis netto)<br>in EUR | Kurswert<br>per 01.10.2007<br>in EUR | %-Anteil<br>am Fonds-<br>vermögen |
|--|---|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 1020 Wien, Leopold-Moses-Gasse 4           | 16.330.757  | 16.485.000                           | 2,59 %                            |
| 1020 Wien, Obere Donaustraße 21            | 14.035.146  | 14.148.000                           | 2,22 %                            |
| 1020 Wien, Obere Donaustraße 33            | 14.336.000  | 15.044.000                           | 2,36 %                            |
| 1020 Wien, Untere Donaustraße 13-15        | 13.104.103  | 13.123.000                           | 2,06 %                            |
| 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 146-148 | 5.506.008   | 6.483.000                            | 1,02 %                            |
| 1030 Wien, Ungargasse 33                   | 3.617.447   | 3.640.000                            | 0,57 %                            |
| 1040 Wien, Mattiellstraße 3                | 5.722.435   | 5.831.000                            | 0,92 %                            |
| 1050 Wien, Margaretengürtel 43-45          | 2.950.000   | 2.969.000                            | 0,47 %                            |
| 1050 Wien, Schlossgasse 11                 | 2.075.000   | 2.260.000                            | 0,35 %                            |
| 1050 Wien, Schlossgasse 13                 | 3.225.000   | 3.481.000                            | 0,55 %                            |
| 1070 Wien, Mariahilfer Straße 50 und 52    | 24.391.380  | 24.548.000                           | 3,85 %                            |
| 1080 Wien, Josefstädter Straße 15          | 3.473.500   | 3.610.500                            | 0,57 %                            |
| 1100 Wien, Favoritenstraße 81              | 11.074.966  | 11.103.966                           | 1,74 %                            |
| 1100 Wien, Holbeingasse 6                  | 10.643.331  | 10.643.331                           | 1,67 %                            |
| 1120 Wien, Wagenseilgasse 5-7              | 20.823.370  | 20.863.500                           | 3,28 %                            |
| 1120 Wien, Dörfelstraße 6-8                | 6.961.247   | 6.988.000                            | 1,10 %                            |
| 1120 Wien, Tanbruckgasse 34                | 7.023.570   | 7.106.500                            | 1,12 %                            |
| 1150 Wien, Geibelgasse 18-20               | 6.248.811   | 6.846.000                            | 1,08 %                            |
| 1150 Wien, Giselhergasse 1-5               | 20.410.178  | 21.179.000                           | 3,33 %                            |
| 1150 Wien, Hofmoklgasse 1-5                | 2.000.000   | 2.083.500                            | 0,33 %                            |

<sup>1)</sup> Den im Rechenschaftsbericht ausgewiesenen Zahlen zum 30. September 2007 wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten vom 1. Oktober 2007 (erster Bankarbeitstag nach Ende des Rechnungsjahres) und 2. Oktober 2006 (betreffend Vorjahreszahlen) zugrunde gelegt.

<sup>2)</sup> Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 10.

|    |   |                    |                       |                |
|----|---|--------------------|-----------------------|----------------|
|    | 1150 Wien, Rauchfangkehrerg. 35-37                            | 1.675.000          | 1.740.000             | 0,27 %         |
|    | 1160 Wien, Sandleitengasse 15-17                              | 7.849.911          | 8.355.000             | 1,31 %         |
|    | 1160 Wien, Seeböckgasse 59                                    | 6.850.000          | 6.989.500             | 1,10 %         |
|    | 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 220-222                      | 26.900.000         | 27.366.000            | 4,30 %         |
|    | 1190 Wien, Felix-Mottl-Straße 42                              | 3.184.665          | 3.537.000             | 0,56 %         |
|    | 1190 Wien, Hartäckerstraße 77                                 | 1.986.621          | 2.360.000             | 0,37 %         |
|    | 1190 Wien, Muthgasse 56-58                                    | 4.562.550          | 5.130.500             | 0,81 %         |
|    | 1190 Wien, Salmannsdorfer Straße 23                           | 2.461.159          | 2.717.000             | 0,43 %         |
|    | 1200 Wien, Dresdner Straße 24-44                              | 36.950.879         | 38.592.500            | 6,06 %         |
|    | 1200 Wien, Innstraße 23                                       | 13.230.000         | 13.246.000            | 2,08 %         |
|    | 1200 Wien, Kornhäuselgasse 3-9                                | 60.482.674         | 62.801.000            | 9,86 %         |
|    | 1210 Wien, Franz Jonas Platz                                  | 10.934.335         | 11.266.500            | 1,77 %         |
|    | 1210 Wien, Schlosshoferstraße 19 und 21                       | 8.819.400          | 9.215.000             | 1,45 %         |
|    | 1220 Wien, Tokiostraße 3                                      | 26.304.981         | 29.310.500            | 4,60 %         |
|    | 1220 Wien, Tokiostraße 12                                     | 9.000.000          | 9.221.500             | 1,45 %         |
|    | 1220 Wien, Wagramer Straße 4                                  | 6.751.973          | 7.253.000             | 1,14 %         |
|    | 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 3                         | 16.363.277         | 16.443.000            | 2,58 %         |
|    | 1230 Wien, Perfektastraße 69                                  | 11.250.000         | 11.116.500            | 1,75 %         |
|    | 2130 Mistelbach, Herzog-Albrecht Straße 1-3                   | 19.480.661         | 19.942.000            | 3,13 %         |
|    | 3400 Klosterneuburg, Kreuzergasse 11-13                       | 3.844.699          | 3.925.000             | 0,62 %         |
|    | 4020 Linz, Lastenstraße 36                                    | 8.250.982          | 8.188.000             | 1,29 %         |
|    | 5020 Salzburg, Hellbrunner Straße 11a                         | 2.972.222          | 3.012.000             | 0,47 %         |
|    | 5020 Salzburg, Siezenheimerstraße 35                          | 2.050.000          | 2.084.000             | 0,33 %         |
|    | 5020 Salzburg, Sterneckerstraße 11                            | 8.980.000          | 9.340.000             | 1,47 %         |
|    | 6020 Innsbruck, Grabenweg 4                                   | 13.198.850         | 13.415.000            | 2,11 %         |
|    | 6020 Innsbruck, Museumstraße 32-34                            | 16.560.000         | 16.566.000            | 2,60 %         |
|    | 6060 Hall i. Tirol, Gerbergasse 2, Dr. Josef Posch Schule     | 7.700.000          | 7.615.500             | 1,20 %         |
|    | 8344 Bad Gleichenberg, Seniorenzentrum Ahornhof               | 3.830.000          | 3.913.000             | 0,61 %         |
|    | 8562 Mooskirchen, Seniorenzentrum Lindenhof                   | 8.630.000          | 8.850.000             | 1,39 %         |
|    | 8641 St. Marein, Seniorenzentrum Zirbenhof                    | 3.420.000          | 3.495.500             | 0,55 %         |
|    | <b>Wertrechte</b>   |                    |                       |                |
|    | 1100 Wien, Wertrecht Laxenburger Straße 16                    | 0                  | 99.888                | 0,02 %         |
|    | 4020 Linz, Wertrecht Business Corner                          | 0                  | 325.000               | 0,05 %         |
|    | 4020 Linz, Wertrecht Unipark                                  | 0                  | 30.000                | 0,00 %         |
| 2a | <b>Summe</b>  | <b>548.427.087</b> | <b>565.897.685,00</b> | <b>88,80 %</b> |
|    | Grunderwerbsnebenkosten                                       |                    |                       |                |
| 2b | (soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben)      |                    | 30.725.710,64         | 4,83 %         |
|    | <b>Summe Immobilien</b>                                       |                    | <b>596.623.395,64</b> | <b>93,69 %</b> |
|    | <b>Grundstücksgesellschaften <sup>1)</sup></b>                |                    |                       |                |
| 2c | Real Invest Atlas Immobilienerrichtungs- u. beteiligungs GmbH | <b>37.425</b>      | <b>- 826,13</b>       | <b>0,00 %</b>  |
| 2d | <b>Summe Immobilien und Immobiliengleiche Rechte</b>          |                    | <b>596.622.569,51</b> | <b>93,69 %</b> |

<sup>1)</sup> Detailsausführungen siehe Seite 64

### 3. Derivative

|              |            |      |
|--------------|------------|------|
| 3a Zinsswaps | 147.328,20 | 0,02 |
|--------------|------------|------|

### 4. Bankguthaben/Forderungen

|                                       |                      |               |
|---------------------------------------|----------------------|---------------|
| 4a EUR-Guthaben                       | 8.325.390,79         | 1,31 %        |
| 4b Kautionen                          | 1.254.338,28         | 0,20 %        |
| 4c sonstige Forderungen               | 2.409.002,54         | 0,38 %        |
| <b>Summe Bankguthaben/Forderungen</b> | <b>11.988.731,61</b> | <b>1,88 %</b> |

### 5. Sonstige Vermögenswerte

|  |                     |               |
|--|---------------------|---------------|
| 5a Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG | 2.436.088,32        | 0,38 %        |
| 5b Zinsansprüche Wertpapiere                               | 390.042,81          | 0,06 %        |
| <b>Summe sonstige Vermögenswerte</b>                       | <b>2.826.131,13</b> | <b>0,44 %</b> |

|                              |                       |                 |
|------------------------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Vermögenswerte gesamt</b> | <b>736.841.148,45</b> | <b>115,71 %</b> |
|------------------------------|-----------------------|-----------------|

### 6. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

|   |                         |                  |
|---|-------------------------|------------------|
| 6a Fremdfinanzierung  | - 22.897.669,74         | - 3,60 %         |
| 6b Abgrenzung geplanter Instandhaltungen                        | - 985.120,40            | - 0,15 %         |
| 6c Sonstige Verbindlichkeiten                                   | - 37.732.355,27         | - 5,93 %         |
| 6d Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung                             | - 289.206,41            | - 0,05 %         |
| 6e Kautionen  | - 1.254.338,28          | - 0,20 %         |
| 6f Mietvorauszahlungen  | - 2.515.480,05          | - 0,40 %         |
| 6g Baukostenbeiträge  | - 34.381.234,81         | - 5,40 %         |
| <b>Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen</b> | <b>- 100.055.404,96</b> | <b>- 15,71 %</b> |

|                      |                       |                 |
|----------------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Fondsvermögen</b> | <b>636.785.743,49</b> | <b>100,00 %</b> |
|----------------------|-----------------------|-----------------|

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>Umlaufende Anteile</b>                          | <b>56.918.089</b> |
| <b>davon Ausschüttungsanteile</b>                  | <b>23.375.026</b> |
| <b>Rechenwert je Anteil</b>                        | <b>EUR 10,80</b>  |
| <b>davon Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug</b>  | <b>33.439.333</b> |
| <b>Rechenwert je Anteil</b>                        | <b>EUR 11,46</b>  |
| <b>davon Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug</b> | <b>103.730</b>    |
| <b>Rechenwert je Anteil</b>                        | <b>EUR 11,46</b>  |

## Immobilien und immobilienrechtliche Rechte



### 1020 Wien, Bürogebäude Obere Donaustraße 21

Die von 1993 bis 1994 errichtete Liegenschaft ist mit einem 8-geschossigen Büro- und Wohngebäude sowie mit einem Tiefgaragengeschoss bebaut. Die Wohnungen verfügen über Balkone, Loggien und Terrassen und sind in den ruhigen Hof ausgerichtet. Dieser Innenhof befindet sich auf einem Kinderspielplatz und ist durch einen Altbaumbestand und Sträucher begrünt.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1020 Wien, Obere Donaustraße 21   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Wien Leopoldstadt  |
|    | Einlagezahl:   | 354   |
|    | Grundstücksnummer:   | 548/13  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Büro- und Wohnhaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.645 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 9.564,28 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1993-1994   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 14.035.145,54<br>rd. EUR 860.100,00<br>rd. EUR 14.895.245,54  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 2.978,04 m <sup>2</sup> Büroflächen, 6.586,24 m <sup>2</sup> Wohnfläche,<br>80 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | k.A.  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 93.950,00  |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | 1. Pfandrecht über ATS 100.000.000,00<br>(= EUR 7.267.283,42) für Wiener Städtische Allgemeine Versicherung Aktiengesellschaft (Löschung beantragt)<br>2. Pfandrecht über ATS 26.569.350,- (= EUR 1.930.869,97) für Land Wien<br>3. Veräußerungsverbot gem. § 6 Abs 4 WWFG 1989 für Land Wien<br>4. Pfandrecht über ATS 236.700,- (= EUR 17.201,66) für Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 17.656.380,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert  |
| o) | Sonstiges:   | Einverleibung des Eigentums beantragt   |

## 1020 Wien, Obere Donaustraße 33

Das im 2. Wiener Gemeindebezirk am Donaukanal gelegene Bürogebäude wurde im Jahr 2002 errichtet. Neben rd. 5.130 m<sup>2</sup> hochwertigen Büroflächen stehen dem Mieter 41 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Über eine Glasbrücke ist der moderne Bau mit dem benachbarten Gebäude verbunden. Sämtliche Flächen sind von der Mobilkom Austria AG in Bestand genommen. Durch seine optimale Lage verfügt das Objekt über eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz der Stadt.



|           |   |   |
|-----------|---|---|
| <b>a)</b> | Lage:   | 1020 Wien, Obere Donaustraße 33   |
|           | Grundbuch:  | Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt   |
|           | Einlagezahl:  | 361   |
|           | Grundstücksnummer:  | 526/1   |
|           | Anteile:  | 1/1   |
|           | Nutzung:  | Bürogebäude   |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 1.031,00 m <sup>2</sup>   |
|           | Gesamtnutzflächen:  | .134,64 m <sup>2</sup> und 41 Stellplätze sowie 6 Motorrad Stellplätze  |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:  | 2001/2002   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:   | 2005  |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:   | EUR 14.336.000,00<br>rd. EUR 942.000,00<br>rd. EUR 15.278.000,00  |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:   | 5.134,64 m <sup>2</sup> Büroflächen (inkl. Lager und sonstiger Flächen),<br>41 Stellplätze sowie 6 Motorrad Stellplätze |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter<br>Instandsetzungen, Instandhaltungen,<br>Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und<br>Erweiterungen: | Keine   |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen,<br>Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten,<br>Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:         | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 5.000,00   |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter<br>Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die<br>Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige<br>Belastungen, soweit für die Wertermittlung von<br>wesentlicher Bedeutung:                         | Keine   |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Versicherungssumme: EUR 11.289.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert                                    |

## 1020 Wien, Untere Donaustraße 13-15



Das 1960 errichtete und im Jahr 1998 sanierte Bürogebäude liegt im 2. Wiener Gemeindebezirk, direkt am Donaukanal, unweit vom Stadtzentrum. Die Immobilie verfügt über eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen. Durch seine hervorragende Lage verfügt das Objekt über eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Wien.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1020 Wien, Untere Donaustraße 13-15   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt   |
|    | Einlagezahl:   | 396   |
|    | Grundstücksnummer:   | 1110  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Bürogebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 847 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 4.408 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1960 Errichtung, 1998 Sanierung   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 13.104.103,02<br><u>rd. EUR 1.139.000,00</u><br>rd. EUR 14.243.103,02                         |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 4.408 m <sup>2</sup> Büroflächen, 30 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 78.500,00  |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine   |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 5.951.273,00<br>Deckungsgrad: 100 %                                       |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

## 1020 Wien, Leopold-Moses-Gasse 4

Die 1999 errichtete Liegenschaft verfügt über 9 oberirdische Geschosse sowie eine 1-geschossige Tiefgarage. Im begrünten Innenhof ist ein Kinderspielplatz situiert. Das Grundstück ist eine Seitengasse der Lassallestraße und befindet sich zwischen Praterstern und Mexikoplatz auf dem Areal der ehemaligen Kaiser Ferdinand Nordbahn. Das Objekt ist an die innerstädtischen Verkehrsmittel sehr gut angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die U-Bahnstation Praterstern und die Vorgartenstraße der Linie U1.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1020 Wien, Leopold-Moses-Gasse 4   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Wien Leopoldstadt   |
|    | Einlagezahl:   | 5939   |
|    | Grundstücksnummer:   | 1502/200   |
|    | WE-Anteile:  | 10.429/19.848stel Anteile  |
|    | Nutzung:   | Bürohaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.247 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | rd. 7.903 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1999   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 16.450.000,00 (incl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)<br><u>rd. EUR 1.252.300,00</u><br>rd. EUR 17.702.300,00 |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 7.889 m <sup>2</sup> Büroflächen, 60 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | k.A.   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 11.800,00   |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 16.787.426,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert                     |



## 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 146-148 (Wohnungseigentumsobjekte)



Der 1993 fertig gestellte Wohnpark Rennweg liegt auf dem Gebiet der ehemaligen Rennweg-Kaserne. Auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 62.500 m<sup>2</sup> befinden sich insgesamt 355 Wohnungen, Büros und Geschäfte. Die Anlage zeichnet sich durch eine angenehme Lage, eine gute Verkehrsverbindung und eine hervorragende Infrastruktur aus. So liegen verschiedene Supermärkte, Bank, Trafik, Frisör, Ärzte, Kindergarten und Schule auf dem Areal. Die unmittelbar am Wohnpark vorbeiführenden Buslinien 77 A und 74 A sowie die Straßenbahnlinie 71 ermöglichen eine Anbindung an die U3 und die S-Bahn.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1030 Wien, Landstraßer Hauptstr. 146-148, Oberzellerg. 1  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien  |
|    | Einlagezahl:   | 4195  |
|    | Grundstücksnummer:   | 1294/3, 1294/4, 1294/5  |
|    | WE-Anteile:  | 3.970/77.057stel Anteile  |
|    | Nutzung:   | 3 Geschäftslokale   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | insgesamt 29.691 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | 3.991,14 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1993  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2003  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 5.586.000,00 (incl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)<br>rd. EUR 140.000,00<br>rd. EUR 5.726.000,00     |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 3.243,92 m <sup>2</sup> Geschäftsflächen, 747,22 m <sup>2</sup> Lade- u. Lichthof                 |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 19.700,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 7.393,00   |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine   |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 109.200.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %                                     |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

## 1030 Wien, Ungargasse 33

Das 2002 errichtete Objekt verfügt über 8 oberirdische Geschosse sowie über eine 3-geschossige Tiefgarage. Die Liegenschaft ist an die innerstädtischen Verkehrsmittel sehr gut angepasst. In unmittelbarer Nähe befindet sich die U-Bahnstation Rochusgasse der Linie U3. Die Ungargasse führt stadtauswärts Richtung Gürtel und Autobahn A 23, stadteinwärts gelangt man zum Stadtpark, Bahnhof Wien Mitte und ins Stadtzentrum.



|           |  |  |
|-----------|--|--|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1030 Wien, Ungargasse 33   |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien   |
|           | Einlagezahl:   | 4334   |
|           | Grundstücksnummer:   | 573/1  |
|           | WE-Anteile:  | 2.168/3.312stel Anteile  |
|           | Nutzung:   | Büro- und Geschäftshaus  |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 512 m <sup>2</sup>   |
|           | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | rd. 1.926 m <sup>2</sup>   |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 2002   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2007   |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 3.630.000,00 (incl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)<br>rd. EUR 303.700,00<br>rd. EUR 3.933.700,00  |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | rd. 235 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 1.690 m <sup>2</sup> Bürofläche,<br>28 Stellplätze |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.   |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 15.600,00  |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 3.900,00  |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine  |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 4.706.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %                                    |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert           |

## 1040 Wien, Mattiellstraße 3



Das im Jahr 1996 errichtete Wohnhaus befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk in guter Lage mit direktem Blick auf die Karlskirche sowie in unmittelbarer Nähe zum Schwarzenbergplatz. Die Immobilie verfügt über eine eigene Tiefgarage mit 31 Stellplätzen. Durch die zentrale Lage ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben.

|           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1040 Wien, Mattiellstraße 3   |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 01011 Wieden, BG Innere Stadt Wien  |
|           | Einlagezahl:   | 1241  |
|           | Grundstücksnummer:   | 5/3   |
|           | Anteile:   | 1/1   |
|           | Nutzung:   | Wohngebäude   |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 534 m <sup>2</sup>  |
|           | Gesamtnutzfläche:  | 1.923 m <sup>2</sup>  |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 1996  |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 5.722.434,77<br><u>rd. EUR 500.000,00</u><br>rd. EUR 6.222.434,77                             |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | 1.864,25 m <sup>2</sup> Wohnflächen, 58,44 m <sup>2</sup> Geschäftsflächen,<br>31 Stellplätze     |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine   |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 27.000,00  |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine   |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 3.580.112,00<br>Deckungsgrad: 100 %                                       |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

## 1050 Wien, Margaretengürtel 43-45

Das im Jahr 2001 errichtete Geschäftslokal beherbergt ein von der McDonald's Gruppe betriebenes Restaurant. Am Verkehrsknotenpunkt Margaretengürtel gelegen, verfügt das Lokal über eine gute Kundenfrequenz.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1050 Wien, Margaretengürtel 43-45   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01008 Margarethen, BG Innere Stadt  |
|    | Einlagezahl:   | 814   |
|    | Grundstücksnummer:   | 663/3   |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Geschäftsfläche   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.105 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 608,00 m <sup>2</sup> und 23 Stellplätze  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2001  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2004  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 2.950.000,00<br>rd. EUR 199.000,00<br>rd. EUR 3.149.000,00                      |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 608,00 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche inkl. Terrassen, 23 Stellplätze               |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.                                      |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 5.000,00   |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine   |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 964.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %                           |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert |

## 1050 Wien, Schlossgasse 11



Im 5. Wiener Gemeindebezirk gelegen, verfügt das im Jahr 1991 fertig gestellte Gebäude über 45 Pkw-Stellplätze. Es bildet mit dem benachbarten Haus Nr. 13, einem denkmalgeschützten Ensemble mit einem Straßentrakt aus der Biedermeierzeit und einem Hoftrakt aus dem frühen 20. Jahrhundert eine Einheit. Der gesamte Gebäudekomplex wurde in drei Baustufen saniert und umgebaut. Das bemerkenswerte Ergebnis repräsentiert eindrucksvoll das Zusammenspiel von moderner Architektur und historischer Bausubstanz

|           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1050 Wien, Schlossgasse 11  |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 01008 Margarethen, BG Innere Stadt  |
|           | Einlagezahl:   | 1013  |
|           | Grundstücksnummer:   | 213/1   |
|           | Anteile:   | 1/1   |
|           | Nutzung:   | Bürogebäude   |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 803,00 m <sup>2</sup>   |
|           | Gesamtnutzfläche:  | 876,56 m <sup>2</sup> und 45 Stellplätze  |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 1990/1991   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2005  |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 2.075.000,00<br>rd. EUR 122.100,00<br>rd. EUR 2.197.100,00                      |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | 876,56 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsflächen, 45 Stellplätze                    |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.                                 |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine   |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 8.000,00   |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine   |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 2.078.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %                         |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert |

## 1050 Wien, Schlossgasse 13

Bei dem Bau in der Schlossgasse 13 handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Ensemble mit einem Straßentrakt aus der Biedermeierzeit und einem Hoftrakt aus dem frühen 20. Jahrhundert. Der Gebäudekomplex, bestehend aus dem Bau in der Schlossgasse 11 und dem Haus Nr. 13 wurde in drei Baustufen saniert und umgebaut. Das bemerkenswerte Ergebnis repräsentiert eindrucksvoll das Zusammenspiel von moderner Architektur und historischer Bausubstanz



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1050 Wien, Schlossgasse 13  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01008 Margarethen, BG Innere Stadt  |
|    | Einlagezahl:   | 1015  |
|    | Grundstücksnummer:   | 213/2, 215  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Bürogebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.211,00 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 1.670,51 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1991 generalsaniert   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2005  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 3.225.000,00<br>rd. EUR 211.200,00<br>rd. EUR 3.436.200,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 1.447,91 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsflächen,<br>2 Dachgeschosswohnungen mit 188,65 m <sup>2</sup> ,<br>33,95 m <sup>2</sup> Lagerflächen |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 3.000,00   |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine   |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 3.706.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

## 1070 Wien, Mariahilfer Straße 50 (Wohnungseigentumsobjekt) und 52



Der 1995 generalsanierte Gebäudekomplex ist zentral im frequenzstärksten Bereich einer der bedeutendsten Einkaufsstraßen Österreichs, der Mariahilfer Straße gelegen. Die beiden Geschäftslokale im Erdgeschoß sind an die bekannten Marken Schöps und Esprit vermietet. An der Kreuzung zur Kirchengasse gelegen, sind die U-Bahn, verschiedene Bushaltestellen sowie wichtige Hauptverkehrsstraßen sehr gut erreichbar.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1070 Wien, Mariahilfer Straße 50-52  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01010 Neubau, BG Josefstadt  |
|    | Einlagezahl:   | 619 und 620  |
|    | Grundstücksnummer:   | 420 zu EZ 619 und 421 zu EZ 620  |
|    | Anteile:   | EZ 619: 8.033/21.797stel Anteile (WE)<br>EZ 620: Alleineigentum  |
|    | Nutzung:   | Büro- und Geschäftsgebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | EZ 619: 826 m <sup>2</sup><br>EZ 620: 1.304 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 5.845 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1995 Generalsanierung  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2005   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis (vorläufig):<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 24.410.145,00 (incl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)<br><u>rd. EUR 1.766.050,00</u><br>rd. EUR 26.176.195,00                               |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 3.500 m <sup>2</sup> Geschäfts- und Lagerflächen,<br>rd. 1.336 m <sup>2</sup> Wohnflächen und rd. 1.009 m <sup>2</sup> Büroflächen |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 106.500,00  |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme:<br>EZ 619 (Gesamtliegenschaft) EUR 8.747.000,00<br>EZ 620 EUR 8.127.581,90<br>Deckungsgrad (jeweils): 100 %        |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert   |

## 1080 Wien, Josefstädterstraße 15

Das im 8. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Theaters in der Josefstadt gelegene denkmalgeschützte Objekt wurde 1760 erstmals urkundlich erwähnt. Die umfassende Revitalisierung erfolgte im Jahr 2002 in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt. Im Gebäude selbst sind unter anderem ein Gastronomiebetrieb und eine Parfümerie untergebracht.



|           |   |   |
|-----------|---|---|
| <b>a)</b> | Lage:   | 1080 Wien, Josefstädterstraße 15, Lange Gasse 33  |
|           | Grundbuch:  | Grundbuch 01005 Josefstadt, BG Josefstadt   |
|           | Einlagezahl:  | 375   |
|           | Grundstücksnummer:  | 646   |
|           | WE-Anteile:   | 50.200/100.000stel Anteile  |
|           | Nutzung:  | Gewerbe-, Büro- und Wohnflächen   |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 1.184 m <sup>2</sup>  |
|           | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):   | 1.334 m <sup>2</sup>  |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:  | Generalsanierung 2002/2003  |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:   | 2006  |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:   | EUR 3.473.500,00<br>rd. EUR 341.000,00<br>rd. EUR 3.814.500,00  |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:   | 707 m <sup>2</sup> Büro- bzw. Wohnflächen,<br>465 m <sup>2</sup> Gastronomieflächen, 162 m <sup>2</sup> Geschäftsflächen und<br>9 Stellplätze |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter<br>Instandsetzungen, Instandhaltungen,<br>Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und<br>Erweiterungen: | Keine   |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen,<br>Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten,<br>Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:         | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 5.000,00   |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter<br>Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die<br>Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige<br>Belastungen, soweit für die Wertermittlung von<br>wesentlicher Bedeutung:                         | Keine   |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Versicherungssumme: EUR 2.095.470,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |



## 1100 Wien, Holbeingasse 6

Das Grundstück liegt im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten. Geplant ist die geförderte Generalsanierung sowie der Aus- und Umbau des ursprünglich gewerblich genutzten Altbestandes in ein Wohnhaus.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | Holbeingasse 6, 1100 Wien  |
|    | Grundbuch:   | 01102 Inzersdorf   |
|    | Einlagezahl:   | 1019   |
|    | Grundstücksnummer:   | 816/322  |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Wohnhaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.527m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | Geplant rd. 4.600 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1900   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007   |
| e) | Geplante Anschaffungskosten<br>Kaufpreis / Errichtungskosten (geplant):<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:                               | EUR 10.643.331,00<br>rd. EUR 1.003.000,00<br>rd. EUR 11.646.331,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | Geplant rd. 4.600 m <sup>2</sup>   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | k.A.   |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | 1. Pfandrecht i.H.v. EUR 2.111.151,00 samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution über EUR 844.460,40 für das Land Wien<br>2. Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 7.210.850,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

## 1100 Wien, Favoritenstraße 81/Planetengasse 6

Die Liegenschaft befindet sich unmittelbar bei der U-Bahnstation Keplerplatz (U1) und sie ist weiters an das Straßenbahn- und Autobusnetz der Wiener Linien angebunden. Die nächstgelegene Schnellbahnstation befindet sich am Südtirolerplatz.

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| <b>a)</b> | Lage:   | 1100 Wien, Favoritenstraße 81/Planetengasse 6   |
|           | Grundbuch:  | Grundbuch 01101 Favoriten, BG Wien Favoriten  |
|           | Einlagezahl:  | 1266  |
|           | Grundstücksnummer:  | 241/1, 241/2  |
|           | Anteile:  | 1/1   |
|           | Nutzung:  | Wohn-, Büro- und Geschäftshaus  |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 1263 m <sup>2</sup>   |
|           | Gesamtnutzfläche:   | geplant 4.692,68 m <sup>2</sup>   |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:  | Baubeginn Herbst 2007   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:   | 2007  |
| <b>e)</b> | Geplante Anschaffungskosten<br>Kaufpreis / Errichtungskosten (geplant):<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 11.074.966,00<br>rd. EUR 463.000,00<br>rd. EUR 11.537.966,00  |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:   | rd. 1.065 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 628 m <sup>2</sup> Bürofläche,<br>rd. 2.999 m <sup>2</sup> Wohnfläche           |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter<br>Instandsetzungen, Instandhaltungen,<br>Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und<br>Erweiterungen: | Keine   |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen,<br>Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten,<br>Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:         | k.A.  |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter<br>Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die<br>Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige<br>Belastungen, soweit für die Wertermittlung von<br>wesentlicher Bedeutung:                         | Keine   |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Keine   |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |
| <b>o)</b> | Sonstiges:  | Einverleibung des lastenfreien Eigentums beantragt.<br>Auf der Liegenschaft wird ein gemischt genutztes Gebäude<br>errichtet. |

## 1120 Wien, Wagenseilgasse 5-7, „Euro Plaza“



Das im April 2005 fertig gestellte Objekt liegt am Wienerberg genau gegenüber der U6-Station Philadelphiabrücke in einem neu erschlossenen, schnell wachsenden Büro- und Gewerbegebiet. Die Schnellbahn-Station und der Bahnhof Wien-Meidling, ein sehr frequentierter Verkehrsknotenpunkt, sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1120 Wien, Wagenseilgasse 5-7  |
|           | Grundbuch:   | 01309 Altmannsdorf   |
|           | Einlagezahl:   | 479  |
|           | Grundstücksnummer:   | 238/5, 238/6, 241/48   |
|           | Anteile:   | 1/1  |
|           | Nutzung:   | Bürogebäude  |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.059 m <sup>2</sup>   |
|           | Gesamtnutzfläche:  | 9.739,19 m <sup>2</sup>  |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 2004/05  |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2007   |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 20.823.369,82<br>rd. EUR 1.706.350,00<br>rd. EUR 22.529.719,82                   |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | 8.739,19 m <sup>2</sup> Büroflächen  |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen                                   |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine  |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 18.000,00   |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      |  |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 12.526.482,00<br>Deckungsgrad: 100 %                         |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert |

## 1120 Wien, Dörfelstraße 6-8

Das Bürogebäude befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe der Philadelphiabrücke, ca. 7 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Neubauteil wurde 1992 errichtet, während der sanierte Altbauteil aus der Zeit um 1900 stammt. Das Objekt verfügt über eine Tiefgarage mit 47 Stellplätzen. Die U-Bahn sowie verschiedene Straßenbahn- und Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1120 Wien, Dörfelstraße 6-8   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01305 Meidling, BG Meidling   |
|    | Einlagezahl:   | 624   |
|    | Grundstücksnummer:   | .334/1, .334/3  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Büro-, Geschäfts-, Wohnflächen  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.991 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 4.450,45 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1900 Errichtung/1992 Errichtung Neubau  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 6.961.247,16<br>rd. EUR 404.000,00<br>rd. EUR 7.365.247,16  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 3.596,69 m <sup>2</sup> Büroflächen, 547,15 m <sup>2</sup> Sonstige Flächen,<br>171,20 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche; 135,41 m <sup>2</sup> Geschäftsflächen,<br>47 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 177.000,00   |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine   |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 7.588.256,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert   |

## 1120 Wien, Tanbruckgasse 34



Das Objekt liegt in einem Wohngebiet im 12. Wiener Gemeindebezirk in unmittelbarer Nähe der Fußgängerzone Meidlinger Hauptstraße. Der vom Anfang des 20. Jahrhunderts stammende Altbau wird ab Anfang 2007 generalsaniert und aufgestockt. Ergänzt wird die Anlage durch einen unmittelbar angrenzenden Neubau. Am Verkehrsknotenpunkt Meidling / Philadelphia-Brücke befinden sich die Haltestellen diverser Autobus- und Straßenbahnlinien sowie der U-Bahnlinie U6.

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1120 Wien, Tanbruckgasse 34/Rollingergasse 7   |
|           | Grundbuch:   | 01305 Meidling   |
|           | Einlagezahl:   | 1879   |
|           | Grundstücksnummer:   | 1305   |
|           | Anteile:   | 1/1  |
|           | Nutzung:   | Wohnhaus   |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.135,0 m <sup>2</sup>   |
|           | Gesamtnutzfläche:  | 2.958,30 m <sup>2</sup>  |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 1910 (letzte Generalsanierung)   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2007   |
| <b>e)</b> | Geplante Anschaffungskosten<br>Kaufpreis / Errichtungskosten (geplant):<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:                               | EUR 7.023.570,00<br>rd. EUR <u>687.600,00</u><br>rd. EUR 7.714.170,00  |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | 2.958,30 m <sup>2</sup> Wohnflächen und Terrassen  |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Betriebskosten werden von den Nutzern getragen werden.   |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine  |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | k.A.   |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | 1. Pfandrecht i.H.v. EUR 917.954,60 samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution über EUR 367.181,84 für das Land Wien<br>2. Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 5.766.206,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert  |
| <b>o)</b> | Sonstiges:   | Das Gebäude wird derzeit umfassend saniert und erweitert.  |

## 1150 Wien, Geibelgasse 18-20

In der 1994 fertig gestellten Anlage befinden sich ein Gesundheits- und Sozialzentrum, 49 Wohnungen und 42 Garagenstellplätze. Das von der Stadt Wien geführte soziale Zentrum bietet pflegebedürftigen Menschen die Möglichkeit, ihre Selbständigkeit zu bewahren und gleichzeitig professionelle Unterstützung bei den täglichen Bedürfnissen des Alltags zu bekommen. Direkt an der Anlage führt die Buslinie 12 A vorbei, ferner sind die Straßenbahnlinie 58 und die Haltestelle der U6 in wenigen Gehminuten erreichbar. Dadurch werden der Verkehrsknotenpunkt Westbahnhof und die Mariahilfer Straße in kurzer Zeit erreichbar.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1150 Wien, Geibelg. 18-20, Henriettenpl. 3, Herklotzg. 32-34  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01302 Fünfhaus, BG Fünfhaus   |
|    | Einlagezahl:   | 297   |
|    | Grundstücksnummer:   | 69/13, .86/6, .86/7, .86/8  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohnhaus mit Geriatrischem Zentrum  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | insgesamt 1.730 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 4.924 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1993/1994   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2004  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | rd. EUR 6.248.811,00<br>rd. EUR 294.000,00<br>rd. EUR 6.542.811,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 3.605 m <sup>2</sup> Wohnflächen, 1.305 m <sup>2</sup> Geriatrisches Zentrum, 14 m <sup>2</sup> Keller sowie 42 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 78.600,00  |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | 1. Pfandrecht i.H.v. ATS 24.708.150,00 (EUR 1.795.611,29) für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Förderungszuschuss gemäß WWFSG i.H.v. ATS 16.216.700,00 (EUR 1.178.513,55)<br>2. Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 10.147.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |

## 1150 Wien, Giselhergasse 1-5 aus (Wohnungseigentumsobjekt)



Der 1998 fertig gestellte Baukomplex besteht aus 3 renovierten Altbauhäusern, die durch Neubauten harmonisch ergänzt wurden. Die Anlage umfasst insgesamt 198 Wohnungen, die um einen begrünten Innenhof gruppiert sind sowie 184 Parkplätze. Das Objekt liegt nahe zur U-Bahn, zur Stadthalle und zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sowie dem Erholungsgebiet Schmelz.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1150 Wien, Giselhergasse 1-5, Alliogasse 22, Gernotgasse 2-6, Markgraf Rüdiger Straße 21  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01302 Fünfhaus, BG Fünfhaus   |
|    | Einlagezahl:   | 1489  |
|    | Grundstücksnummer:   | 206/571, .840/1, .840/2, .1004/1, .1004/2, .1006, .1007   |
|    | WE-Anteile:  | 14.674/14.712stel Anteile   |
|    | Nutzung:   | geförderte Mietwohnungen, Geschäftslokale   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 5.642,00 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | 13.615,35 m <sup>2</sup> und 184 Stellplätze  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1998  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2004  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | rd. EUR 20.640.151,00 (incl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)<br>rd. EUR 1.048.000,00<br>rd. EUR 21.688.151,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 198 geförderte Wohnungen mit insgesamt 12.530,17 m <sup>2</sup> , 1.085,19 m <sup>2</sup> Lokale und Büroflächen, 184 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 34.600,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten                         | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 44.800,00  |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | 1. Pfandrecht i.H.v. ATS 74.400.00,00 (EUR 5.406.858,86) für Bank für Arbeit und Wirtschaft AG<br>2. Pfandrecht i.H.v. ATS 113.446.260,00 (EUR 8.244.461,24) für Bank für Arbeit und Wirtschaft AG<br>3. Pfandrecht i.H.v. ATS 94.538.550,00 (EUR 6.870.384,37) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbarem Zuschuss gem. WWFSG i.H.v. rd. EUR 4.580.000,00 für das Land Wien<br>4. Veräußerungsverbot gem. WWFSG für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 20.505.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

## 1150 Wien, Hofmoklgasse 1-5

Hierbei handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Auf diesem soll laut Baurechtsvertrag ein Wohngebäude mit ca. 65 Wohnungen und 52 PKW-Abstellplätzen errichtet, und anschließend vermietet werden.

|           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1150 Wien, Hofmoklgasse 1-5, Pillergasse 18   |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 01307 Sechshaus; BG Fünfhaus  |
|           | Einlagezahl:   | 379   |
|           | Grundstücksnummer:   | .85/3, .85/4, .174  |
|           | Anteile:   | 1/1   |
|           | Nutzung:   | derzeit unbebaut, Dritten ist Baurecht eingeräumt   |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.275 m <sup>2</sup>  |
|           | Gesamtnutzfläche:  | –   |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | –   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 2.000.000,00<br>rd. EUR 166.000,00<br>rd. EUR 2.166.000,00                                    |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | –   |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:   | –   |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine   |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | k.A.  |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Baurecht bis 2105-07-31, Baurechtseinlage EZ 450  |
| <b>m)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert |



## 1150 Wien, Rauchfangkehrergasse 35-37

Auf dem Grundstück soll ein Wohngebäude mit rd. 49 Wohnungen und 54 PKW-Abstellplätzen errichtet und diese anschließend vermietet werden.

|           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1150 Wien, Rauchfangkehrergasse 35-37   |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 01307 Sechshaus, BG Fünfhaus  |
|           | Einlagezahl:   | 279   |
|           | Grundstücksnummer:   | 50/1, 50/3, .175, .242  |
|           | Anteile:   | 1/1   |
|           | Nutzung:   | derzeit unbebaut, Dritten ist Baurecht eingeräumt   |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.136 m <sup>2</sup>  |
|           | Gesamtnutzfläche:  | –   |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | –   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten   |   |
|           | Kaufpreis:   | EUR 1.675.000,00  |
|           | Nebenkosten:   | rd. EUR 142.000,00  |
|           | Gesamt:  | rd. EUR 1.817.000,00  |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | –   |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:   | –   |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keiner  |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | k.A.  |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Baurecht bis 2105-07-31, Baurechtseinlage EZ 449  |
| <b>m)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert |

## 1160 Wien, Seeböckgasse 59

Die in den Jahren 1989/90 fertig gestellte Immobilie liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk in U-Bahn Nähe. Neben den 8.565 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerflächen verfügt das Objekt über 42 Pkw-Stellplätze.



|           |  |  |
|-----------|--|--|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1160 Wien, Seeböckgasse 59, Odoakergasse 40  |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 01405 Ottakring, BG Wien Hernals   |
|           | Einlagezahl:   | 4784   |
|           | Grundstücksnummer:   | 774/91   |
|           | Anteile:   | 1/1  |
|           | Nutzung:   | Bürogebäude mit Lagerflächen   |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 4.512 m <sup>2</sup>   |
|           | Gesamtnutzfläche:  | 8.565,13 m <sup>2</sup> und 42 Stellplätze   |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 1990   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2005   |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 6.850.000,00<br>rd. EUR 445.000,00<br>rd. EUR 7.295.000,00   |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | 4.156,04 m <sup>2</sup> Büroflächen,<br>4.334,77 m <sup>2</sup> Lagerflächen,<br>74,32 m <sup>2</sup> Wohnflächen,<br>42 Stellplätze |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine  |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 148.000,00  |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine  |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 10.088.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert  |

## 1160 Wien, Sandleitengasse 15-17



Der in den Jahren 1989 bis 1990 errichtete Wohnpark Sandleiten liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Wilhelminenspitals. Verschiedene Straßenbahn- und Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar, die U3 Endstation Ottakring ist nur wenige Straßenbahnstationen entfernt.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1160 Wien, Sandleiteng. 15–17 / Wilhelminenstr. 91-93                               |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals   |
|    | Einlagezahl:   | 5008  |
|    | Grundstücksnummer:   | 501/6, 501/13   |
|    | WE-Anteile:  | 8.511/48.557stel Anteile  |
|    | Nutzung:   | 83 Wohnungen  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 23.680 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | 7.200,94 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1986-1989   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| e) | Anschaffungskosten   |   |
|    | Kaufpreis:   | rd. EUR 7.908.855,00 (incl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)                                 |
|    | Nebenkosten:   | rd. EUR 493.000,00  |
|    | Gesamt:  | rd. EUR 8.401.855,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 7.200,94 m <sup>2</sup> Wohnfläche  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.                                 |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 6.600,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 101.048,00                                       |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine   |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 58.636.010,00<br>Deckungsgrad: 100 %                        |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert |

## 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 220-222

Das in 2jähriger Bauzeit (1994-1996) errichtete Gebäude gliedert sich in mehrere, voneinander in Funktion und Erscheinung unterschiedliche Baukörper. Auf die Anforderungen des in dem Baukomplex untergebrachten experimentellen Sonderpädagogischen Zentrums wurde bei der Ausführung entsprechend Rücksicht genommen. Die etablierte Schule ist ein gelungenes Beispiel für die Integration von behinderten Kindern mit solchen ohne Behinderung. Sowohl mit öffentlichen als auch mit individuellen Verkehrsmitteln ist das Objekt gut erreichbar.



|           |  |  |
|-----------|--|--|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 220-222   |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 01401 Dornbach, BG Hernals   |
|           | Einlagezahl:   | Baurechtseinlage 3031 an EZ 1334   |
|           | Grundstücksnummer:   | 1115/46  |
|           | Rechtsform:  | Baurecht   |
|           | Anteile:   | 1/1  |
|           | Nutzung:   | Integrations- und Sonderschule, Bankfiliale  |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 11.805 m <sup>2</sup>  |
|           | Gesamtnutzfläche:  | 13.118,90 m <sup>2</sup> und 40 Stellplätze  |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 1996   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2005   |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 26.900.000,00<br>rd. EUR 2.002.600,00<br>rd. EUR 28.902.600,00   |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | 12.782,90 m <sup>2</sup> Schule, Geschäftsräume 336,00 m <sup>2</sup> ,<br>40 Stellplätze                                  |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine.   |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 8.000,00  |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | 1. Reallast des Bauzinses jährl. ATS 11.805,00<br>(= EUR 857,90) für die Stadt Wien<br>2. Vorkaufsrecht für die Stadt Wien |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 22.370.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert  |

## 1190 Wien, Felix-Mottl-Straße 42



Das im Jahr 2004 umgebaute und sanierte Wohnhaus befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk in einer ruhigen Döblinger Wohngegend. Das Objekt verfügt über 8 Garagenparkplätze.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1190 Wien, Felix-Mottl-Straße 42   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling  |
|    | Einlagezahl:   | 1760   |
|    | Grundstücksnummer:   | 866/70, 866/102  |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Wohnhaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.124 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 1.125 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1990/1991 Errichtung, 2004 Umbau/Sanierung   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2006   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 3.184.664,99<br>rd. EUR 252.000,00<br>rd. EUR 3.436.664,99                       |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 1.125 m <sup>2</sup> Wohnflächen, 8 Stellplätze                                      |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.                                  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 14.800,00   |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 2.094.526,00<br>Deckungsgrad: 100 %                          |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

## 1190 Wien, Hartäckerstraße 77

Das im Jahr 1988 errichtete Mehrfamilienwohnhaus liegt im 19. Wiener Gemeindebezirk in einer erstklassigen Wohngegend. Das Gebäude verfügt über 4 Garagenparkplätze und über einen eigenen Ziergarten mit Altbaumbestand.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1190 Wien, Hartäckerstraße 77   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01514 Währing, BG Döbling   |
|    | Einlagezahl:   | 2207  |
|    | Grundstücksnummer:   | 745/9   |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohnhaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 574 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 611 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1988  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 1.986.620,73<br>rd. EUR 159.000,00<br>rd. EUR 2.145.620,73                      |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 611 m <sup>2</sup> Wohnflächen, 4 Stellplätze                                       |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.                                 |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 20.850,00  |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine   |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 1.553.983,00<br>Deckungsgrad: 100 %.                        |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert |

## 1190 Wien, Muthgasse 56-58 (Wohnungseigentumsobjekt)



Im 19. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Donaukanals gelegen, verfügt das im Jahr 1996 errichtete Wohnheim Muthgasse über 109 vollständig möblierte Appartements. Der Bahnhof Heiligenstadt mit S-Bahn, U-Bahn, verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien ist in nur 5 Gehminuten erreichbar.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1190 Wien, Muthgasse 56-68, Holzgasse 1-7,<br>Nußdorfer Lände 35-45  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01507 Nußdorf, BG Döbling  |
|    | Einlagezahl:   | 260  |
|    | Grundstücksnummer:   | 47/2   |
|    | WE-Anteile:  | 3.289/67.825stel Anteile   |
|    | Nutzung:   | Wohnheim   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 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<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 4.585.000,00 (incl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)<br>rd. EUR 106.000,00<br>rd. EUR 4.691.000,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 2.897,26 m <sup>2</sup> Wohnheim   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Pächter getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 5.700,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008: k.A.   |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | 1. Pfandrecht i.H.v. ATS 21.718.200,00 (= 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>2. Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 124.846.622,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert   |

## 1190 Wien, Salmansdorferstraße 23

Das um 1900 errichtete und im Jahr 2004 sanierte Wohnhaus liegt in einer Grünruhelage in Döbling (19. Wiener Gemeindebezirk). Den Mietern steht eine Garage mit 5 Stellplätzen zur Verfügung.



|           |  |  |
|-----------|--|--|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1190 Wien, Salmansdorferstraße 23  |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 01511 Salmansdorf, BG Döbling  |
|           | Einlagezahl:   | 147  |
|           | Grundstücksnummer:   | 208/1, 208/2, 208/3, 209   |
|           | Anteile:   | 1/1  |
|           | Nutzung:   | Wohnhaus   |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.753 m <sup>2</sup>   |
|           | Gesamtnutzfläche:  | 735 m <sup>2</sup>   |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 1900 Errichtung/2004 Sanierung   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2006   |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 2.461.159,47<br><u>rd. EUR 196.000,00</u><br>rd. EUR 2.657.159,47                |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | 735 m <sup>2</sup> Wohnflächen, 5 Stellplätze  |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.                                  |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine  |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 32.600,00   |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine  |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 1.359.787,00<br>Deckungsgrad: 100 %                          |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |



## 1200 Wien, Dresdner Straße 34-44



Der Wohnpark Dresdner Straße wurde in den Jahren 1993 bis 1995 errichtet. In der Anlage, die auf einen großzügigen Innenhof ausgerichtet ist, befinden sich neben rund 280 Wohnungen ein Kindergarten, Büros sowie ein lokales Geschäftszentrum (Passage). Den Mietern stehen rund 400 Tiefgaragenparkplätze zur Verfügung. Hervorragend ist ebenso die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, da sich die Haltestellen von U-Bahn-, Bus- und Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe befinden.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1200 Wien, Dresdnerstraße 34-44, Leithastraße 17-23, Stromstraße 28   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt  |
|    | Einlagezahl:   | 5864  |
|    | Grundstücksnummer:   | 0605/1, 4605/9, 4605/13   |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Gewerbe-, Büro- und Wohnflächen   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 8.395 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 27.040,00 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1993-1995   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 37.049.261,75<br><u>rd. EUR 2.346.000,00</u><br>rd. EUR 39.395.261,75   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 18.021 m <sup>2</sup> Wohnflächen, 4.083 m <sup>2</sup> Geschäftsflächen, 4.043 m <sup>2</sup> Büroflächen, 893 m <sup>2</sup> Kindergarten, rd. 400 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 1.900,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 250.070,00   |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | 1. Pfandrecht i.H.v. ATS 120.629.250,00 (= EUR 8.766.469,48) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. EUR 5.844.312,99<br>2. Pfandrecht i.H.v. ATS 1.015.800,00 (= EUR 73.821,65) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. EUR 49.214,04<br>3. Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 45.144.630,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert   |

## 1200 Wien, Kornhäuselgasse 3-9 (Wohnungseigentumsobjekte)

Der Wohnpark Kornhäusel liegt im „Spitz“ zwischen Donaukanal und Donau und wurde 1996 auf ehemaligem Voest Gelände errichtet. Die Anlage besteht aus insgesamt 964 Wohnungen sowie einer Volksschule, einem Kindergarten und einer Ladenzeile mit Geschäften und Restaurants. Verkehrstechnisch günstig ist seine Lage durch die Stationen der Buslinien 5 A und 11 A, die Straßenbahnlinie N und die in der Nähe gelegene U6 Station Dresdner Straße.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1200 Wien, Leystr. 2-8, Kornhäuselg. 3-9, Robert-Blum-G. 2  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt  |
|    | Einlagezahl:   | 5531  |
|    | Grundstücksnummer:   | 3866/20, 3866/21 und 3866/27  |
|    | WE-Anteile:  | 37104/72.633stel Anteile  |
|    | Nutzung:   | 398 Wohnungen, 1 Kindertagesheim, Schule, Geschäftslokale   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | insgesamt 25.735 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekte):   | 32.494,04 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1996  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2003 / 2006   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:   | EUR 61.718.552,92 (incl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)<br>rd. EUR 3.339.552,00<br>rd. EUR 65.058.105,92   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 30.225,98 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 6.957 m <sup>2</sup> Schule, 2.268,06 m <sup>2</sup> Kindertagesheim und Geschäftslokale, 1.085,19 m <sup>2</sup> Freiflächen          |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 48.200,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 75.093,00  |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | 1. Pfandrecht i.H.v. EUR 23.578.859,54 für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Förderungszuschuss gem. WWFSG<br>2. Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 98.705.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert  |

## 1200 Wien, Innstraße 23



Das 1940 errichtete und ab 2007 generalsanierte Objekt wird zukünftig zu Wohnzwecken sowie im EG für Lagerflächen genutzt. In der Nähe befinden sich ein Straßenbahn- und Autobusnetz der Wiener Linien. Die nächstgelegene U-Bahn bzw. Schnellbahnstation ist die Traisengasse. Von der Liegenschaft aus gelangt man über die Innstraße zur Dresdner Straße und stadteinwärts Richtung Praterstern ins Stadtzentrum.

|    |   |   |
|----|---|---|
| a) | Lage:   | 1200 Wien, Innstraße 23   |
|    | Grundbuch:  | Grundbuch 01620 Brigittenau, BG Wien Leopoldstadt   |
|    | Einlagezahl:  | 3017  |
|    | Grundstücksnummer:  | 4903/1, 4904  |
|    | Anteile:  | 1/1   |
|    | Nutzung:  | Wohnhaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 1.858 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:   | rd. 6.412 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:  | 1940, ab 2007 Totalsanierung  |
| d) | Anschaffungsjahr:   | Baubeginn Oktober 2007  |
| e) | Geplante Anschaffungskosten<br>Kaufpreis / Errichtungskosten (geplant):<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 13.230.000,00<br>rd. EUR 1.174.720,00<br>rd. EUR 14.404.720,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:   | rd. 4.924 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche, rd. 829 m <sup>2</sup> Lagerfläche,<br>rd. 108 m <sup>2</sup> Lagerbüro, rd. 551 m <sup>2</sup> Terrassenfläche,<br>30 Stellplätze |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter<br>Instandsetzungen, Instandhaltungen,<br>Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten<br>und Erweiterungen: | k.A.  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen,<br>Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten,<br>Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:         | k.A.  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter<br>Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die<br>Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige<br>Belastungen, soweit für die Wertermittlung<br>von wesentlicher Bedeutung:                         | Pfandrecht i.H.v. EUR 2.293.200,00 für Österreichische<br>Volksbanken AG (Löschungsquittung liegt vor)  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | k.A.  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |
| o) | Sonstiges:  | Eigentum noch nicht einverleibt; Kauf erfolgt lastenfrei.<br>Das Gebäude wird derzeit umfassend saniert.  |

## 1210 Wien, Franz Jonas Platz 10-12 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das im Frühjahr 2006 fertig gestellte Objekt befindet sich in zentraler Lage des 21. Wiener Gemeindebezirkes im südlichen Bereich des Franz-Jonas-Platzes unmittelbar neben dem Bahnhof Floridsdorf. Der Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf ist für den Individualverkehr gut erreichbar und verfügt gleichzeitig über Anschlüsse an viele öffentliche Verkehrsmittel.



|           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1210 Wien, Franz Jonas Platz 10-12  |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf   |
|           | Einlagezahl:   | 584   |
|           | Grundstücksnummer:   | 229/4, 270/2, 275/1, 544/2  |
|           | WE-Anteile:  | 6.828/16.348stel Anteile  |
|           | Nutzung:   | Büro- und Geschäftsgebäude  |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 6.526 m <sup>2</sup>  |
|           | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | 5.670 m <sup>2</sup>  |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 2005/06   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis (vorläufig):<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | rd. EUR 10.934.335,00<br>rd. EUR 879.000,00<br>rd. EUR 11.813.335,00                                      |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | 3.860 m <sup>2</sup> Büroflächen, 1.800 m <sup>2</sup> Geschäftsflächen, Allgemeinflächen, 87 Stellplätze |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 400,00  |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 15.500,00  |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine   |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 19.074.556,37<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert         |

## 1210 Wien, Schlosshoferstraße 19-21

Auf dem im 21. Wiener Gemeindebezirk gelegenen Grundstück wird ein Büro- und Geschäftsgebäude errichtet.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1210 Wien, Schlosshoferstraße 19-21   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf   |
|    | Einlagezahl:   | 409   |
|    | Grundstücksnummer:   | 54/2, 54/5, 54/8, 54/7  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | In Bebauung befindlich  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.556,00 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | –   |
| c) | Errichtungsjahr:   | In Errichtung   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2005  |
| e) | Geplante Anschaffungskosten<br>Kaufpreis / Errichtungskosten (geplant):<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:                               | rd. EUR 8.819.400,00<br>rd. EUR 218.750,00<br>rd. EUR 9.038.150,00                                |
| f) | Vermietbare Fläche:  | –   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen werden.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | k.A.  |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine   |
| m) | Feuerversicherung:   | k.A.  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |
| o) | Sonstiges:   | Auf dem Grundstück wird ein Bürogebäude mit Geschäftsflächen errichtet.                           |

## 1220 Wien, Tokiostraße 3

Als Siegerprojekt des ersten Wiener Bauträgerwettbewerbes wurde der Donaufelderhof 1999 im 22. Gemeindebezirk errichtet. Auf sieben Stiegen, die um einen großzügig begrünten Innenhof situiert sind, entstanden insgesamt 212 Wohnungen, 253 PKW Stellplätze und rund 4.600 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen. In der Nähe der Anlage, die über einen eigenen Sport- und Freizeitbereich verfügt, befinden sich ein Kindergarten und mehrere Schulen. Das Donauzentrum mit seiner vielfältigen Infrastruktur sowie der Verkehrsknotenpunkt Kagran liegen in unmittelbarer Nähe der Anlage.



|           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1220 Wien, Tokiostraße 3, Dückegasse 15   |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 01660 Kagran, BG Donaustadt   |
|           | Einlagezahl:   | 3723  |
|           | Grundstücksnummer:   | 1003/3  |
|           | Anteile:   | 1/1   |
|           | Nutzung:   | geförderte Mietwohnungen,<br>geförderte Geschäfts- und Büroflächen,<br>freifinanzierte Gewerbe- und Lagerflächen  |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 10.176 m <sup>2</sup>   |
|           | Gesamtnutzfläche:  | rd. 21.180 m <sup>2</sup> , 253 Stellplätze   |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 1997/1999   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2004  |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>(inkl. Übernahme FB Mieter und Darlehen)<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:                          | rd. EUR 26.304.981,00<br><u>rd. EUR 1.203.000,00</u><br>rd. EUR 27.507.981,00   |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | rd. 16.540 m <sup>2</sup> geförderte Wohnungen,<br>rd. 1.920 m <sup>2</sup> geförderte Büro- und Geschäftsflächen,<br>rd. 2.720 m <sup>2</sup> freifinanzierte Gewerbe- und Lagerflächen<br>253 Stellplätze |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden an die Nutzer weiterverrechnet.   |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 5.700,00  |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 50.000,00  |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pfandrecht i.H.v. ATS 240.727.050,00 (= EUR 17.494.316,98) für Creditanstalt-Bankverein</li> <li>2. Pfandrechte zu einem Höchstbetrag von ATS 25.110.987,00 (= EUR 1.824.886,59) für Creditanstalt AG</li> <li>3. Pfandrecht i.H.v. EUR 180.347,09 für Creditanstalt AG</li> <li>4. Pfandrecht i.H.v. ATS 163.608.150,00 (= EUR 11.889.867,95) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. EUR 7.926.580,00 für das Land Wien</li> <li>5. Pfandrecht i.H.v. EUR 125.282,15 im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. EUR 83.521,45 für das Land Wien</li> <li>6. Veräußerungsverbot für das Land Wien</li> </ol> |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Versicherungssumme: EUR 32.566.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert</li> <li>2. Sachverständiger – Ertragswert</li> </ol>  |

## 1220 Wien, Tokiostraße 12 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das 2003 fertig gestellte Wohnheim Tokiostraße liegt im Stadterweiterungsgebiet Kagran West im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Anlage verfügt auf insgesamt 7 Stockwerken über 141 moderne Appartement-Wohnungen sowie über 19 Tiefgaragenparkplätze. Der nahe liegende Knotenpunkt Zentrum Kagran gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr und bietet mit dem Donauzentrum sehr vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.



|           |  |  |
|-----------|--|--|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1220 Wien, Tokiostraße 12  |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 01660 Kagran, BG Donaustadt  |
|           | Einlagezahl:   | 3779   |
|           | Grundstücksnummer:   | 954/22   |
|           | WE-Anteile:  | 5.869/9.801stel Anteile  |
|           | Nutzung:   | Wohnheim   |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.483,00 m <sup>2</sup>  |
|           | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | 5.148,00 m <sup>2</sup> und 19 Stellplätze   |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 2003   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2004   |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 9.000.000,00<br>rd. EUR 204.000,00<br>rd. EUR 9.204.000,00   |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | 5.148,00 m <sup>2</sup> Wohnheim sowie Büro- und Geschäftsflächen, 19 Stellplätze  |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzer getragen.   |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine  |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 32.400,00   |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | 1. Pfandrecht i.H.v. ATS 35.194.050,00 (= EUR 2.557.651,36) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. EUR 1.705.100,91<br>2. Pfandrecht i.H.v. EUR 135.118,50 im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 13.044.768,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |



## 1220 Wien, Wagramer Straße 4 (Wohnungseigentumsobjekt)



Das vom berühmten Wiener Architekten Harry Seidler entworfene Hochhaus Neue Donau wurde nach 24monatiger Bauzeit im Jahr 2000/2001 fertig gestellt. Es bildet mit dem benachbarten Wohnpark Neue Donau und dem Kinocenter einen Mittelpunkt der Donau-City. Im Hochhaus befinden sich neben den 140 Appartements des Wohnheimes rd. 250 Wohnungen und Büros. Ausgezeichnet ist die Verkehrsinfrastruktur durch die in unmittelbarer Nähe gelegenen Stationen der U1 und die direkte Verbindung zur unterirdisch geführten Donauufer-Autobahn A22. Seine ideale Lage an der Neuen Donau ermöglicht den Bewohnern die Nutzung dieses großräumigen Naherholungsgebietes.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1220 Wien, Wagramer Straße 4   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt  |
|    | Einlagezahl:   | 439  |
|    | Grundstücksnummer:   | 2466/1   |
|    | WE-Anteile:  | 4.366/25.603stel Anteile   |
|    | Nutzung:   | Wohnheim   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 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<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 6.773.000,00 (incl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)<br>rd. EUR 438.000,00<br>rd. EUR 7.211.000,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 4.582,25 m <sup>2</sup> Wohnheim   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Pächter getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 18.600,00.   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 15.860,00   |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | 1. Pfandrecht i.H.v. ATS 34.366.800,00 (= EUR 2.497.532,76) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFG i.H.v. EUR 1.761.918,95<br>2. Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 39.799.100,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

### 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 3

Die aus mehreren Baukörpern bestehende Wohnhausanlage verfügt über 970 Garagenstellplätze. Neben 167 Garagenstellplätzen wurden 133 Wohneinheiten erworben. Das im Jahr 1999 errichtete Gebäude ist im 22. Wiener Gemeindebezirk direkt an der Donauinsel gelegen. Nördlich des Objektes verläuft mit der Reichsbrücke die Hauptverbindung zur Inneren Stadt. Weiters befindet sich die U-Bahnlinie 1 in unmittelbarer Umgebung.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 3   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt   |
|    | Einlagezahl:   | 434   |
|    | Grundstücksnummer:   | 4270/26   |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohnhaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 9.518 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 10.703,40 m <sup>2</sup> und 167 Pkw-Stellplätze  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1996/98   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 16.363.276,66<br>rd. EUR 931.000,00<br>rd. EUR 17.294.276,66  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 10.703,40 Wohnfläche und 167 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | k.A.  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 88.000,00  |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | 1. Pfandrecht i.H.v. EUR 5.468.405,49 für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Förderungszuschuss gemäß WWFSG<br>2. Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 17.414.385,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |

## 1230 Wien, Perfektastraße 69



Das 6-geschoßige Büro- und Geschäftsgebäude befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk, in der Perfektastraße 69 / Lemböckgasse 63, ca. 17,5 km südlich des Stadtzentrums von Wien in einem Gewerbegebiet. Die Anbindung an die A2 (Südbahn) erfolgt über die A 23 in etwa 7,5 km Entfernung. Die U6 Haltestelle Perfektastraße liegt in fußläufiger Entfernung, lokale Busverbindung direkt in der angrenzenden Verkehrsfläche.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1230 Wien, Perfektastraße 69, Lemböckgasse 63  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01808 Siebenhirten, BG Liesing   |
|    | Einlagezahl:   | 1045   |
|    | Grundstücksnummer:   | .680, 38/4, 39/4   |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Büro- und Geschäftsgebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 5.108 m <sup>2</sup> (nach Teilung)  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 6.989 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2002 Generalsanierung, 2005 Umbau  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2005   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis (vorläufig):<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 11.250.000,00<br>rd. EUR 757.500,00<br>rd. EUR 12.007.500,00                     |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 6.989 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsflächen und 78 Stellplätze                   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen                                   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 15.000,00   |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 9.538.600,00<br>Deckungsgrad: 100 %                          |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert |

## 2130 Mistelbach, Fachmarktzentrum, Herzog Albrecht-Straße 1-4

Das im Jahr 2004 errichtete Fachmarktzentrum befindet sich auf dem Areal der „M-City“ ca. 1,6 km vom Ortszentrum von Mistelbach entfernt. Die beiden Bauteile verfügen über 20 Geschäftslokale sowie einen Parkplatz mit rund 240 Stellplätzen. Im Anschluss an das Fachmarktzentrum liegen als Frequenzbringer ein Billa-Markt sowie ein Baumarktzentrum.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 2130 Mistelbach, Herzog Albrecht-Straße 1-4  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 15028 Mistelbach, BG Josefstadt  |
|    | Einlagezahl:   | 5551, 5573   |
|    | Grundstücksnummer:   | 6685/1, 6682   |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Fachmarktzentrum   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 31.075 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 10.788,84 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2004/2005  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2005   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis (vorläufig):<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 19.480.661,00<br>rd. EUR 1.282.000,00<br>rd. EUR 20.762.661,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 10.788,84 m <sup>2</sup> Geschäftsflächen  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 50.000,00   |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | EUR 1.700,00 pro Monat   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme:<br>EZ 5551 EUR 11.000.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>EZ 5573 EUR 807.500,00<br>Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                                     |

### 3400 Klosterneuburg, Kreuzergasse 11-13



Im Jahr 1991 errichtet, befindet sich das Büro-, Geschäfts und Wohngebäude beim Niederen Markt in unmittelbarer Nähe des städtischen Krankenhauses Klosterneuburg. Während im Erdgeschoß Geschäfts- und Büroflächen sowie im 4. Obergeschoß Wohnungen situiert sind, befindet sich im 1.-3. Obergeschoß ein Parkhaus mit 280 Stellplätzen. Im Erdgeschoß ist neben verschiedenen Geschäftslokalen der regionale Stützpunkt des Roten Kreuzes untergebracht.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 3400 Klosterneuburg, Kreuzergasse 11-13   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01704 Klosterneuburg, BG Klosterneuburg   |
|    | Einlagezahl:   | Baurechtseinlage 6021 ob EZ 6017  |
|    | Grundstücksnummer:   | 360,362, 3165/2   |
|    | Rechtsform:  | Baurecht  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Büro, Geschäfts- und Wohnflächen  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.539 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 2.893 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1991-1993   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 3.844.699,12<br>rd. EUR 303.000,00<br>rd. EUR 4.147.699,12  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 1.360 m <sup>2</sup> sonstige Flächen, 879 m <sup>2</sup> Geschäftsflächen,<br>418 m <sup>2</sup> Büroflächen, 236 m <sup>2</sup> Wohnflächen |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 37.200,00  |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine   |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 6.405.996,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

## 4020 Linz, Lastenstraße 36

Der City Tower II in Linz ist mit 61 m der höchste Büroturm außerhalb Wiens. Den Mietern stehen rd. 4.900 m<sup>2</sup> hochqualitative Büroflächen auf 18 Geschossen sowie 98 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Das Zusammenspiel von moderner Ausstattung und innovativer Architektur schaffen ein eindrucksvolles Ambiente. In Zentrumsnähe situiert, verfügt das Objekt über eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung.



|           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>a)</b> | Lage:  | 4020 Linz, Lastenstraße 36  |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 45204 Lustenau, BG Linz   |
|           | Einlagezahl:   | 1917  |
|           | Grundstücksnummer:   | 245/48  |
|           | Anteile:   | 1/1   |
|           | Nutzung:   | Büro- und Geschäftsflächen  |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.286,00 m <sup>2</sup>   |
|           | Gesamtnutzfläche:  | 4.875,91 m <sup>2</sup> und 98 Stellplätze  |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 2004  |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2005  |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 8.250.982,00<br>rd. EUR 650.000,00<br>rd. EUR 8.900.982,00                                |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | 4.777,47 m <sup>2</sup> Büroflächen, 98,44 m <sup>2</sup> Geschäftsflächen,<br>98 Stellplätze |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine   |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 29.000,00  |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine   |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 7.395.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %                                   |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert          |

## 5020 Salzburg, Hellbrunnerstraße 11a



Das im Jahr 1991 errichtete Bürogebäude verfügt über rund 1.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 22 Tiefgaragenstellplätze. Durch seine Lage im Zentrum von Salzburg zwischen Rudolfskai und Alpenstraße verfügt es über eine gute Verkehrsanbindung.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 5020 Salzburg, Hellbrunnerstraße 11a  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch Innere Stadt 56537 Salzburg, BG Salzburg                                  |
|    | Einlagezahl:   | 501   |
|    | Grundstücksnummer:   | 2027/3  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Bürogebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.148 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 1.710 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1991  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 2.972.222,48<br>rd. EUR 235.000,00<br>rd. EUR 3.207.222,48                      |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 1.710 m <sup>2</sup> Büroflächen, 22 Stellplätze                                    |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.                                 |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 14.000,00  |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine   |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 2.740.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %                         |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert |

## 5020 Salzburg, Siezenheimerstraße 35

Im Stadtteil Alt Maxglan gelegen, verfügt die Immobilie über rd. 1.750 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 52 Pkw-Stellplätze. Die Autobahn als auch der Salzburger Flughafen Maxglan sind sehr gut erreichbar.



|    |   |   |
|----|---|---|
| a) | Lage:   | 5020 Salzburg, Siezenheimerstraße 35  |
|    | Grundbuch:  | Grundbuch 56531 Maxglan, BG Salzburg  |
|    | Einlagezahl:  | 729   |
|    | Grundstücksnummer:  | 142/1   |
|    | Anteile:  | 1/1   |
|    | Nutzung:  | Bürogebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 2.449,00 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:   | 1.752,00 m <sup>2</sup> und 52 Stellplätze  |
| c) | Errichtungsjahr:  | 1962 – letzte Generalsanierung 1973   |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2005  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:   | EUR 2.050.000,00<br>rd. EUR 177.600,00<br>rd. EUR 2.227.600,00                          |
| f) | Vermietbare Fläche:   | 1.617,00 m <sup>2</sup> Büroflächen, 135 m <sup>2</sup> Lagerflächen,<br>52 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.                                     |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter<br>Instandsetzungen, Instandhaltungen,<br>Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und<br>Erweiterungen: | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen,<br>Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten,<br>Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:         | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 9.300,00   |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter<br>Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die<br>Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige<br>Belastungen, soweit für die Wertermittlung von<br>wesentlicher Bedeutung:                         | Keine   |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Versicherungssumme: EUR 2.444.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %                             |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert    |



## 5020 Salzburg, Sterneckstraße 11



Im Jahr 2003 fertig gestellt, befinden sich im Gebäude rd. 4.225 m<sup>2</sup> moderne Büro- und Geschäftsflächen sowie 57 Pkw-Stellplätze. In der Nähe des Kapuzinerberges gelegen, sind sowohl das historische Stadtzentrum von Salzburg als auch die Autobahn in kurzer Zeit erreichbar.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 5020 Salzburg, Sterneckstraße 11   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 56537 Schallmoos, BG Salzburg  |
|    | Einlagezahl:   | 785  |
|    | Grundstücksnummer:   | 1640/1, 1640/4, 1640/7   |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Büro- und Geschäftsgebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.594,00 m <sup>2</sup><br>Hinsichtlich Teile der Liegenschaft besteht eine Abtretungsverpflichtung ins öffentliche Gut. |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 4.225,00 m <sup>2</sup> und 57 Stellplätze   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2003   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2005   |
| e) | Anschaffungskosten   |  |
|    | Kaufpreis:   | EUR 8.980.000,00   |
|    | Nebenkosten:   | rd. EUR 620.000,00   |
|    | Gesamt:  | rd. EUR 9.600.000,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 3.316,00 m <sup>2</sup> Büroflächen,<br>909,00 m <sup>2</sup> Geschäftsflächen,<br>57 Stellplätze                        |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 5.200,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 50.000,00   |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 7.345.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

## 6020 Innsbruck, Grabenweg 64

Die im März 2005 fertig gestellte Immobilie liegt im Gewerbegebiet Innsbruck am Knoten Ost. Das Objekt verfügt über rd. 6.000 m<sup>2</sup> moderner Büro-, Geschäfts- und Gastronomieflächen sowie über 157 PKW-Stellplätze.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 6020 Innsbruck, Grabenweg 64   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 81102 Amras, BG Innsbruck  |
|    | Einlagezahl:   | 1290   |
|    | Grundstücksnummer:   | 685/16   |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Büro- und Geschäftsgebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.945 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche   | 6.199 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2005   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2006   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 13.198.850,00<br>rd. EUR 1.080.000,00<br>rd. EUR 14.278.850,00                   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 6.199 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsflächen                                      |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.                                  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 10.535,00   |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 10.000.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %                         |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert |

## 6020 Innsbruck, Museumstraße 32-34



Im Jahr 1994 errichtet, gibt es im gemischt genutzten Objekt rd. 9.210 m<sup>2</sup> moderne Büro- und Geschäftsflächen und 140 Pkw-Stellplätze. Der überwiegende Teil der Flächen ist an das Bezirksgericht Innsbruck und ein Ärztezentrum vermietet. Durch seine Lage in einem innerstädtischen Wohn- und Geschäftsgebiet in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes verfügt die Immobilie über eine gute Infrastruktur. Die Innsbrucker Altstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und der Flughafen Kranebitten liegt nur rd. 5 km entfernt.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 6020 Innsbruck, Museumstraße 32, 32a, 34, 36, Bruneckerstraße 2c-2e   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 81113 Innsbruck, BG Innsbruck   |
|    | Einlagezahl:   | Baurechtseinlage 1637 ob EZ 1636  |
|    | Grundstücksnummer:   | 467/1   |
|    | Rechtsform:  | Baurecht  |
|    | Anteil:  | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Büro- und Geschäftsgebäude  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.108, m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | 9.214,09 m <sup>2</sup> und 140 Stellplätze in der Tiefgarage   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1994  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2005  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 16.560.000,00<br>rd. EUR 942.900,00<br>rd. EUR 17.502.900,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 9.214,09 m <sup>2</sup> Büro-, Geschäfts- und Lagerflächen, 140 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 10.500,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 64.205,00  |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Reallast des Bauzinses monatlich ATS 209.702,00 (= EUR 15.239,64) für Kinder – und Mädchenheim unter dem Schutz des hl. Josef |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 18.457.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |

## 6060 Hall in Tirol, Gerbergasse 2

In dem in den Jahren 1996 bis 1998 errichteten Objekt ist eine Hauptschule untergebracht. Neben dem Schulgebäude mit Turnhalle, Neben- und Vereinsgebäuden gibt es eine eigene Sportanlage mit einer Kunsteisbahn und verschiedenen Außenanlagen.



|           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>a)</b> | Lage:  | 6060 Hall In Tirol, Gerbergasse 2   |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 81007 Hall, BG Hall (i. T.)   |
|           | Einlagezahl:   | 831   |
|           | Grundstücksnummer:   | 110/2   |
|           | WE-Anteile:  | 5.373/10.556stel Anteile  |
|           | Nutzung:   | Schule  |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 6.951 m <sup>2</sup>  |
|           | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | 5.874,30 m <sup>2</sup>   |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 1996-1998   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 7.700.000,00<br>rd. EUR 615.000,00<br>rd. EUR 8.315.000,00                  |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | 4.396,03 m <sup>2</sup> Schule, 1.478,27 m <sup>2</sup> Terrasse und Pausenraum |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.                                  |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine   |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | Für Rechnungsjahr 2008:<br>rd. EUR 5.000,00                                     |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine   |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 63.504.600,00<br>Deckungsgrad: 100 %                    |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert          |

## 8344 Bad Gleichenberg, Franz Josef Straße 20 „Seniorenzentrum Ahornhof“



Das im Jahre 2006 bis 2007 generalsanierte Objekt befindet sich im Ortszentrum von Bad Gleichenburg direkt gegenüber dem Tagungszentrum. Das Altenheim wurde als 4-geschossiges Objekt errichtet, wobei ein Kellergeschoss und 3 Obergeschosse ausgebaut wurden. Im Anschluss an den Ziergarten des Altenheimes befindet sich ein Park sowie eine Zufahrtsstraße und ein Parkplatz mit 10 PKW-Stellplätzen.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 8344 Bad Gleichenberg, Franz Josef Straße 20   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 62104 Bad Gleichenberg, BG Feldbach  |
|    | Einlagezahl:   | 24   |
|    | Grundstücksnummer:   | 77/2, 79/4, 79/6, 81/4, 82/4   |
|    | Anteil:  | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Altenheim  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.275 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 1.963 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2006-2007  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 3.830.000,00<br>rd. EUR 321.000,00<br>rd. EUR 4.151.000,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  |  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | k.A.   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | k.A.   |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | 1. Pfandrecht über EUR 3.300.000,- für Volksbank Süd-Oststeiermark registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (in Löschung)<br>2. Einverleibung eines Vorkaufsrechts des Nutzers (Einverleibung beantragt) |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 2.738.796,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |
| o) | Sonstiges:   | Einverleibung des Eigentums beantragt  |

## 8562 Mooskirchen, Kniezenberg 6 „Seniorenzentrum Lindenhof“

Das im Jahre 2005 bis 2006 als 5-geschossiges errichtete Objekt weist eine Hanglage auf und ist vieleckig konfiguriert. Die angrenzende Bebauung besteht aus Wohnhäusern. Im Anschluss an den Ziergarten des Altenheimes beginnt ein bewaldetes Gebiet.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 8562 Mooskirchen, Kniezenberg 6   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 63306 Fluttendorf, BG Voitsberg   |
|    | Einlagezahl:   | 326   |
|    | Grundstücksnummer:   | 345, 346/1, 346/3   |
|    | Anteil:  | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Altenheim   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 13.266 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 5.291 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2005-2006   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 8.630.000,00<br>rd. EUR 700.200,00<br>rd. EUR 9.330.200,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  |   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | k.A.  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | k.A.  |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | 1. Pfandrecht über EUR 7.300.000,00 für Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft (in Löschung);<br>2. Einverleibung eines Vorkaufsrechts des Nutzers (Einverleibung beantragt) |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 5.169.500,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |
| o) | Sonstiges:   | Einverleibung des Eigentums beantragt   |

## 8641 St. Marein im Mürztal, Schaldorferstraße 6, „Seniorenzentrum Zirbenhof“



Das Bestandsobjekt wurde 2006 bis 2007 generalsaniert, ein Kellergeschoss und 3 Obergeschosse wurden ausgebaut. Das Altenheim liegt zentral mitten im Ortsgebiet von St. Marein im Mürztal, unmittelbar neben den ÖBB Gleisanlagen. Die Liegenschaft ist leicht geneigt, die angrenzende Bebauung besteht aus Wohnhäusern bzw. landwirtschaftlichen Objekten. Im Anschluss an das Grundstück befindet sich in westlicher Richtung eine Wiese bzw. ein Obstgarten.

|           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>a)</b> | Lage:  | 8641 St. Marein im Mürztal, Schaldorferstraße 6   |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 60053 St. Marein im Mürztal, BG Bruck a. d. Mur   |
|           | Einlagezahl:   | 511   |
|           | Grundstücksnummer:   | 136, 137,138, .39, .40, .86   |
|           | Anteil:  | 1/1   |
|           | Nutzung:   | Altenheim   |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.558 m <sup>2</sup>  |
|           | Gesamtnutzfläche:  | rd. 1.805 m <sup>2</sup>  |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 2006-2007   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2007  |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 3.420.000,00<br>rd. EUR 288.600,00<br>rd. EUR 3.708.600,00  |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  |   |
| <b>g)</b> | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.  |
| <b>h)</b> | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | k.A.  |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | k.A.  |
| <b>j)</b> | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| <b>k)</b> | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | 1. Pfandrecht über EUR 2.460.000,00 für die Landes-Hypothekbank Steiermark Aktiengesellschaft (in Löschung)<br>2. Pfandrecht über EUR 1.116.000,00 für die Landes-Hypothekbank Steiermark Aktiengesellschaft im Rang nach LNR 11 (in Löschung)<br>3. Einverleibung eines Vorkaufsrechts des Nutzers (Einverleibung beantragt) |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 2.323.997,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |
| <b>o)</b> | Sonstiges:   | Einverleibung des Eigentums beantragt   |

## 1100 Wien, Laxenburgerstraße 16-18 (Wertrecht)

Die Liegenschaft befindet sich zwischen der Dampfgasse und der Hasengasse. Die Fußgängerzone Favoritenstraße sowie der Columbusplatz mit Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. Die nächstgelegene U-Bahnstation ist der Keplerplatz und die nächste Schnellbahnstation ist mit der Straßenbahn leicht erreichbar.

|    |   |   |
|----|---|---|
| a) | Lage:   | 1100 Wien, Laxenburgerstraße 16-18  |
|    | Grundbuch:  | Grundbuch 01101 Favoriten, BG Wien Favoriten  |
|    | Einlagezahl:  | 505, 244  |
|    | Grundstücksnummer:  | 2020, 2023, 2021, 2024, 2022  |
|    | Anteile:  | 1/1   |
|    | Nutzung:  | Wohn- und Bürohaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 2.322 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:   | rd. 6.412 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:  | 2007/2008   |
| d) | Anschaffungsjahr:   | Baubeginn Herbst 2007   |
| e) | Geplante Anschaffungskosten<br>geplanter Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 17.799.612,00<br>rd. EUR 1.467.192,00<br>rd. EUR 19.266.804,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:   | rd. 4.12 m <sup>2</sup> Bürofläche/Bauteil I, rd. 2.246 m <sup>2</sup> Wohnfläche/<br>Bauteil II, rd. 1.185 m <sup>2</sup> Wohnfläche/Bauteil III, 77 Stellplätze<br>28 PKW Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter<br>Instandsetzungen, Instandhaltungen,<br>Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und<br>Erweiterungen: | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen,<br>Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten,<br>Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:         | k.A.  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter<br>Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die<br>Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige<br>Belastungen, soweit für die Wertermittlung von<br>wesentlicher Bedeutung:                         | Keine   |
| m) | Feuerversicherung:  | Keine   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |
| o) | Sonstiges:  | Erwerb erfolgte aufschiebend bedingt  |



## 4020 Linz, Johann Wilhelm Klein-Straße 2-4/Freistädterstraße 291 „Unipark Linz“ (Wertrecht)

Die Liegenschaft befindet sich an der Kreuzung Freistädterstraße und der Johann Wilhelm Klein-Straße. Der Kreuzungspunkt liegt im Zentrum von Dornbach, einem nördlich der Donau gelegenen Stadtteil von Linz, der mit Katzbach und Auhof das Universitätsviertel bildet. Sämtliche Nahversorgungseinrichtungen von Supermarkt, Apotheke, Banken, Kirche befinden sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Objektes. An der Freistädterstraße befindet sich eine städtische Buslinie und ca. 150m nördlich an der Dornbacherstraße eine Straßebahnverbindung, die mit dem Zentrum und den Bahnhöfen verbunden ist.

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| <b>a)</b> | Lage:  | 4020 Linz, Johann Wilhelm Klein-Str. 2-4/Freistädterstr. 291   |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 45214 Katzbach, BG Linz  |
|           | Einlagezahl:   | 382  |
|           | Grundstücksnummer:   | 818, .85, .86  |
|           | Rechtsform   | Baurecht   |
|           | Anteile:   | 1/1  |
|           | Nutzung:   | Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude  |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 5080 m <sup>2</sup>  |
|           | Gesamtnutzfläche:  | rd. 4.502 m <sup>2</sup>   |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   |  |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  |  |
| <b>e)</b> | Geplante Anschaffungskosten<br>geplanter Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt: | rd. EUR 9.075.000,00<br><u>rd. EUR 718.488,00</u><br>rd. EUR 9.793.488,00  |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | rd. 1.402 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 324 m <sup>2</sup> Bürofläche,<br>rd. 2.776 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 134 Stellplätze |
| <b>g)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |
| <b>h)</b> | Sonstiges:   | Das Gebäude ist im Errichtungsstadium.<br>Kauf erfolgte aufschiebend bedingt.  |

## 4020 Linz, Freistädterstraße/Leonfelder Straße „Business Corner Urfahr“ (Wertrecht)

Die Liegenschaft befindet sich an der Kreuzung Leonfelderstraße, Freistädterstraße und der Wilbergstraße im Stadtteil Urfahr. Dieser Stadtteil ist die zweite Hälfte von Linz und liegt nördlich der Donau. Diese beherbergt u. A. das Rathaus, das Ars Elektronika Center, die Bezirkshauptmannschaft Urfahr Umgebung und die Johannes Kepler Universität. An der Freistädterstraße und Leonfelderstraße befinden sich städtische Buslinien. An der Freistädterstraße ca. 1km Stadtauswärts gibt es eine Anschlussstelle an die A7 Mühlkreisautobahn.



|           |  |  |
|-----------|--|--|
| <b>a)</b> | Lage:  | 4020 Linz, Freistädterstraße/Leonfelder Straße   |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 45212 Urfahr, BG Linz  |
|           | Einlagezahl:   | 1017   |
|           | Grundstücksnummer:   | 552  |
|           | Anteile:   | 1/1  |
|           | Nutzung:   | Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude  |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | rd. 2.552 m <sup>2</sup>   |
|           | Gesamtnutzfläche:  | rd. 7.788 m <sup>2</sup>   |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   |  |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  |  |
| <b>e)</b> | Geplante Anschaffungskosten<br>geplanter Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt: | rd. EUR 17.200.000,00<br>rd. EUR 1.371.505,00<br>rd. EUR 18.571.505,00   |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | rd. 5.037 m <sup>2</sup> Wohnungsfläche, rd. 1.394 m <sup>2</sup> Bürofläche,<br>rd. 1.357 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 137 Stellplätze |
| <b>g)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |
| <b>h)</b> | Sonstiges:   | Das Gebäude ist im Errichtungsstadium.<br>Kauf erfolgte aufschiebend bedingt.  |

## Grundstücksgesellschaften

### Real Invest „Atlas“ Immobilienerrichtungs- und -beteiligungs GmbH

Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien, Handelsgericht Wien, FN 268849 t, Stammkapital: EUR 35.000,–

Gesellschafter:

Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilein-Kapitalanlage GmbH (Real Invest Austria): EUR 34.930,00

BA-CA Investor Beteiligungs GmbH: EUR 70,00

Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 37.425,–; Nebenkosten: EUR 222.910,–

| IMMOBILIE |  |  |
|-----------|--|--|
| a)        | Lage:  | 1220 Wien, Flugfeldstraße 4  |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 01651 Aspern, BG Donaustadt  |
|           | Einlagezahl:   | 247  |
|           | Grundstücksnummer:   | 674/4, 674/I/19  |
|           | Anteile:   | 1/1  |
|           | Nutzung:   | Wohn- und Geschäftsflächen   |
| b)        | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | rd. 8.852 m <sup>2</sup>   |
|           | Gesamtnutzfläche:  | rd. 12.020 m <sup>2</sup>  |
| c)        | Errichtungsjahr:   | 2007   |
| d)        | Anschaffungsjahr:  | 2007   |
| e)        | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis / geplante Errichtungskosten<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 20.845.000,00<br>rd. EUR 186.100,00<br>rd. EUR 21.031.100,00                                     |
| f)        | Vermietbare Fläche:  | rd. 1.309 m <sup>2</sup> Geschäftsflächen, rd. 10.711 m <sup>2</sup> Wohnflächen,<br>130 Stellplätze |
| g)        | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen werden.   |
| h)        | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine  |
| i)        | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:      | k.A.   |
| 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 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:                      | Keine  |
| m)        | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Keine  |
| n)        | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Grundwert<br>2. Sachverständiger – Grundwert                                   |
| o)        | Sonstiges:   | Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.<br>Gebäude aktuell in Errichtung.                    |

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |                                  | 100 %            | Anteil REAL INVEST Austria (99,8 %) |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------------------------|
|                                   | Anlagevermögen                   | EUR 4.641.400,00 | EUR 4.632.117,20                    |
|                                   | Umlaufvermögen                   | EUR 262.635,52   | EUR 262.110,25                      |
|                                   | Verbindlichkeiten/Rückstellungen | EUR 4.904.863,31 | EUR 4.895.053,58                    |

## 2. Anzahl der umlaufenden Anteile

Der Anteilsuflauf belief sich zum 30.09.2007 auf 23.375.026 Ausschüttungsanteile (ISIN AT0000634357), 33.439.333 Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug (ISIN AT0000A634365) und 103.730 Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug (ISIN AT0000A05RD2 seit Juli 2007).

Das Fondsvermögen betrug zum 30.9.2007 insgesamt EUR 636.785.743,49.

## 3. Nettobestandswert je Anteil

Zum 30.9.2007 wurde der Rechenwert eines Anteils (= Nettobestandswert je Anteil) für Ausschüttungsanteile mit EUR 10,80 sowie für beide Arten von Thesaurierungsanteilen mit EUR 11,46 berechnet.

## 4. Wertpapierbestand

Während des Berichtszeitraumes getätigte Käufe und Verkäufe von Wertpapieren:

| Kurzbezeichnung              | Zinsen | Käufe                | Verkäufe             |
|------------------------------|--------|----------------------|----------------------|
| RAGB 5 3/4 04/11/07 EUR*     | 5,75 % | 214.526.280,00       | 214.526.280          |
| RAGB 5 5/8 07/15/07 EUR*     | 5,63 % | 232.137.213,00       | 265.269.373,80       |
| RAGB 5 01/15/08 EUR*         | 5,00 % | 121.152.499,00       | 85.262.611           |
| RAGB 4 09/07/15*             | 4,00 % | 221.338.310          | 239.339.770          |
| RAGB 5 1/2 01/15/10*         | 5,00 % | 403.044.455          | 403.044.455          |
| RAGB 5 1/4 01/04/11*         | 5,00 % | 1.541.295            | 1.541.295            |
| RAGB 4.65 01/15/18*          | 4,65 % | 85.434.780           | 140.999.780          |
| RAGB 3.8 10/20/13*           | 3,80 % | 86.601.865           | 86.601.865           |
| FRN HYPO TIROL 04/07 FLR MTN | 3,15 % |                      | 10.000.000           |
| BAWAG OBL. 02-08/21          | 5,25 % | 5.088.885            |                      |
| BAWAG OBL. 05-09/1 S.501     | 3,13 % | 4.908.135            |                      |
|                              |        | <b>1.375.773.718</b> | <b>1.446.585.430</b> |

\* Die Veranlagungen erfolgten jeweils als echtes Pensionsgeschäft, bei dem anstelle der ausgewiesenen Nominalverzinsungen der jeweils gültige Geldmarktsatz (rd. 4 % p.a.) zur Anwendung kam.

## 5. Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung

### Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung für das Rechnungsjahr 01.10.2006 – 30.09.2007

#### 1. Wertentwicklung des 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 Rechnungsjahres EUR 10,57

Ausschüttung am 13.12.2006 von EUR 0,32 entspricht 0,0309 Anteilen

Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres EUR 10,80

Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung erworbene Anteile (1,0309 x 10,80) 11,13

**Nettoertrag pro Anteil EUR 0,56**

**Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr 5,33 %**

#### 2. Gewinnermittlung

##### a) Wertpapiere und Barvermögen

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

2a1 Zinserträge EUR 5.971.029,14

2a2 Ertragsausgleich EUR 219.652,56

**EUR 6.190.681,70**

##### b) Bewirtschaftung der Immobilien

(Bewirtschaftungsgewinn gem. § 14 Abs. 3 ImmoInvFG)

2b1 Mieterträge und sonstige Objekterträge EUR 25.170.788,84

2b2 Dotierung der Instandhaltungsrücklage EUR – 5.033.299,30

2b3 Zinsaufwand Fremdfinanzierung EUR – 1.120.017,59

2b4 Verwaltungsgebühr EUR – 4.216.826,50

2b5 Depotbankgebühr EUR – 600.490,84

2b6 Rechts- und Beratungskosten EUR – 24.000,00

2b7 Sonstige Kosten EUR – 189.127,62

2b8 Ertragsausgleich EUR 610.250,81

2b9 Aufwandausgleich EUR – 235.914,00

2b10 Ertragsausgleich KEST EUR 289.584,04

**EUR 14.650.947,84**

### c) Aufwertungsgewinne der Immobilien

(Aufwertungsgewinn gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG)

|                                    |   |            |                      |
|------------------------------------|---|------------|----------------------|
| 2c1                                | Bewertungsdifferenzen der Immobilienanlagen         | EUR        | 9.196.029,60         |
| 2c2                                | <u>Auflösung der Anschaffungsnebenkosten</u>        | EUR        | – 3.081.340,99       |
|                                    | Aufwertungsgewinn gesamt                            | EUR        | 6.114.688,61         |
|                                    | <u>Abzüglich Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG</u> | EUR        | – 1.222.937,72       |
|                                    |   | <b>EUR</b> | <b>4.891.750,89</b>  |
| <b>Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG</b> |   | <b>EUR</b> | <b>25.733.380,43</b> |

### 3. Ermittlung Fondsergebnis

|     |   |            |                     |
|-----|---|------------|---------------------|
| 3a1 | Berichtigung um die Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG    | EUR        | 1.222.937,72        |
| 3a2 | Nicht realisierte Vermögensveränderungen                  | EUR        | – 27.727,93         |
| 3a3 | Berichtigung um die Dotierung der Instandhaltungsrücklage | EUR        | 5.033.299,30        |
| 3a4 | <u>Abgrenzungen für geplante Instandhaltungen</u>         | EUR        | – 469.293,67        |
|     |   | <b>EUR</b> | <b>5.759.215,42</b> |

|                             |            |                      |
|-----------------------------|------------|----------------------|
| <b>Fondsergebnis gesamt</b> | <b>EUR</b> | <b>31.492.595,85</b> |
|-----------------------------|------------|----------------------|

### 4. Entwicklung des Fondsvermögens

#### Fondsvermögen am Beginn des

Rechnungsjahres (50.474.239 Anteile)

EUR 545.857.763,63

#### Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

|     |                        |            |                      |
|-----|------------------------|------------|----------------------|
| 4a1 | Ausschüttung           | EUR        | – 9.011.580,88       |
| 4a2 | Ausgaben von Anteilen  | EUR        | 203.175.330,39       |
| 4a3 | Rücknahme von Anteilen | EUR        | – 134.728.365,50     |
|     | Fondsergebnis gesamt   | <b>EUR</b> | <b>31.492.595,85</b> |

|   |            |                       |
|---|------------|-----------------------|
| <b>Fondsvermögen am Ende des<br/>Rechnungsjahres (55.347.669 Anteile)</b> | <b>EUR</b> | <b>636.785.743,49</b> |
|---|------------|-----------------------|

## 5. Verwendungs(Herkunfts-)rechnung

|   |            |            |                      |
|---|------------|------------|----------------------|
| Gewinn gem. § 14 ImmoInvFG  |            | EUR        | 25.733.380,43        |
| Gewinnvortrag aus dem Vorjahr                                     |            | EUR        | 64.358,47            |
| <b>Ausschüttungsfähiger Gewinn</b>                                |            | <b>EUR</b> | <b>25.797.738,90</b> |
| Ausschüttung pro Anteil   | 0,43       |            |                      |
| Anzahl der Ausschüttungsanteile per 30.09.2007                    | 23.375.026 |            |                      |
| Ausschüttung am 13.12.2007  |            | EUR        | - 10.051.261,18      |
| Ausschüttungsanteil pro   |            |            |                      |
| Thesaurierungsanteil mit KEST Abzug                               | 0,120      |            |                      |
| Anzahl der Thesaurierungsanteile                                  |            |            |                      |
| mit KEST Abzug per 30.09.2007                                     | 33.439.333 |            |                      |
| Ausschüttung für Thesaurierungsanteile mit KEST Abzug             |            | EUR        | - 4.012.719,96       |
| Anzahl der Thesaurierungsanteile                                  |            |            |                      |
| ohne KEST Abzug per 30.09.2007                                    | 103.730    |            |                      |
| Gewinnübertrag Thesaurierungsanteile mit KEST Abzug auf Substanz  |            | EUR        | - 11.369.373,22      |
| Gewinnübertrag Thesaurierungsanteile ohne KEST Abzug auf Substanz |            | EUR        | - 47.715,80          |

|  |            |                   |
|--|------------|-------------------|
| <b>Gewinnvortrag in die Folgeperiode</b> | <b>EUR</b> | <b>316.668,74</b> |
|--|------------|-------------------|

## 6. Vergleichende Übersicht über die ersten drei Rechnungsjahre

| Rechnungsjahr<br>(Werte in EUR)             | Nettobestandswert<br>per Ende<br>Rechnungsjahr | Immobilienvermögen<br>ohne Nebenkosten<br>per Ende<br>Rechnungsjahr | Wertveränderung<br>im<br>Rechnungsjahr | Ausschüttung<br>je Anteil |
|---|--|---|--|---------------------------|
| <b>2003/2004</b><br>(1.12.2003 – 30.9.2004) | 164.453.858,56                                 | 36.061.500,00   | 2,40 %                                 | 0,20                      |
| <b>2004/2005</b><br>(1.10.2004 – 30.9.2005) | 418.150.447,45                                 | 203.839.000,18  | 4,42 %                                 | 0,31                      |
| <b>2005/2006</b><br>(1.10.2005 – 30.9.2006) | 545.857.763,63                                 | 373.038.216,80  | 3,81 %                                 | 0,32                      |
| <b>2006/2007</b><br>(1.10.2006 – 30.9.2007) | 636.743.659,91                                 | 565.896.859,00  | 5,33 %                                 | 0,43                      |

Nach aktueller Planung wird im nächsten Rechnungsjahr ein Fondsvolumenwachstum in etwa in der Höhe des Berichtszeitraums erwartet. Gleichzeitig wird angestrebt, die Investitionsquote durch Investitionen in Immobilien bzw. in Immobiliengesellschaften in betragsmäßig höherem Umfang als die erwarteten Nettomittelzuflüsse weiterhin zu steigern. Ziel ist es, die nahezu hundertprozentige Investitionsquote zu halten. Für die nächsten fünf Jahre wird von einem kontinuierlichen Volumswachstum ausgegangen.

## 7. Ausschüttung je Anteil

Die Ausschüttung in Höhe von EUR 0,43 je Ausschüttungsanteil wird am 13.12.2007 von der Depotbank, der Bank Austria Creditanstalt AG vorgenommen.

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

## 8. Steuerliche Behandlung je Anteilsschein

### Steuerliche Behandlung je Ausschüttungsanteilsschein

| Steuerliche Behandlung der Ausschüttung bzw. der ausschüttungsgleichen Erträge |            | Privat-anleger | Betriebliche Anleger |                      | Privat-stiftungen |
|--|------------|----------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|  |            |                | Natürliche Personen  | Juristische Personen |                   |
| <b>Geschäftsjahr 2006/07</b>   |            |                |                      |                      |                   |
| 1. Ausschüttung vor Abzug der KEST II  | EUR        | 0,4300         | 0,4300               | 0,4300               | 0,4300            |
| 2. zuzüglich anteiliger Gewinnvortrag lf. Jahr                                 |            | 0,0063         | 0,0063               | 0,0063               | 0,0063            |
| 3. Ertrag  | EUR        | 0,4363         | 0,4363               | 0,4363               | 0,4363            |
| 4. Hievon endbesteuert   | EUR        | 0,4363         | 0,4363               | –                    | –                 |
| 5. Steuerpflichtige Einkünfte  |            | –              | –                    | 0,4363               | 0,4363            |
| a) aus Kapitalvermögen   | EUR        |                |                      |                      |                   |
| bzw. aus Gewerbebetrieb  |            |                |                      |                      |                   |
| b) für KÖSt relevant   | EUR        |                |                      |                      |                   |
| 6. Rechenwert per 30.9.2007  | EUR        | 10,80          | 10,80                | 10,80                | 10,80             |
| 7. Erbschaftssteuerwert  | EUR        | 8,53           | 8,53                 | –                    | –                 |
| <b>Detailangaben</b>   |            |                |                      |                      |                   |
| 8. Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen                                     |            |                |                      |                      |                   |
| a) Bewirtschaftungsgewinne   | EUR        | 0,2484         | 0,2484               | 0,2484               | 0,2484            |
| b) Zinserträge   | EUR        | 0,1050         | 0,1050               | 0,1050               | 0,1050            |
| c) Aufwertungsgewinne  | EUR        | 0,0829         | 0,0829               | 0,0829               | 0,0829            |
| 9. KEST II   |            |                |                      |                      |                   |
| a) KEST II (auf Bewirtschaftungsgewinne)                                       | EUR        | 0,0621         | 0,0621               | 0,0621               | 0,0621            |
| b) KEST II (auf Zinsen)  | EUR        | 0,0262         | 0,0262               | 0,0262               | 0,0262            |
| c) KEST II (auf Aufwertungsgewinne)  | EUR        | 0,0207         | 0,0207               | 0,0207               | 0,0207            |
| KEST II (gesamt)   | EUR        | 0,1091         | 0,1091               | 0,1091               | 0,1091            |
| <b>KEST II (gesamt) gerundet</b>   | <b>EUR</b> | <b>0,11</b>    | <b>0,11</b>          | <b>0,11</b>          | <b>0,11</b>       |



## Steuerliche Behandlung je Thesaurierungsanteil mit KEST Abzug

| Steuerliche Behandlung der Ausschüttung bzw. der ausschüttungsgleichen Erträge |            | Privatanleger | Betriebliche Anleger |                      | Privatstiftungen |
|--|------------|---------------|----------------------|----------------------|------------------|
|  |            |               | Natürliche Personen  | Juristische Personen |                  |
| <b>Geschäftsjahr 2006/07</b>   |            |               |                      |                      |                  |
| 1. Ausschüttung vor Abzug der KEST II  | EUR        | 0,4631        | 0,4631               | 0,4631               | 0,4631           |
| 4. Hievon endbesteuert   | EUR        | 0,4631        | 0,4631               | –                    | –                |
| 5. Steuerpflichtige Einkünfte  |            | –             | –                    | 0,4631               | 0,4631           |
| a) aus Kapitalvermögen   | EUR        |               |                      |                      |                  |
| bzw. aus Gewerbebetrieb  |            |               |                      |                      |                  |
| b) für KÖSt relevant   | EUR        |               |                      |                      |                  |
| 6. Rechenwert per 30.9.2005  | EUR        | 11,46         | 11,46                | 11,46                | 11,46            |
| 7. Erbschaftssteuerwert  | EUR        | 9,05          | 9,05                 | –                    | –                |
| <b>Detailangaben</b>   |            |               |                      |                      |                  |
| 8. Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen                                     |            |               |                      |                      |                  |
| a) Bewirtschaftungsgewinne   | EUR        | 0,2637        | 0,2637               | 0,2637               | 0,2637           |
| b) Zinserträge   | EUR        | 0,1114        | 0,1114               | 0,1114               | 0,1114           |
| c) Aufwertungsgewinne  | EUR        | 0,0880        | 0,0880               | 0,0880               | 0,0880           |
| 9. KEST II   |            |               |                      |                      |                  |
| a) KEST II (auf Bewirtschaftungsgewinne)                                       | EUR        | 0,0659        | 0,0659               | 0,0659               | 0,0659           |
| b) KEST II (auf Zinsen)  | EUR        | 0,0279        | 0,0279               | 0,0279               | 0,0279           |
| c) KEST II (auf Aufwertungsgewinne)  | EUR        | 0,0220        | 0,0220               | 0,0220               | 0,0220           |
| KEST II (gesamt)   | EUR        | 0,1158        | 0,1158               | 0,1158               | 0,1158           |
| <b>KEST II (gesamt) gerundet</b>   | <b>EUR</b> | <b>0,12</b>   | <b>0,12</b>          | <b>0,12</b>          | <b>0,12</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 Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH hat den Rechenschaftsbericht für das Rechnungsjahr vom 01.10.2006 bis 30.09.2007 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Rechenschaftsbericht der Geschäftsführung wurde gem. § 13 Abs. 4 Immobilien-Investmentfondsgesetz gemeinsam mit dem Prüfbericht des Bankprüfers dem Aufsichtsrat vorgelegt.

### **Der Aufsichtsrat**

**Mag. Reinhard Madlencnik e.h.**

Vorsitzender

Wien, im November 2007

## 11. Bestätigungsvermerk

Wir haben gemäß § 13 Abs. 3 des Immobilien-Investmentfondsgesetzes (ImmoInvFG) den Rechenschaftsbericht über das Rechnungsjahr vom 1. Oktober 2006 bis 30. September 2007 des REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds, auf Einhaltung der Vorschriften des ImmoInvFG und der anzuwendenden Fondsbestimmungen überprüft, wobei wir insbesondere auch die ordnungsgemäße Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 Abs. 1 ImmoInvFG und das Vorliegen der übrigen Voraussetzungen der § 29 Abs. 1 – 3 ImmoInvFG sowie die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften betreffend die Mündelsicherheit der Veranlagung gemäß § 230 ff ABGB in unsere Prüfung einbezogen haben.

Die Buchführung, die tägliche Bewertung, die Berechnung von Abzugsteuern und die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes sowie die Verwaltung des Sondervermögens, jeweils nach den Vorschriften des ImmoInvFG, den ergänzenden Regelungen in den anzuwendenden Fondsbestimmungen und den steuerlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank.

Unsere Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über die aus der Buchhaltung abgeleiteten Zahlen und die allgemeinen Aussagen des Rechenschaftsberichtes abzugeben sowie festzustellen, ob bei der Verwaltung des Sondervermögens das ImmoInvFG und die anzuwendenden Fondsbestimmungen beachtet wurden.

Wir haben unsere Prüfung nach § 13 Abs. 3 ImmoInvFG unter Beachtung der österreichischen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Rechenschaftsbericht und die Einhaltung des Gesetzes und der anzuwendenden Fondsbestimmungen wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung des Umfangs der Prüfungshandlungen werden unsere Kenntnisse der Verwaltung des Sondervermögens sowie unsere Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für die Angaben in der Buchführung und im Rechenschaftsbericht auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Rechenschaftsbericht.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Rechenschaftsbericht des „REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds“ für 1. Oktober 2006 bis 30. September 2007 nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften. Die Vorschriften des ImmoInvFG und die anzuwendenden Fondsbestimmungen wurden beachtet.

### **Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH**

**Mag. Thomas Becker e.h.**  
(Wirtschaftsprüfer und  
Steuerberater)

**Bruno Moritz e.h.**  
(Steuerberater)

**Mag. Dr. Claudia Fritscher-Notthaft e.h.**  
(Wirtschaftsprüfer und  
Steuerberater)

Wien, am 22. November 2007

### III. Fondsbestimmungen

Anlage

#### 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 Ertragnisanteile                | 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  | 4 |
| § 14  | Zahl- und Einreichstellen  | 4 |
| § 15  | Vermögenswerte in Immobilien   | 4 |
| § 16  | Risikomischung   | 4 |
| § 17  | Bankguthaben und Wertpapierveranlagung   | 4 |
| § 18  | Grundstücks-Gesellschaften   | 5 |
| § 19  | Derivative   | 5 |
| § 19a | OTC-Derivate   | 5 |
| § 20  | Bewertung  | 5 |
| § 21  | Kurzfristige Kreditaufnahme  | 6 |
| § 22  | Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme  | 6 |
| § 22a | Pensionsgeschäfte  | 6 |
| § 22b | Wertpapierleihe  | 6 |
| § 23  | Grundsätze der Vorschaurechnung  | 6 |
| § 24  | Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme  | 6 |
| § 25  | Rechnungsjahr  | 6 |
| § 26  | Kosten, Ersatz von Aufwendungen  | 6 |
| § 27  | Verwendung der Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen   | 7 |
| § 28  | Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug<br>(Thesaurierer)                                   | 7 |
| § 29a | Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug<br>(Vollthesaurierer Inlands- und Auslandstranche) | 7 |
| § 29b | Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug<br>(Vollthesaurierer Auslandstranche)              | 7 |

##### Anhang zu § 19

## 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 zuletzt geändert durch Bundesgesetz BGBl I Nr. 134/2006 (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) 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 handschriftliche Unterfertigung eines Geschäftsleiters oder eines dazu beauftragten Angestellten der Depotbank sowie zweier Geschäftsleiter der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

### § 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 zum Zwecke einer effizienteren Geschäftsführung Dritter bedienen, die hierbei für Rechnung der Anteilhaber handeln.
2. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung eines Immobilienfonds weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen.  
Hiervon ist eine Darlehensgewährung an eine Grundstücks-Gesellschaft gemäß § 24 ImmoInvFG (§ 18 der Fondsbestimmungen) ausgenommen.
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 Anteilwert

1. Die Depotbank hat den Wert eines Anteiles (Anteilwert) für jede Anteilscheingattung jedes Mal dann zu errechnen, wenn eine Ausgabe oder eine Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.  
Die Depotbank 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 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 letztbekannten 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. Bei Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG, die über eine Grundstücksgesellschaft gehalten werden, erfolgt bereits eine Neubewertung, wenn anzunehmen ist, dass der Wert von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 5 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 Amtlichen 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 gegen Rückgabe des Anteilscheines, der noch nicht fälligen Ertragnisscheine 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 Monate 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 beileihen, 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 Vorschau Daten 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 und auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft zur Verfügung gestellt.

#### § 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 oder
- gemäß § 10 Abs. 3 Z 3 KMG in elektronischer Form auf der Internet-Seite der emittierenden Kapitalanlagegesellschaft.

#### § 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,- bzw. ab 1. Juli 2007 EUR 30 Mio. 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 entsprechenden 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 (für Ausschüttungsfonds oder Thesaurierungsfonds oder Vollthesaurierer)

1. Zahl- und Einreichstelle für die Anteilscheine und Ertragnisscheine 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 Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich vor, auch Thesaurierungsanteilscheine ohne KEST-Abzug über einen Anteil auszugeben.  
Die Anteilscheine werden in Sammelurkunden dargestellt. Effektive Stücke können daher nicht ausgefolgt werden.
3. Soweit die Anteilscheine in Sammelurkunden dargestellt werden, erfolgt die Gutschrift der Ausschüttungen bzw. der Auszahlungen gemäß § 28 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.

#### § 16 Risikomischung

1. Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Vermögenswerten gemäß § 15 Z 1 und 2 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 vier Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

#### § 17 Bankguthaben und Wertpapierveranlagung

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann für einen Immobilienfonds folgende Vermögenswerte bis zu 49 vH des Fondsvermögens halten bzw. erwerben:
  - a) Bankguthaben;
  - b) Geldmarktinstrumente;
  - c) Anteile an Kapitalanlagefonds gemäß § 1 Abs. 1 oder 2 InvFG 1993 und Anteile an Kapitalanlagefonds, die von einer Kapitalanlagegesellschaft mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum verwaltet werden, die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in Vermögensgegenstände nach den Z 1, 2 und 4 anlegen dürfen;
  - d) Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;

- e) Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 vH des Fondsvermögens nicht überschreiten.
- 2. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat vom Fondsvermögen eines Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 vH des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in Vermögenswerten gemäß Abs. 1 Z 1 bis Z 4 zu halten.
- 3. Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20 vH des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

#### § 18 Grundstücks-Gesellschaften

- 1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften erwerben und halten, wenn die Beteiligung einen dauernden Ertrag erwarten lässt.  
Grundstücks-Gesellschaften sind Gesellschaften,
  - a) deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für den Immobilienfonds ausüben darf, und
  - b) die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 21 ImmoInvFG erwerben dürfen, die nach den Fondsbestimmungen unmittelbar für den Immobilienfonds erworben werden dürfen.
- 2. Der Wert aller Beteiligungen (inklusive allfälliger Darlehensforderungen) an Grundstücks-Gesellschaften, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, darf 49 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen. Sofern die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bei der Grundstücks-Gesellschaft nicht über die für eine Änderung der Satzung erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügt, darf der Wert der Beteiligungen 20vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.

#### § 19 Derivative

Für einen Immobilienfonds dürfen zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte gemäß § 21, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die an einem geregelten Markt gemäß § 2 Z 37 BWG notiert oder gehandelt werden, oder an einem anderen anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gehandelt werden oder an einer Wertpapierbörse eines Drittlandes (§ 2 Z 8 BWG) amtlich notiert oder an einem anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Drittlandes gehandelt werden, erworben werden, sofern es sich bei den Basiswerten um Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände gemäß § 21 Abs. 1 und 2 sowie Beteiligungen gemäß § 23 oder um Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen handelt, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf.

#### § 19a OTC-Derivate

- 1. Für einen Immobilienfonds dürfen zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte gemäß § 21, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse oder einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate), wie etwa Zinsswaps und Devisenswaps, eingesetzt werden, sofern:
  - a) es sich bei den Basiswerten um Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände gemäß § 21 Abs. 1 und 2 sowie Beteiligungen gemäß § 23 oder um Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen handelt, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf,
  - b) die Gegenparteien bei Geschäften mit OTC-Derivaten einer Aufsicht unterliegende Institute der Kategorien sind, die von der Finanzmarktaufsichtsbehörde durch Verordnung zugelassen wurden, und
  - c) die OTC-Derivate einer zuverlässigen und überprüfbaren Bewertung auf Tagesbasis unterliegen und jederzeit auf Initiative der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zum angemessenen Zeitwert veräußert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
- 2. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat ein Verfahren zu verwenden, das eine präzise und unabhängige Bewertung des jeweiligen Wertes der OTC-Derivate erlaubt.
- 3. Das Ausfallrisiko bei Geschäften eines Immobilienfonds mit OTC-Derivaten darf folgende Sätze nicht überschreiten:
  - a) wenn die Gegenpartei ein Kreditinstitut im Sinne des § 2 Z 20 BWG ist, 10 vH des Fondsvermögens,
  - b) ansonsten 5 vH des Fondsvermögens.

#### § 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.
- 3. Bei einer Beteiligung nach § 18 der Fondsbestimmungen hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die im Jahresabschluss oder der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Grundstücke mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Sachverständigen gemäß Z.1 festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Grundstücke vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Grundstücke vor ihrem Erwerb. Die sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft sind ebenso wie die sonstigen Vermögensgegenstände des Immobilienfonds zu bewerten. Die aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten sind von diesen Werten abzuziehen.



## § 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 sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände gemäß § 21 ImmoInvFG beziehen, 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 50 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.

## § 22a Pensionsgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt innerhalb der Veranlagungsgrenzen Vermögensgegenstände gemäß § 32 ImmoInvFG mit der Verpflichtung des Verkäufers, diese Vermögensgegenstände zu einem im vorhinein bestimmten Zeitpunkt zu einem im voraus bestimmten Preis zurückzunehmen, für das Fondsvermögen zu kaufen.

## § 22b Wertpapierleihe

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, Wertpapiere gemäß § 32 ImmoInvFG bis zu 30 vH des Fondsvermögens im Rahmen eines anerkannten Wertpapierleihsystems an Dritte befristet unter der Bedingung zu übereignen, dass der Dritte verpflichtet ist, die übereigneten Wertpapiere nach Ablauf einer im vorhinein bestimmten Leihdauer wieder zurück zu übereignen.

## § 23 Grundsätze der Vorscheurechnung

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

Die Vorschaudaten des Halbjahresberichtes werden in der Form dargestellt, dass unter Anwendung der erforderlichen kaufmännischen Sorgfalt anhand der Halbjahresergebnisse eine Hochrechnung auf das gesamte Fondsrechnungsjahr erfolgt, wobei einerseits die zu erwartenden laufenden Erträge und Einnahmen und mögliche Ausfälle und andererseits voraussichtliche Kosten und erkennbare Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Immobilien dargestellt werden.

## § 24 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

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, 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 Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 01.12. ein gemäß § 14 Abs. 1 2. Satz ImmoInvFG ermittelter Betrag auszusahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

#### § 29a Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Inlands- und Auslandstranche)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gem. § 14 ImmoInvFG vorgenommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 des Einkommensteuergesetzes vorliegen.

Werden diese Voraussetzungen zum Auszahlungszeitpunkt nicht erfüllt, ist der gemäß § 14 ImmoInvFG ermittelte Betrag durch Gutschrift des jeweils depotführenden Kreditinstituts auszusahlen.

#### § 29b Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gem. § 14 ImmoInvFG vorgenommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 des Einkommensteuergesetzes bzw. für eine Befreiung von der Kapitalertragssteuer vorliegen.

## Anhang zu § 19

### Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

#### 1. Börsen mit amtlichem Handel und organisierten Märkten in den Mitgliedstaaten des EWR

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.

Das aktuell gültige Verzeichnis der geregelten Märkte finden Sie unter

[http://www.fma.gv.at/cms/site/attachments/2/0/2/CH0230/CMS1140105592256/1\\_listeger.pdf](http://www.fma.gv.at/cms/site/attachments/2/0/2/CH0230/CMS1140105592256/1_listeger.pdf)

im „Verzeichnis der Geregelten Märkte (pdf)“.

#### 2. Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR

|     |                                     |   |
|-----|-------------------------------------|---|
| 2.1 | Bosnien Herzegovina:                | Sarajevo  |
| 2.2 | Republik Srpska, BiH <sup>1</sup> : | Banja Luka  |
| 2.3 | Kroatien:                           | Zagreb, Varaždin                                    |
| 2.4 | Schweiz:                            | SWX Swiss-Exchange                                  |
| 2.5 | Serbien und Montenegro:             | Belgrad   |
| 2.6 | Türkei:                             | Istanbul (betr. Stock Market nur „National Market“) |
| 2.7 | Bulgarien:                          | Sofia (Bulgarian Stock Exchange)                    |
| 2.8 | Rumänien:                           | Bukarest (Bucharest Stock Exchange)                 |

#### 3. Börsen in außereuropäischen Ländern

|      |              |   |
|------|--------------|---|
| 3.1  | Australien:  | Sydney, Hobart, Melbourne, Perth  |
| 3.2  | Argentinien: | Buenos Aires  |
| 3.3  | Brasilien:   | Rio de Janeiro, Sao Paulo   |
| 3.4  | Chile:       | Santiago  |
| 3.5  | Hongkong:    | Hongkong Stock Exchange   |
| 3.6  | Indien:      | Bombay  |
| 3.7  | Indonesien:  | Jakarta   |
| 3.8  | Israel:      | Tel Aviv  |
| 3.9  | Japan:       | Tokyo, Osaka, Nagoya, Kyoto, Fukuoka, Niigata, Sapporo, Hiroshima   |
| 3.10 | Kanada:      | Toronto, Vancouver, Montreal  |
| 3.11 | Korea:       | Seoul   |
| 3.12 | Malaysia:    | Kuala Lumpur  |
| 3.13 | Mexiko:      | Mexiko City   |
| 3.14 | Neuseeland:  | Wellington, Christchurch/Invercargill, Auckland   |
| 3.15 | Philippinen: | Manila  |
| 3.16 | Singapur:    | Singapur Stock Exchange   |
| 3.17 | Südafrika:   | Johannesburg  |
| 3.18 | Taiwan:      | Taipei  |
| 3.19 | Thailand:    | Bangkok   |
| 3.20 | USA:         | New York, American Stock Exchange (AMEX), New York Stock Exchange (NYSE), Los Angeles/Pacific Stock Exchange, San Francisco/Pacific Stock Exchange, Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati |
| 3.21 | Venezuela:   | Caracas   |

#### 4. Organisierte Märkte in Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft

|     |          |   |
|-----|----------|---|
| 4.1 | Japan:   | Over the Counter Market   |
| 4.2 | Kanada:  | Over the Counter Market   |
| 4.3 | Korea:   | Over the Counter Market   |
| 4.4 | Schweiz: | SWX-Swiss Exchange, BX Berne eXchange;<br>Over the Counter Market der Mitglieder der International Securities Market Association (ISMA), Zürich   |
| 4.5 | 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 |

<sup>1</sup> „BiH“ ist die offizielle Abkürzung von „Bosnia i Herzegovina“.

## 5. Börsen mit Futures und Options Märkten

|      |              |  |
|------|--------------|--|
| 5.1  | Argentinien: | Bolsa de Comercio de Buenos Aires  |
| 5.2  | Australien:  | Australian Options Market, Sydney Futures Exchange Limited   |
| 5.3  | Brasilien:   | Bolsa Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros,<br>Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange  |
| 5.4  | Kanada:      | Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange  |
| 5.5  | Hongkong:    | Hong Kong Futures Exchange Ltd.  |
| 5.6  | Japan:       | Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange,<br>Tokyo Stock Exchange   |
| 5.7  | Neuseeland:  | New Zealand Futures & Options Exchange   |
| 5.8  | Philippinen: | Manila International Futures Exchange  |
| 5.9  | Singapur:    | Singapore International Monetary Exchange  |
| 5.10 | Slowakei:    | RM-System Slovakia und Bratislava Options Exchange (BOB)   |
| 5.11 | Südafrika:   | Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)  |
| 5.12 | Schweiz:     | EUREX  |
| 5.13 | USA:         | American Stock Exchange, Chicago Board Options Exchange,<br>Chicago, Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange,<br>Comex, FINEX, Mid America Commodity Exchange,<br>New York Futures Exchange, Pacific Stock Exchange,<br>Philadelphia Stock Exchange, New York Stock Exchange,<br>Boston Options Exchange (BOX) |

**Impressum**

Herausgeber: Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH  
Ort und Datum: Wien, im November 2007